

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 210/12 del R.E.

promossa da Banca Nazionale del Lavoro c/

G.E.: Dottor Enzo Luchi

C.T.U.: geom. Floris Gianluca

UDIENZA: 09 Giugno 2016

I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione, con incarico del **19 Marzo 2015**, il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 65 della Via F. Corridoni, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o intidonei,***
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;***

569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- c) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word,
- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEI BENI INDIVIDUATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di Isili (CA) e così distinti in catasto del Comune di Isili:

- 1) F° 12, mapp. 476, Nat. D/7
- 2) F° 12, mapp. 479, sub. 1 Nat. D/7
- 3) F° 12, mapp. 479 sub. 2 Nat. D/1
- 4) F° 12, mapp. 476 Nat. T
- 5) F° 12, mapp. 477, Nat. T
- 6) F° 12, mapp. 479, Nat. T
- 7) F° 12, mapp. 480, Nat. T

- 8) F° 12, mapp. 475, sub. 1 Nat. D/7
9) F° 12, mapp. 475, sub. 2 Nat. A/3
10) F° 12, mapp. 475, sub. 3 Nat. D/1
11) F° 12, mapp. 475, sub. 4 Nat. D/1
12) F° 12, mapp. 475, Nat. T
13) F° 12, mapp. 481, sub. 1 Nat. D/1
14) F° 12, mapp. 481, sub. 2 Nat. D/1
15) F° 12, mapp. 481, Nat. T
16) F° 12, mapp. 482, Nat. T
17) F° 12, mapp. 485, Nat. D/1
18) F° 12, mapp. 495, sub. 1 Nat. D/1
19) F° 12, mapp. 495, sub. 2 Nat. D/1
20) F° 12, mapp. 497, Nat. D/1
21) F° 12, mapp. 485, Nat. T
22) F° 12, mapp. 495, Nat. T
23) F° 12, mapp. 497, Nat. T
24) F° 12, mapp. 457, Nat. T
25) F° 12, mapp. 483, Nat. T
26) F° 12, mapp. 487, Nat. T
27) F° 12, mapp. 489, Nat. T
28) F° 12, mapp. 492, Nat. T
29) F° 12, mapp. 494, Nat. T
30) F° 12, mapp. 496, Nat. T

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Trattandosi di subentro di C.T.U. per la stima di un complesso produttivo ubicato in Isili località Perd'e Cuaddu all'interno dell'agglomerato industriale del Sarcidano (ex consorzio A.S.I.) a circa 70 km da Cagliari, lo scrivente fissa un appuntamento con il precedente C.T.U. Ing. Pierluigi Cugudda, per reperire la documentazione in suo possesso riguardante l'incarico in oggetto, tali operazioni proseguono presso l'ufficio tecnico del Comune di Isili e presso l'Agenzia del Territorio e gli uffici Regionali.

Fissate la data per le operazioni di rilievo degli immobili si prosegue sul posto alla presenza di un delegato dalla Società [REDACTED] per le ricognizioni e misurazioni necessarie dell'intero complesso per dare risposta ai quesiti posti.

4_ RISPOSTE AI QUESITI

4.1.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...)]

Per dare risposta a tale quesito lo scrivente si avvale di apposito allegato alla presente.

4.2.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[descriva (...) l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (...)]

- Trattasi di vasto complesso produttivo industriale ubicato in località Perd'e Cuaddu sito nella zona industriale del Comune di Isili, destinato alla produzione in allevamento di suini e lavorazione carni, comprensivo di impianto per il trattamento reflui, per la produzione di biogas e compost organico.

Si precisa che al momento del sopralluogo il complesso era dotato di attrezzature arredi che da informazioni rese, parrebbero in parte cedute in leasing.

Procede quindi alla valutazione dei solo immobili così come identificati catastalmente nell'atto di pignoramento, tralasciando la valutazione di arredi e attrezzature utilizzate per il ciclo produttivo.

4.2.a.1) Lavorazione carni

1.a) Fabbricato distinto al catasto urbano F° 12 mapp. 481 sub1

Fabbricato destinato alla **lavorazione carni**, per la produzione di tagli anatomici porzionati, (edificio lavorazione carni, riserva idrica anti incendio ed area di pertinenza)

realizzato in forza di Concessione in sanatoria 25/2005.

Il corpo principale è costituito da un capannone alto circa mt 6,80 (all'intradosso della capriata), realizzato interamente con struttura portante in acciaio zincato.

Per la copertura e le pareti di tamponamento sono stati utilizzati pannelli sandwich in poliuretano e lamiera d'acciaio zincato sul lato esterno e preverniciatura del tipo alimentare in corrispondenza dei locali destinati al ciclo produttivo lavorazione carni.

Completano la consistenza del maggior fabbricato (capannone) tre corpi aggiuntivi realizzati con struttura in c.a. e tamponature in muratura, individuati come segue:

- Corpo uffici, spogliatoi, servizi e sala ristoro.

Per questo singolo corpo, segue una breve descrizione tecnica, poiché si rilevano caratteristiche di finiture differenti dal maggior fabbricato e gli altri due corpi aggiuntivi.

Tale blocco risulta realizzato su due piani fuori terra, con struttura portante in c.a. e solai in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizi interamente intonacati e tinteggiati, pavimentazione prevalente del tipo "gress", bagni e spogliatoi interamente placcati, scala di collegamento al piano primo interamente rivestita in marmo del tipo travertino con ringhiera realizzata in acciaio.

Gli infissi esterni del piano terra e primo (finestre e porte finestre) risultano realizzati in alluminio anodizzato (bianco), infissi interni del blocco servizi, realizzati in alluminio anodizzato (porte con pannello cieco), porte di pertinenza degli uffici, in legno del tipo tamburato. L'intero blocco risulta dotato di impianto elettrico ed idrico del tipo sotto traccia e munito di pompe di calore nel corpo uffici.

- **Corpo destinato alla conservazione degli ossi e degli scarti provenienti dalla lavorazione e i locali di lavaggio e deposito dei carrelli.**
- **Corpo centrale termica e frigorifera, ampio disimpegno con annessi servizi (quattro bagni) zona lavaggio prodotti e celle.**

Nel loro insieme costituiscono un unico complesso produttivo, così articolato:

- Ricevimento carni in osso e locali ad esso annessi;

- Celle di stoccaggio e conservazione carni suine in osso; cella destinata alle carni nude (il transito avviene attraverso delle guide sospese e locali di transito)

- Locali dedicati al sezionamento delle carni, ai macinati; ai tritti e insaccati; all'interno dei quali sono state realizzate una cella carnette ed cella tunnel;

- Zona confezionamento; anticella; tunnel B.T. ; anticella quale disimpegna il deposito imballaggi e preparazione ordini; cella prodotti imballati; zona uffici e spedizione imballati.

- Zona cellette budelli e verdure con ampio disimpegno e servizi di reparto (quattro bagni) con attiguo corpo centrale termica, frigorifera.

- Locali destinati alla conservazione degli ossi e degli scarti provenienti dalla lavorazione e i locali di lavaggio e deposito dei carrelli.

- Corpo uffici e spogliatoi, disposto su due livelli, al piano terra è situato un blocco spogliatoi, ufficio pesa – portineria, un locale dispensa e sala ristoro.

- Piano primo, uffici ed i servizi annessi.

- Nella zona sovrastante la lavorazione carni (sottotetto realizzato tra la copertura ed il controsoffitto) sono stati realizzati due blocchi destinati a laboratorio veterinario con servizi e spogliatoi annessi collegati attraverso passerella in orso grill.

- Caratteristiche tecniche di rifinitura

- Tutti i locali (esclusi gli uffici) sono dotati di pavimentazioni in resine epossidiche raccordate alle pareti per un'altezza di almeno 30 cm con di sistema smaltimento dei liquidi lavaggio attraverso chiusini sifonati, collegati ad una condotta interrata provvista di pozzetti d'ispezione.

- Rivestimento di pareti dei locali adibiti al ricevimento, lavorazioni, confezionamento e stoccaggio delle carni, in acciaio inox.

L'impianto produttivo risulta dotato di:

- Impianto elettrico per l'illuminazione dei vari ambienti nonché di un sistema di illuminazione d'emergenza provvisto della segnaletica luminosa necessaria ad indicare le vie di evacuazione.
- Impianto di illuminazione per i piazzali e parcheggi esterni.
- Impianto di rete idrica munita di sistemi di pompaggio.
- Impianto fisso antincendio con vasca d'accumulo esterna (posta sul piazzale) integrato da estintori a CO2 posti nei vari locali tecnici.
- Impianti e centrali per il trattamento aria per la climatizzazione dei locali di lavorazione realizzati nell'intercapedine (sottotetto provvisto di impianto di illuminazione per la manutenzione degli impianti) fra controsoffitto e la copertura del capannone stesso.
- L'intero comparto lavorazione carni, risulta interamente ultimato in tutte le sue parti, comprensivo delle recinzioni esterne, realizzate con zoccolo in c.a. e rete del tipo orso grill sul fronte strada e recinzione metallica sorretta da paletti in ferro lungo i restanti confini (laterali e posteriori).
- Piazzali e parcheggi interni di pertinenza, interamente pavimentati in battuto di cemento, provvisti di apposite caditoie per la raccolta delle acque meteoriche.

Calcolo superfici lorde del fabbricato lavorazione carni

- Con l'ausilio delle tavole di progetto e planimetrie catastali lo scrivente ha proceduto ad eseguire delle misurazioni (viste le dimensioni del fabbricato in alcuni casi a campione) in loco e prendere visione dello stato dei luoghi per poi eseguire il calcolo delle superfici che di seguito si riportano.

Superfici lorde del fabbricato lavorazione Carni e Uffici

Corpo zona carrelli	mq 133,00 circa
Corpo spogliatoi dispensa e sala ristoro	mq 160,00 circa
Corpo centrali termica frigorifera e locali accessori	mq 300,00 circa
Uffici, laboratori, spogliatoi (piano primo)	mq 358,00 circa
Capannone lavorazione carni (industriale)	mq 1.635,00 circa

a) Porticati

mq 47,00 circa

b) Superfici piazzale parcheggi e aiuole

mq 8.475,00 circa

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

l'immobile risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 481 Sub. 1 cat. D/1 rendita Euro 70.000,00

INTESTATO:

RESPONSABILI

(vedi visura storica allegata)

La planimetria depositata corrisponde allo stato dei luoghi. (vedi planimetria catastale in allegato)

1.b) F° 12 mapp. 481 sub2

- Cabina elettrica al servizio del fabbricato lavorazione carni.

- Realizzata interamente in muratura con superficie lorda di mq 50 circa .

Superficie lorda del fabbricato

mq 50 circa

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

l'immobile risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 481 Sub. 2 cat. D/1 rendita Euro 76,00

INTESTATO:

RESPONSABILI

(vedi visura storica allegata)

La planimetria depositata corrisponde allo stato dei luoghi. (vedi planimetria in allegato)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno

identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 481 (ente urbano di mq 10.831) derivante dal Tipo mappale del 16/05/2005 n. 44668.1/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata) .

1.c) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 482 di superficie mq 6.387

Trattasi di terreno incolto di forma pressochè irregolare adiacente al lotto di terreno su cui sorge il complesso lavorazione carni.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto terreni), l'immobile risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Terreni Foglio: 12 Particella: 482 Qualità PASCOLO; Classe 4; mq 6.387,00

INTESTATO:

RESPONSABILI:

visura storica allegata)

Fabbricati area allevamento

- Fabbricati destinati all'area allevamento realizzati in forza di Concessione in sanatoria 23/2005.

L'area allevamento vanta 38 capannoni di cui:

- 4 capannoni per la fecondazione

- 1 capannone per i verri, comprendente anche il laboratorio per la selezione del seme

- 6 capannoni per la gestazione

- 4 capannoni per il parto

- 5 capannoni per lo svezzamento

- 18 capannoni per l'ingrasso

- Essendo realizzati con caratteristiche costruttive pressoché simili, lo scrivente riporta qui di seguito una descrizione generale dei capannoni oggetto di stima.

- Caratteristiche costruttive.

I capannoni sono stati realizzati su plinti prefabbricati e fondazioni continue, provisti di vasche di fondo realizzate con pavimentazione del tipo industriale, munite di pozzetto di scolo collegato alle tubazioni fognarie.

Le tamponature perimetrali, realizzati con pannelli del tipo C.A.V. (calcestruzzo armato vibrato), ad alta tenuta termica garantita da due lastre di polistirolo ad alta densità. I pannelli di tamponatura delle testate dello spessore di cm. 20 sono realizzate invece in blocchi di CLS.

Tutte le pareti esterne presentano un rivestimento a capotto (isolato con pannelli di polistirene) rasato e intonacato previo utilizzo di rete porta intonaco ed interamente tinteggiato; l'intonaco interno è del tipo tradizionale tinteggiato con vernice epossidica lavabile.

Le coperture (sostenute da una struttura portante metallica) risultano realizzate in pannelli isolanti completi di sottocolmi, colmi, scossaline in lamiera zincata; pavimenti interni dei vari corridoi del tipo industriale, gli infissi realizzati con pannello del tipo sandwich fissati su telaio e controtelaio in acciaio zincato.

All'interno del laboratorio dedicato alla fecondazione (verri), le finestre esterne sono state realizzate in alluminio anodizzato con vetro-camera;

Il pavimento della zona animali risulta realizzato in funzione delle esigenze e destinazione del capannone.

- per i capannoni dedicati alla fecondazione, gestazione, verri ed ingrasso viene utilizzato un grigliato tipo C.A.V.

- per i capannoni dedicati al parto il pavimento è plastificato con inserto centrale rinforzato per il sostegno del peso della scrofa, mentre nei corridoi viene utilizzato un grigliato rimovibile in acciaio zincato.

- per i capannoni dedicati allo svezzamento viene utilizzato un grigliato plastico posato su dei supporti .

Impianti :

I capannoni risultano dotati di impianti di alimentazione idrica e di illuminazione



Impianto elettrico dei capannoni:

- Ogni capannone risulta dotato da uno o più quadri elettrici generali; provisti di illuminazione generata da lampade fluorescenti montate su plafoniere a tenuta stagna; impianto per la segnalazione alle uscite di sicurezza.

Impianto idrico:

Presente in tutti i capannoni, con punti di presa nei corridoi e nelle sale, dove esige la distribuzione dell'abbeveraggio.

Condizionamento:

La temperatura, l'apertura delle finestre orientabili, gli impianti di ventilazione e raffrescamento sono gestiti da comandi automatizzati.

I soli capannoni destinati allo svezzamento e parto sono dotati di impianto di riscaldamento.

Ricambio d'aria :

- Nei capannoni è garantito dalla presenza di camini di aspirazione motorizzati e finestre poste nei fianchi del capannone.

Il numero e la dimensione dei camini cambia a seconda delle esigenze e destinazione dei capannoni.

Raffrescamento:

I capannoni destinati alla gestazione, fecondazione, verri, parto e svezzamento sono raffrescati da un sistema denominato *cooling*, con radiatori installati nelle finestre perimetrali.



Nei capannoni destinati al parto e svezzamento la climatizzazione è garantita dalle finestre motorizzate ed automatizzate, poste lungo i corridoi laterali.

La climatizzazione di ciascuna delle sale è indipendente.

Impianto di distribuzione mangime

La distribuzione dei mangimi avviene attraverso un complesso sistema di distribuzione automatizzato.

Impianto di lavaggio in alta pressione

In ciascun capannone è previsto un impianto per il lavaggio delle sale con acqua ad alta pressione con punti di presa disposti nei vari punti dei vari capannoni (i punti di presa variano tenendo conto delle esigenze derivanti dalla destinazione dei vari capannoni).

Ultimata la descrizione generale dei capannoni allevamento si procede nella descrizione di ogni singolo fabbricato così come individuato catastalmente nell'atto di pignoramento.

1) Capannoni e Uffici distinti al catasto urbano F° 12 mapp. 479 sub 1 posto all'interno dell'Area Scrofe

Il mapp. 479 Sub. 1 comprende:

- a) Fabbricato realizzato interamente al piano terra composto da un locale mensa, due uffici con annessi spogliatoi e bagni, due zone filtro comprensive di spogliatoi servizi (lavabo, wc e docce filtro) e due ampie verande.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA

Realizzato in struttura portante in muratura e fondazioni continue in C.A. con solaio a doppia falda in laterocemento con sovrastante manto di tegole di copertura. L'intero fabbricato risulta interamente intonacato e tinteggiato, pavimentato con mattonelle in gress, e rivestimenti di parete realizzati con piastrelle in monocottura nelle zone filtro e servizi. Completano la consistenza gli impianti elettrico ed idrico realizzati sotto traccia, gli infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato e l'impianto di riscaldamento con pannelli radianti e pompe di calore.

Superficie lorda del fabbricato mq 123,00 circa

Superficie lorda verande mq 70,00 circa

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 1).

- b) Contiguo al precedente fabbricato è stato realizzato un capannone del tipo industriale composto da un vano centrale termica, un vano cucina preparazione alimenti per gli animali, ed un ufficio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA

Realizzato in struttura metallica, rivestimento in lastre di lamiera e copertura con pannellatura in policarbonato, infissi realizzati in prevalenza in pannelli metallici mentre la pavimentazione interna in battuto di cemento.

Superficie lorda del capannone mq 240,00 circa

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 2).

- c) n° 4 capannoni destinati a **sala parto** aventi dimensioni media di mt 22,35 x mt 55,80.

Superficie lorda del capannone mq 1.247,00 circa

$$mt\ 22,35 \times mt\ 55,80 = mq\ 1.247,00 \times 4 = mq\ 4.988,00$$

4 capannoni mq 4.988,00 lordi complessivi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 3-4-5-6).

- d) n° 4 capannoni destinati a **fecondazione** aventi dimensioni medie pari a mt 15,00 x mt 43,40.

$$mt\ 15 \times mt\ 43,40 = mq\ 651,00$$

Superficie lorda del capannone mq 651,00 circa

$$mt\ 15 \times mt\ 43,40 = mq\ 651,00 \times 4 = mq\ 2.604,00\ circa$$

4 capannoni mq 2.604,00 lordi complessivi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 7-8-9-10).

- e) n° 1 capannone destinato ai **verri** comprensivo di laboratorio, con dimensioni medie di mt 15,00 x mt 43,40

$$mt\ 15 \times mt\ 43,40 = mq\ 651,00$$

1 capannone mq 651,00 lordi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 11).

- f) n° 6 capannoni destinati alla **gestazione** aventi dimensioni medie mt 15,00 x mt 44,00.

Superficie lorda del capannone

mq 660,00 circa

$mt\ 15 \times mt\ 44,00 = mq\ 660,00 \times 6 = mq\ 3.960,00\ circa$

6 capannoni mq 3.960,00 lordi complessivi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 12-13-14-15-16-17).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

l'immobile risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 479 Sub. 1 cat. D/7 ; rendita Euro 48.544,00

INTESTATO:

RESPONSABILI:

visura storica allegata)

La planimetria depositata corrisponde allo stato dei luoghi. (vedi planimetria in allegato)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno

identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 479 (ente urbano di mq27.044) derivante dal

Tipo mappale del 16/05/2005 n. 44650.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata) .

2) F° 12 mapp. 479 sub2

Cabina elettrica al servizio dei capannoni e uffici identificati dal sub.1 realizzata interamente in muratura.

Superficie lorda mq 32 circa

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

l'immobile risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 479 Sub. 2 cat. D/1 rendita Euro 26,00

INTESTATO:

RESPONSABILI:

visura storica all'...

La planimetria depositata corrisponde allo stato dei luoghi. (vedi planimetria in allegato)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 479 (ente urbano di mq 27.044) derivante dal Tipo mappale del 16/05/2005 n. 44650.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata) .

3) Capannoni adibiti allo svezamento, Cucine, Uffici, Magazzini distinti al catasto urbano F° 12 mapp. 476

Il mapp. 476 comprende:

- a) n° 5 Capannoni adibiti allo **svezamento** di dimensioni medie mt 20,35 x mt 62,70

Superficie lorda del capannone mq 1.275,00 circa

Mt 20,35 x mt 62,70 = mq 1.275,00 x 5 = mq 6.375,00

5 capannoni mq 6.375,00 lordi complessivi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 1-2-3-4-5)

- b) Porzione di fabbricato è stato realizzato un capannone del tipo industriale composto da un vano centrale termica, un vano cucina preparazione alimenti per gli animali, ed un ufficio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA

Realizzato in struttura metallica acciaio, rivestimento in lastre di lamiera e copertura con pannellatura in policarbonato, infissi realizzati con struttura metallica, pavimentazione interna in battuto di cemento.

(diffinitività nella distribuzione spazi interni e nei prospetti)

Superficie lorda del capannone

mq 243,60 circa

mt 20,30 x 12,00 = mq 243,60

Capannone di mq 243,60 lordi complessivi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 6)

- c) Fabbricato realizzato interamente al piano terra composto da un locale mensa, un ufficio con annessi spogliatoi e bagni comprensivi di piccolo disimpegno, due zone filtro con spogliatoi e servizi (lavabo, wc e docce filtro) e due ampie verande.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI RIFINITURA

Realizzato in struttura portante in muratura e fondazioni continue in C.A. con solaio in laterocemento realizzato su due falde con sovrastante manto di tegole di copertura, interamente intonacato e tinteggiato. Tutti i locali sono pavimentati con mattonelle in gress e rivestimenti di parete realizzati con piastrelle in monocottura nelle zone filtro e servizi.

Completo di tutti gli impianti elettrico ed idrico realizzati sotto traccia, infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato, impianto di riscaldamento con pannelli radianti e pompe di calore.

Fabbricato di mq 123,00 lordi complessivi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 7).

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

l'immobile risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 476 cat. D/7 rendita Euro 29.046,00

INTESTATO:

RESPONSABILI

(visura storica allegata)

La planimetria depositata corrisponde allo stato dei luoghi. (vedi planimetria in allegato)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno

identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 476 (ente urbano di mq 18.001) derivante dal

Tipo mappale del 16/05/2005 n. 44650.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al

catasto urbano (vedi visura allegata) .

4) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 477 di superficie mq 7.841

Terreno ricadente all'interno del complesso produttivo

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto terreni), il terreno risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Terreni Foglio: 12 Particella: 477; qualità pascolo; classe 4; Superficie m² 7.841

INTESTATO

RESPONSAB

visura storica e stralcio di mappa allegato)

5) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 480 di superficie mq 3.777

Terreno ricadente all'interno del complesso produttivo

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto terreni), il terreno risulta regolarmente Censito:

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Terreni Foglio: 12 Particella: 480; qualità pascolo; classe 4; Superficie m² 3.777

INTESTATO:

RESPONSAB

visura storica e stralcio di mappa allegato)

6) Capannoni, Uffici, Magazzini, distinti al catasto urbano al F° 12 mapp.

475 sub1 posti sull'AREA INGRASSO.

Il mapp. 475sub. 1 comprende:

- a) n° 18 capannoni destinati all'ingrasso dimensioni medie mt 19,50 x mt 66,00

Superficie lorda del capannone

mq 1.287,00 circa

mt 19,50 x 66,00 = mq 1.287,00 x 18 = mq 23.166,00

18 capannoni mq 23.166,00 lordi complessivi (circa)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato dal n°1 al n°18).

- b) n° 2 fabbricati contraddistinti catastalmente come camera rilancio di superficie media di mq 16,00 tali fabbricati risultano realizzati senza la necessaria autorizzazione (vista l'entità e lo stato di degrado degli stessi lo scrivente ritiene che debbano essere demoliti).

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 19-20).

- c) n° 1 fabbricato destinato a magazzino di dimensioni medie mt 10,30 x mt 12,00.

Realizzato in struttura portante metallica con rivestimento in lamiera grecata, la copertura realizzata con lucernai realizzati in lastre di polycarbonato, ingresso in pannelli di lamiera zincata scorrevoli, porte pedonali d'accesso in lamiera zincata; pavimentazione del tipo industriale.

Superficie lorda fabbricato mq 124,00 circa

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 21).

- d) Edificio al piano terra, facente parte di maggior fabbricato realizzato su due livelli (al piano primo alloggio custode) composto da quattro uffici una sala riunioni un disimpegno, un archivio, servizi, locale mensa, un ripostiglio, tre zona filtro e due verande.

Per le caratteristiche costruttive e di rifinitura si rimanda alla descrizione dei fabbricati presenti nell' area svezamento e scrofe.

Superficie lorda fabbricato mq 240,00 circa

Superficie lorda verande mq 85,00 circa

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato n° 22 al piano terra)

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 1; cat. D/7; rendita Euro 59.034,00

INTESTATO:


visura storica allegata)

La planimetria depositata corrisponde allo stato dei luoghi. (vedi planimetria in allegato)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno
identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 475 (ente urbano di mq 5.9590) derivante dal

Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al
catasto urbano (vedi visura allegata).

7) Alloggio custode, distinto al catasto urbano al F° 12 mapp. 475 sub. 2

Realizzato interamente al piano primo (sovrastante il fabbricato identificato al
punto precedente). Costituito da un ingresso, cucina, tre camere, un bagno, un wc,
due ripostigli ed ampia veranda. Per le caratteristiche costruttive e di rifinitura si
rimanda alla descrizione dei fabbricati presenti nell' area svezamento e scrofe.
Tale fabbricato non è stato visitato dallo scrivente poiché sprovvisto di chiavi,
si procede alla descrizione dello stesso secondo quanto rappresentato nella
planimetria catastale in allegato.

Superficie lorda fabbricato mq 110,00 circa

Superficie lorda verande mq 25,00 circa

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 22 al piano primo).

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 2; cat. A/3, cl 2 ; consistenza 5 vani

rendita Euro 206,58

INTESTATO

RESPONSAB


visura storica allegata e planimetria)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno
identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 475 (ente urbano di mq 5.9590) derivante dal

Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al

catasto urbano (vedi visura allegata).

8) Cabine elettriche distinte al catasto urbano al F° 12 mapp. 475 sub. 3-4

a) Cabina elettrica di trasformazione

Costituita da due prefabbricati.

Superficie lorda mq 10,00 circa

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 3; cat. D/I, rendita Euro 26,00

INTESTATO:

RESPONSABILI

visura storica allegata e planimetria)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno

identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 475 (ente urbano di mq 5.9590) derivante dal

Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata).

b) Cabina elettrica di consegna

E' costituita da box conforme alla normativa, due locali misure ed un locale utente, con porte e finestrini d' areazione.

Superficie lorda fabbricato mq 32,00 circa

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 4; cat. D/I, rendita Euro 86,00

INTESTATO:

RESPONSABILI

visura storica allegata e planimetria)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno

identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 475 (ente urbano di mq 5.9590) derivante dal Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata).

9) Fabbricati area mangimificio distinti al catasto urbano F° 12 mapp. 495

sub.1 (Concessione edilizia in sanatoria n°24/2005).

Il capannone che ospita il mangimificio è realizzato con struttura in acciaio con profilati verticali, piastre di ancoraggio tirafondate alle fondazioni, struttura di copertura a due falde con capriate reticolari.

Le fondazioni sono realizzate in plinti di calcestruzzo sui quali sorge la struttura principale. Sono presenti inoltre delle vasche in C.A. per il mulino e sottofondazioni distinte in zone per le varie lavorazioni. Si rilevano delle vasche fuori terra (di circa mt 5.50 di altezza) in C.A. destinate a contenere liquami vari (miscele pronte per la distribuzione, acqua di lavaggio delle tubazioni)

Delle passerelle pedonali con corrimano sovrastano le vasche destinate a contenere i liquami.

La pavimentazione risulta del tipo industriale.

La copertura a doppia falda è realizzata con pannelli tipo sandwich a protezione multistrato e doppio pannello di lamiera zincata finita con scossaline e canali di gronda in lamiera. Gli infissi consistono in un portone a scorrimento e porte in lamiera d'acciaio zincato stampato.

All'interno del capannone è inglobata una struttura di tipo tradizionale (10,50x4.30) su due piani fuori terra , che contiene al piano terra la sala di controllo ed al primo piano un blocco spogliatoi e servizi l'altezza utile di piano è 2,70 m.

Superficie lorda mq 975 circa (al netto della sala controllo)

Superficie lorda mq 45,00 p.t + 45,00 p.1° circa = mq 90,00

(nella planimetria catastale individuato con il sub. 1)

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 495 Sub. 1; cat. D/1, rendita Euro 23.800,00

INTESTATO

RESPONSAB

visura storica allegata e planimetria)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 495 (ente urbano di mq 5.752) derivante dal Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata).

10) Cabina elettrica distinte al catasto urbano al F° 12 mapp. 495 sub. 2

a) Cabina elettrica mq 10,00

Nota bene: Corrispondente al catasto terreni al F° 12 mapp. 495 (ente urbano di mq 5.752).

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 495 Sub. 2; cat. D/1, rendita Euro 90,00

INTESTATO

RESPONSAB

visura storica allegata e planimetria)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 495 (ente urbano di mq 5.752) derivante dal Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata).

11) Capannone per compostaggio distinte al catasto urbano al F° 12 mapp. 485 .

a) Capannone in struttura metallica, realizzato con capriate reticolari con sviluppo planimetrico pari a 90,65 mt x mt 46,30 ed un'altezza al colmo di mt 5.30, fondazioni in plinti in c.a. Il capannone risulta separato seguendo lo sviluppo del suo lato maggiore

in due ampi ambienti, uno dedicato alle vasche di compostaggio, l'altro alle aree magazzino.

La pavimentazione è di tipo industriale, le pareti di tamponamento laterale e della testata posteriore dell'area destinata al compostaggio sono state realizzate in pannelli di materiale traslucido e profili in alluminio anodizzato, la copertura della zona di compostaggio realizzata sempre in materiale traslucido mentre copertura e tamponamento dell'area magazzino sono stati realizzati con lastre di lamiera zincata (alla data attuale inesistente poichè corrosa dagli acidi rilasciati dalle lavorazioni. Gli infissi sono stati realizzati con telaio e pannellatura in alluminio o pannellatura in lastre di policarbonato.

Superficie lorda mq 4.200 circa (al netto della sala controllo)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 1)

12) Fabbricato per la separazione solido – liquido distinto al catasto urbano al F°

12 mapp. 485.

a) Il fabbricato è posto a ridosso del capannone compostaggio. Realizzato su due piani fuori terra, struttura portante in acciaio zincato e fondazioni realizzate in opera.

Le pareti esterne e divisorie realizzate in pannelli in c.l.s precompresso.

La copertura è completata da pannelli ondulati.

Le pavimentazioni interne sono del tipo industriale e gli infissi sono in alluminio anodizzato.

Superficie lorda mq 140,00 circa (piano terra e primo)

(nella planimetria catastale individuato come fabbricato 2)

Nota bene: Corrispondente al catasto terreni al F° 12 mapp. 485 (ente urbano di mq 9.289).

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 485; cat. D/1, rendita Euro 20.200,00

INTESTATO:

RESPONSABILI

visura storica allegata e planimetria)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 485 (ente urbano di mq 9.289) derivante dal

Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata).

13) Area distinta (ed annesse attrezzature e locali) al catasto urbano al F° 12 mapp.

497

- Su tale area è stato realizzato un' impianto di trattamento degli effluenti suini, costituito dai seguenti moduli di trattamento:

- Pre-trattamento/sgrossamento.
- Sistema di digestione anaerobica con generazione di biogas.
- Moduli di trasferimento ionico/separazione delle fasi.
- Modulo biologico di riduzione dei nutrienti.
- Modulo di riduzione del fosforo.

Per quanto sopra non si procede alla stima di tale impianto (alla data attuale dismesso) poiché trattasi di beni mobili assimilabili ad attrezzature.

- Per la valutazione di tale impianto, lo scrivente non ha competenze in materia, risulta quindi necessario nominare un estimatore esperto, onde valutarne oltre che il valore l'effettivo e corretto funzionamento.

In allegato **DESCRIZIONE DEL PROCESSO DI TRATTAMENTO GLOBALE** dell'impianto di cogenerazione fornita da un tecnico della Società Suinicola, con annessa valutazione, (escluso il capannone di compostaggio anche se facente parte del processo produttivo) pari ad € 4.000.000,00 circa (valutazione del febbraio 2010).

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dalla situazione riscontrabile dagli atti informatizzati (visura catasto fabbricati),

Comune di ISILI (Codice: E336)

Provincia di NUORO

Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 497; cat. D/1, rendita Euro 25.400,00

INTESTATO:

RESPONSABILI:

visura storica allegata e planimetria)

Nota bene: nell'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è inserito il terreno identificato al catasto terreni al F° 12 mapp. 495 (ente urbano di mq 3.671) derivante dal Tipo mappale del 03/06/2005 n. 44625.2/2005 terreno su cui insiste il fabbricato già censito al catasto urbano (vedi visura allegata).

Di seguito si riportano le aree libere dai fabbricati posti all'interno dell'area produttiva.

- 14) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 457 di superficie mq 165
- 15) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 496 di superficie mq 6.565
- 16) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 494 di superficie mq 213
- 17) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 492 di superficie mq 279
- 18) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 489 di superficie mq 1.116
- 19) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 487 di superficie mq 1.694
- 20) Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 483 di superficie mq 7.177

L'intero complesso industriale ricompreso nelle concessioni edilizie in sanatoria risulta provvisto di opere di urbanizzazione (strade, illuminazione, sottoservizi fogne, rete idrica ecc.) .

4.3.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)] _

- Esiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

4.5.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

- *[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]* _

Come da certificato di destinazione urbanistica, i terreni ricadono:

- all'interno del piano di fabbricazione nella Zona D industriale sottozona D1;
- all'interno del piano Urbanistico Comunale nella Zona D sottozona D2 adottato

con delibera n° 1 del 14.04.2014;

le costruzioni devono attenersi inoltre al Piano Industriale della Sardegna Centrale ed al Piano Regolatore Consortile in capo al Comune di Isili.

Per la fascia di 150 mt del fiume Bau Carru gli interventi sono soggetti a preventivo

Nulla Osta del Servizio Tutela Paesaggistica (REGIONE SARDEGNA)

Nota bene: Per quanto sopra indicato, i terreni in oggetto non possono assolutamente godere di concessione edificatoria diretta, le problematiche legate alla sua edificabilità sono molteplici e subordinate ad un parere degli Uffici Tecnici Regionali.

4.6.b RISPOSTA AL QUESITO

NUMERO 6 [indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile (...)]...

Il complesso produttivo della S. [] è costituito da tre distinte concessioni e successivi accertamenti di conformità corredati di certificato di agibilità.

1) Concessione n° 1999/0062 (del 29/12/1999), []

S.R.L. per la Costruzione di un Capannone Industriale Lavorazione Carni da realizzarsi in Isili Zona Industriale Loc. Perd e Cuaddu .

- Successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 25/2005 (accertamento di conformità del 17/02/2005).
- Agibilità prot. 7989 del 22/12/2005.

Per gli immobili insistenti su tale concessione lo scrivente non rileva difformità sostanziali quali:

- si rileva un metro di differenza dal progetto approvato sul corpo aggiuntivo retrostante adibito a lavaggio carrelli. Vista l'esigua entità dell'ampliamento, il tipo di struttura, per sanare l'abuso risulta necessario il ripristino dello stato dei

luoghi così come da progetto approvato.

- 2) Concessione n° 1999/0061 (del 29/12/1999), rilasciata

S.R.L. per la *Costruzione di quattro capannoni industriali per la produzione di compost energia elettrica e mangimi, di due serbatoi metallici per la produzione di biogas e di un locale ad uso uffici e spogliatoi.*

- Successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 24/2005 (accertamento di conformità del 17/02/2005).

- Agibilità prot. 7988 del 22/12/2005.

Per gli immobili insistenti su tale concessione lo scrivente non rileva difformità sostanziali.

- 3) Concessione n° 1999/0060 (del 29/12/1999), rilasciata

S.R.L. per la *Costruzione 38 capannoni industriali per la produzione di suini da carne e di n° 3 locali ad uso cucina, magazzini ed uffici.*

- Successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n° 23/2005 (accertamento di conformità del 17/02/2005).

- Agibilità prot. 1398 del 18/04/2006.

Per quanto riguarda gli immobili ricadenti all'interno di tale concessione lo scrivente rileva una sostanziale difformità relativa alla traslazione di molteplici fabbricati rispetto al sedime indicato nell'ultimo progetto.

Al fine di procedere alla stima di tali immobili, risulta necessario avviare una procedura preventiva per l'ottenimento del nullaosta paesaggistico al fine di rendere appetibile il bene.

Sentiti gli Uffici Regionali preposti, (il dirigente del Servizio Tutela e Paesaggio, il Consulente Regionale Ing. Vanini), valutate quindi le molteplici interpretazioni della normativa vigente, parebbe non garantito l'ottenimento di tale titolo.

Anche per l'ottenimento di un'eventuale condono urbanistico (con la riapertura dei termini previsti dalla legge) per i sopra citati abusi, è subordinato al parere Regionale del Servizio Tutela del Paesaggio, (trattasi di terreni ricadenti

all'interno di vincoli paesaggistici).

Per quanto sopra rimane a disposizione dell'Ill. mo Giudice per:

- a) procedere alla valutazione del bene nonostante le problematiche sopra esposte, attribuendo allo stesso, un sostanziale deprezzamento (in questo caso chiede termine 30 gg per l'integrazione di perizia).
- b) incaricare tecnico esperto per procedere all'eventuale accertamento per l'ottenimento dei titoli di conformità del bene prima di procedere alla vendita.

Nota bene: Lo scrivente si rende disponibile, se autorizzato dall'Illustrissimo Giudice Istruttore, ad avviare l'iter procedurale per un probabile ottenimento dei titoli abilitativi riguardanti la Concessione in Sanatoria compromessa dai sopracitati abusi. Come già ampiamente accennato in precedenza, si fa rilevare, che non vi è matematica certezza riguardo all'ottenimento di un parere favorevole da parte del Servizio Tutela del Paesaggio.

Oltre a quanto sopra esposto, si rileva che alcuni terreni oggetto di esecuzione (con sovrastanti fabbricati), non coincidono con i terreni inclusi nella concessione edilizia. Infatti alcuni appezzamenti di terreno appartenenti a terze persone (o Società) fanno parte integrante dell'ultimo progetto presentato (n° 23/2005).

Dalle misurazioni eseguite si rileva inoltre che un fabbricato destinato a locale uffici – magazzino, parrebbe ricadere (in parte) al di fuori delle proprietà della società Suinicola. Tale situazione è da determinarsi con un più preciso ed ampio rilievo topografico ricomprendente tutti gli immobili in capo alla Società [redacted] ricadenti all'interno della concessione n°23/05.

4.7.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)] ..

Il complesso immobiliare risulta edificato e realizzato in forza di tre distinte

Concessioni, se pur strutturato come unico complesso produttivo.

Ogni singola concessione edilizia può comunque essere trasferita (compravenduta) singolarmente e creare un singolo LOTTO.

La formazione di tre distinti lotti andrebbe comunque ad interrompere un ciclo produttivo e creare delle servitù legate a tutta la rete di sotto-servizi.

Nonostante ciò, lo scrivente valuterà il valore dei fabbricati ricadenti nelle singole concessioni che andranno a formare tre distinti lotti.

Lotto A – come da Concessione n° 25/2005

Lotto B – come da Concessione n° 23/2005

Lotto C – come da Concessione n° 24/2005

Individuate cartograficamente nella tavola sottostante.

Immobili siti nel Comune di ISILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.8.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]

1. Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva della Società esecutata.

4.9_ RISPOSTA AL QUESITO

NUMERO 9 *[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo*

legittimante il possesso (...) del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza (...)...ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.

4.10_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

[ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale .

- L'immobile risulta nella piena disponibilità dall'attuale proprietario.

4.11_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (...)rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto]

- I vincoli vengono meglio esplicitati nel certificato di destinazione urbanistica in allegato.

4.12_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel *valore più probabile* che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a *valore di mercato*. Nella valutazione si tiene conto del valore dei fabbricati dell'area di sedime, comprensiva della potenzialità edificatoria ricompresa all'interno

della concessione (o lotto), la particolarità dell'impianto e la destinazione per cui è stato concepito.

Tenuto conto che nella zona di Isili non esiste un mercato di riferimento, le indagini sono incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nel Comune di appartenenza eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame nonché da indicatori di mercato forniti dagli Osservatori Immobiliari, Agenzia del territorio.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/mq).

La valutazione tiene anche conto delle condizioni di vetusta in cui versa l'immobile, oltre che tenendo conto della criticità in cui versa l'agglomerato industriale di Isili.

Lotto A – come da Concessione n° 25/2005

Composto da : Immobile in Isili distinto:

- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 481 Sub. 1 cat. D/1 rendita Euro 70.000,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 481 Sub. 2 cat. D/1 rendita Euro 76,00
- Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 482 di superficie mq 6.387

FABBRICATI LAVORAZIONE CARNI Concessione in sanatoria nr. 25 del 17/06/2005			
IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 12 Mappale 481 Sub 1			
AREA	SUPERFICI (mq)	€/mq	VALUTAZIONE (€)
a) Corpo zona carrelli	133,00	360	€ 47.880,00
b) Corpo spogliatoi dispenser e sala ristoro	160,00	450	€ 72.000,00
c) Corpo centrali termica frigorifera e locali accessori	300,00	360	€ 108.000,00
d) Uffici, laboratori, spogliatoi (piano primo)	358,00	480	€ 171.840,00
e) Capannone lavorazione carni (industriale)	1635,00	380	€ 621.300,00
f) Porticati	47,00	150	€ 7.050,00
Note: Dalla lettera a) alla lettera f) - Fabbricato 1			
Superfici piazzale parcheggio e aliute	8475,00	5	€ 42.375,00
IMMOBILE - N.C.E.U. Foglio 12 Mappale 481 Sub 2			
AREA	SUPERFICI (mq)	€/mq	VALUTAZIONE (€)
Cabina elettrica al servizio del fabbricato lavorazione carni	50,00	100	€ 5.000,00
Note: Fabbricato 2			
IMMOBILE - N.C.T. Foglio 12 Mappale 482			
AREA	SUPERFICI (mq)	€/mq	VALUTAZIONE (€)
Terreno	6387,00	9	€ 57.483,00
TOTALE			€ 1.132.128,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione identificato nel
LOTTO A è pari a

€ 1.2000.000,00 cifra tonda

Lotto B – come da Concessione n° 23/05

Composto da: Immobile in Isili distinto:

- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 479 Sub. 1 cat. D/7 ; rendita Euro 48.544,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 479 Sub. 2 cat. D/1 rendita Euro 26,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 476 cat. D/7 rendita Euro 29.046,00
- Catasto Terreni Foglio: 12 Particella: 477; qualità pascolo; classe 4; Superficie m² 7.841.
- Catasto Terreni Foglio: 12 Particella: 480; qualità pascolo; classe 4; Superficie m² 3.777
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 1; cat. D/7; rendita Euro 59.034,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 2; cat. A/3, cl 2 ; consistenza 5 vani rendita Euro 206,58
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 3; cat. D/1, rendita Euro 26,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 475 Sub. 4; cat. D/1, rendita Euro 86,00

Lo scrivente non procede alla stima del lotto B per le motivazioni sopra esposte.

Lotto C – come da Concessione n° 24/05

Composto da : Immobile in Isili distinto:

- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 495 Sub. 1; cat. D/1, rendita Euro 23.800,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 495 Sub. 2; cat. D/1, rendita Euro 90,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 485; cat. D/1, rendita Euro 20.200,00
- Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 497; cat. D/1, rendita Euro 25.400,00
- Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 457 di superficie mq 165
- Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 496 di superficie mq 6.565
- Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 494 di superficie mq 213
- Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 492 di superficie mq 279
- Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 489 di superficie mq 1.116
- Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 487 di superficie mq 1.694

Terreno distinto al C.T. al F° 12 mapp. 483 di superficie mq 7.177

Lo scrivente non procede alla stima del lotto C per le motivazioni sopra esposte.

9_ CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Giugno 2016

IL CONSULENTE

TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)

