

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biscu Sofia, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	5
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	6
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	6
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	7
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	7
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	8
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	10
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18.....	10

Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	11
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	12
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	13
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	14
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	14
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	16
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	16
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	17
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	18

Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	18
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	20
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	21
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	22
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	24
Bene N° 2 - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	25
Stima / Formazione lotti.....	25

In data 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Biscu Sofia, con studio in Via Eugenio Montale, 3 - 08100 - Nuoro (NU), email geom.sofia.biscu@gmail.com, PEC sofia.biscu@geopec.it, Tel. 0784 1945516, Fax 0784 1945516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18 (Coord. Geografiche: Latitudine 40,57; Longitudine 9,67)
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18 (Coord. Geografiche: Latitudine 40,57; Longitudine 9,67)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'impianto fotovoltaico è installato sulle coperture piane dell'opificio e posto all'interno della zona industriale di interesse regionale (ZIR) del Comune di Siniscola, posta a sud della S.S. 131 DCN (Olbia-Abbasanta) e della S.P. 45 (Nuoro-Siniscola) ed a sud est rispetto alla città di Siniscola (NU).

L'opificio, meglio identificato al Lotto 18 del Consorzio Industriale, insiste catastalmente al foglio 67 del Comune Censuario di Siniscola, particella 513 poi suddivisa in più subalterni catastali, di cui l'impianto fotovoltaico interessato dalla procedura è meglio indicato coi subalterni 8 e 9, nonché dalla cabina elettrica agli stessi dedicata, subalterno 5.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'opificio oggetto di valutazione è individuato al Lotto 18 della Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR) di Siniscola.

Detta area, immediatamente adiacente alla Strada Statale 131 DCN (diramazione centrale nuorese) Olbia-Abbasanta, caratterizzata da due zone distinte, una industriale e una commerciale, con ampie strade asfaltate e arborate, anche se in evidente stato di abbandono dovuto al commissariamento dell'ente consortile, dista circa

3 km dalla città di Siniscola, 40 km da Nuoro (capoluogo), 45 km da Olbia e Golfo Aranci, principali porti e aeroporti del nord Sardegna per passeggeri e merci.

L'opificio, è catastalmente censito al foglio 67 del Comune Censuario di Siniscola, alla particella 513 composta essa da diversi subalterni.

Nel particolare il bene n. 2 interessato dalla procedura è meglio indicato dai subalterni 1 e 2 ovvero i capannoni industriali, il subalterno 3 che indica la residenza, i beni comuni non censibili subalterni 4 e 5, nonché l'area di pertinenza, catastalmente censita come ente urbano, di superficie catastale pari a mq 27.374,00.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18**

Il Lotto 18 trova collocazione, all'interno della ZIR, in un'area baricentrica e centrale rispetto all'intero sviluppo della ZIR stessa e ne occupa, avendo esso un notevole sviluppo, un intero isolato, tale da confinare a 360° con la viabilità consortile (part.lle 243, 79, 239, 236, 102, 104, 105, 106, 81, 80 e 68, a partire da nord in senso antiorario), nonché con una cabina elettrica Enel (part. 488) e con un lotto, a destinazione industriale (part. 495).

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Il Lotto 18 trova collocazione all'interno della ZIR, in un'area baricentrica e centrale rispetto all'intero sviluppo della ZIR stessa e ne occupa, avendo esso un notevole sviluppo, un intero isolato, tale da confinare a 360° con la viabilità consortile (part.lle 243, 79, 239, 236, 102, 104, 105, 106, 81, 80 e 68, a partire da nord in senso antiorario), nonché con una cabina elettrica Enel (part. 488) e con un lotto, a destinazione industriale (part. 495).

CONSISTENZA**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Impianto fotovoltaico sub 8 e 9	7750,00 mq	7750,00 mq	1	7750,00 mq	0,00 m	
Cabina Elettrica sub 5	60,55 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7812,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'impianto fotovoltaico, indicata in complessivi mt 7.750,00 è desunta dalla pratica Suap n. 118 del 20.04.2012, prot. 8148 di codice univoco 02305960987-20042012-0000.SUAP, predisposta per l'installazione dell'impianto che interessa.

La dichiarata non divisibilità del bene è dovuta all'impossibilità di frazionare l'impianto sia dal punto di vista impiantistico vero e proprio, sia dal punto di vista contrattualistico (4° Conto Energia), pena decadenza del contratto stesso.

La dichiarata non divisibilità dell'impianto è altresì giustificata dal fatto che, nel caso in cui l'impianto dovesse essere valutato come un bene assestante (lotto) rispetto ai capannoni che lo ospitano, diverrebbe necessario, ai fini della vendita e della futura autonoma gestione, iscrivere il Diritto Reale di Superficie, che cagionerebbe un onere per chi acquista e un costo aggiuntivo alla Procedura stessa, evidentemente non contemplato nella stesura del presente Rapporto di Stima.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio sub 2	1348,00 mq	1453,00 mq	1	1453,00 mq	4,60 m	T
Uffici sub 2	380,00 mq	410,00 mq	1	410,00 mq	2,90 m	T
Residenza sub 3	305,00 mq	362,00 mq	1	362,00 mq	2,80 m	T-1
Opificio sub 1	11608,00 mq	13186,00 mq	1	13186,00 mq	4,67 m	S1-T
Opificio aree scoperte	11869,00 mq	11869,00 mq	0,18	2136,42 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				17547,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17547,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 11/08/1997 al 23/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 5 Categoria E
Dal 10/03/2014 al 12/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 2.588,00
Dal 10/04/2014 al 12/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 10.012,00
Dal 12/02/2015 al 18/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 10.012,00
Dal 12/02/2015 al 18/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 2.588,00

Il subalterno 5 (cabina elettrica) risulta essere Bene Comune non Censibile ai subalterni 1, 2, 3, 8, 9.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/08/1997 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 34.881,50 Piano S1-T
Dal 11/08/1997 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 2 Categoria D7 Rendita € 6.342,09 Piano T
Dal 11/08/1997 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 16,5 Rendita € 1.533,88 Piano T
Dal 11/08/1997 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 5 Categoria E Piano T
Dal 11/08/1997 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 19/06/2003 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 513 Superficie (ha are ca) 27.374,00
Dal 14/03/2006 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 2

		Categoria D7 Rendita € 6.342,09 Piano T
Dal 14/03/2006 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 34.881,50 Piano S1-T
Dal 14/03/2006 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 513, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 16,5 Superficie catastale 377,00 mq Rendita € 1.533,88 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	67	513	8		D1				10012 €		
	67	513	9		D1				2588 €		
	67	513	5		E	BCNC			0 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

67	513	1		D7				34881,5 €	S1-T	
67	513	2		D7				6342,09 €	T	
67	513	3		A2	7	16,5	377,00 mq	1533,88 €	T-1	
67	513	4		E					T	
67	513	5		E					T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	513				Ente Urbano		27.374,00 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali riscontrate sono già state meglio argomentate nel campo "regolarità edilizia" poichè risultano essere pressochè le medesime, anche in forza della pratica edilizia da predisporre e quindi da porre, a seguito del rilascio del nuovo titolo edilizio, alla base dell'adeguamento catastale stesso.

Così come anche i costi di adeguamento sono già ricompresi in quelli stimati e da sostenersi per la regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'Impianto è attualmente inattivo.

Sul fabbricato, ed ivi compreso anche l'impianto fotovoltaico, è attiva una Polizza AXA Assicurazioni n. 410272913 con decorrenza 25.09.2023 per la quale in data 2/12/2023 è stato aperto un sinistro per danno da calamità naturali.

Valutato il costo di ripristino dell'impianto pari a € 392.100,00 (determinato da puntuale stima esposta nel campo Stato Conservativo), da sostenersi necessariamente al fine della messa in funzione, da detrarre quindi al

Valore di Mercato, è stato necessario comprendere se la polizza assicurativa generasse ad oggi un credito per la Procedura.

L'informazione assunta tramite mail dalla Blue-Tech srl, di poi confermata dall'Agenzia Assicurativa di riferimento (informazioni desunte da contatto telefonico con il sig. **** Omissis **** ASSIRISK VP SRL - Agenzia di Asola, via Carducci, 21/E, 46041 Asola (MN)) è quella che allo stato attuale non vi è alcun credito esigibile dalla stessa a favore dell'Esecutata, e quindi dalla Procedura, essendoci in essere un contenzioso tra le parti.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Sul fabbricato, ed ivi compreso anche l'impianto fotovoltaico, è attiva una Polizza AXA Assicurazioni n. 410272913 con decorrenza 25.09.2023 per la quale in data 2/12/2023 è stato aperto un sinistro per danno da calamità naturali.

L'informazione assunta tramite mail dalla Blue-Tech srl, di poi confermata dall'Agenzia Assicurativa di riferimento, è quella che allo stato attuale non vi è alcun credito esigibile dalla stessa a favore dell'Esecutata, e quindi dalla Procedura, essendoci in essere un contenzioso tra le parti.

Si rileva agli atti la Certificazione a firma del Notaio Antonino Sau in cui dichiara che è in corso di registrazione e trascrizione l'atto del 27.09.1995 Rep. 188267 con il quale la precedente proprietà **** Omissis **** acquista l'area consortile sulla quale è stato edificato l'opificio oggetto di valutazione; pertanto si assume l'informazione al fine valutativo.

PATTI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Dalle ricerche condotte non è emersa l'esistenza di patti.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Dalle ricerche condotte non è emersa l'esistenza di alcun patto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Lo stato conservativo dell'impianto è attualmente mediocre e a produttività pari a zero.

A causa di eventi atmosferici funesti, lo stesso ha subito ingenti danni con la perdita di diversi pannelli, che staccandosi dalla struttura di supporto ne hanno danneggiato anche degli altri, rendendoli così inservibili.

La quantificazione di detto sinistro è stata valutata dalla scrivente a seguito di un rilievo video fotografico eseguito con il Drone in data 13.07.2024, nonché dall'esame e misurazione delle apparecchiature e dei macchinari alloggiati a terra eseguita da professionista qualificato **** Omissis **** in qualità di collaboratore della scrivente.

La risultanza emersa dall'indagine ha accertato un danno economico in aggiunta all'improduttività energetica che ne determina, ai fini del ripristino dell'impianto, la sostituzione dei seguenti componenti, che così si quantificano:

- Moduli fotovoltaici danneggiati n. 994 + n. 200 con danni occulti
costo riparazione/sostituzione € 138.600,00;
- Inverter danneggiati n. 7
costo sostituzione € 65.450,00;
- Cabina Elettrica
costo manutenzione € 4.000,00;
- Sistema di Monitoraggio
costo manutenzione € 2.000,00;
- Struttura Moduli danneggiati n. 994 + n. 200 con danni occulti
costo riparazione/sostituzione € 46.200,00;
- Cavi, calate, dorsali n. 80 stringhe, di cui danneggiate mt 250 x 2 con una incognita di 40.000 mt (€/m 1.705)
costo riparazione/sostituzione € 85.800,00;
- Quadri di Campo e protezioni danneggiati n. 7
costo sostituzione € 50.050,00;

Il tutto per un costo di ripristino, da detrarre al Valore di Mercato, pari a € 392.100,00

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Le condizioni di conservazione e manutenzione generali sono da definirsi buone, anche se il mancato uso di più del 50% dei vani e delle strutture, comporta un lento degrado delle stesse ove, in questa fase, si evidenziano fenomeni di umidità provenienti dalle coperture e lungo talune porzioni poste controterra, nonché lungo i cavedi di protezione per le porzioni realizzate sottostrada.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

La cabina elettrica, già catastalmente censita in categoria Bene Comune Non Censibile, è di fatto un bene comune a più subalterni, ovvero al sub 1, al 2, al 3, e all'impianto fotovoltaico stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Dalla ricerca condotta non è emerso nessun censo, livello, uso civico o servitù.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Dalla ricerca condotta non è emerso nessun censo, livello, uso civico o servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'impianto (subalterni 8, 9 e 5) è stato realizzato in aderenza alle coperture di n. due capannoni (subalterni 1 e 2) costituenti il valutando opificio, realizzate in cupole di lamiera grecata, la cui modalità di posa dei pannelli è del tipo complanare ai piani tangenti delle stesse, con una tolleranza di circa 10 gradi, così come previsto dal Conto Energia.

Esso è caratterizzato da un impianto Mono-Sezione avente Potenza di Impianto pari a 778,32 kW con una Producibilità Annua Attesa pari a 1014000 KWh.

La tecnologia costruttiva del modulo fotovoltaico è quella in silicio policristallino avente potenza pari a 230 W.

Nel particolare il valutando impianto è costituito da 3.384 moduli e occupa l'intera superficie delle coperture dei due capannoni che lo ospitano, n. 1 cabina elettrica in muratura che a sua volta ospita n. 7 inverter, n. 7 quadri di campo e protezioni, un unico sistema di montaggio composto da 80 stringhe di cavi e calate dorsali.

Per detto impianto è stata stipulata la Convenzione n. I02L260252207 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare, ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs 387/03 e del D.M. 5 maggio 2011.

La tariffa incentivante, costante in moneta corrente, riconosciuta all'impianto è pari a € 0,202 €/kWh, valore concesso dal GSE e reso noto al Soggetto Responsabile con la comunicazione di ammissione alla tariffa incentivante prot. GSE/P20120218932 del 04.12.2012.

Detta tariffa è stata riconosciuta a partire dalla data del 19.10.2012, data di invio della richiesta di incentivazione al GSE, per un periodo di anni 20 a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto, ovvero al 24 agosto 2012.

La gestione per la connessione alla rete di Media Tensione per la cessione di energia è affidata all'Enel Distribuzione Spa, con Cod. di rintracciabilità t0421830, Cod. POD it001E990653755 e Cod. Fornitura 990653755.

La cabina elettrica è sita al piano Terra, in posizione baricentrica rispetto ai due capannoni sui quali è installato l'impianto, ed ad essi è comune.

Essa risulta essere un vano in muratura con un unico accesso, all'interno della quale sono stati installati i quadri elettrici, diversamente dagli inverter che si trovano invece nel piano seminterrato del sub 1, in posizione pressoché sottostante alla cabina stessa.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la marca dei prodotti indicate nelle schede tecniche, non coincidono con quanto rinvenuto sui luoghi.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'opificio è composto da tre corpi di fabbrica principali, oltre accessori funzionali all'azienda, il tutto su di un lotto di terreno esteso praticamente ad un intero isolato della ZIR e posto in zona centrale e baricentrica.

Il Lotto è interamente recintato con muratura in cemento armato gettato in opera e sino all'altezza di cm 80 circa, copertina in cls e recinzione metallica pesante e anti-intrusione, sino ad una altezza pari a m 1,50 circa; si rinvengono otto accessi carrai con cancellate scorrevoli.

All'interno del Lotto sono presenti diverse situazioni quali un ampio accesso che immette in un ampio piazzale di manovra sistemato con pavimentazione in cubi di porfido e scisto, prospiciente un capannone con annessi uffici (sub 2) cui è edificato in aderenza e continuità ad altro fabbricato (sub 3) che va a formare al piano terra l'abitazione del custode e al piano primo quella dell'imprenditore.

L'area prospiciente gli uffici e l'abitazione è destinata a giardino con un ampio prato verde, una piscina e una

tettoia lignea ad uso parcheggio.

Da detta area è raggiungibile altra strada consortile a valle, nonché il più ampio capannone (sub 1) che si sviluppa su due livelli: terra e terra/seminterrato.

Detto capannone (sub 1) e il capannone più piccolo (sub 2), sono fra loro posti in collegamento attraverso un camminamento coperto formato da una struttura ad ampie vetrate in alluminio e ricoperta da onduline in lamiera grecata.

L'opificio è così completato da una cabina elettrica a servizio dell'impianto fotovoltaico installato nelle coperture; da una cabina per l'alloggiamento di compressori per la produzione di aria necessaria alle fasi di lavorazione e al personale impiegato dell'originaria attività di produzione di calze; da un deposito d'acqua (approvvigionamento idrico) e relativo locale pompe e gruppo elettrogeno, per uso antincendio oltre al servizio proprio, interamente interrato, servito da un pozzo e posto tra il piazzale di movimentazione delle merci, in entrata e in uscita, e il piazzale adibito a parcheggio per i dipendenti, ambedue asfaltati e dotati di plurimi accessi carrai, nonché da una fossa settica per assolvere il servizio fognario, di cui non se ne conosce il posizionamento.

I capannoni sono realizzati con struttura prefabbricata di pilastri e travi in cemento armato e coperture in onduline di lamiera zincata; i solai di interpiano sono dei tegoli alveolari completati da un getto di calcestruzzo che funge da pavimentazione e quindi elicotterato per essere predisposto all'uso.

Gli infissi sono in pvc e gli accessi sono dotati di porte scorrevoli ad ampio carico.

Buona la dotazione di plurimi servizi igienici nonché la dotazione impiantistica che, seppure in stato di abbandono e non funzionante, è pur sempre presente e formata da

- impianto elettrico e di illuminazione;
- impianto idrico;
- impianto fognario;
- impianto di climatizzazione nel capannone sub 2;
- impianto antincendio;
- impianti elevatori (ora dismessi).

Per quanto attiene alla residenza e agli uffici in evidente stato di abbandono e di non uso, si segnalano rifiniture differenti per le pavimentazioni (mattonelle di monocottura) e infissi in legno meranti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/03/2021
- Scadenza contratto: 22/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 30.000,00

Il sopra citato contratto ha un cod. identificativo contratto n. TNS21T002108000AA.

Riguardante il medesimo opificio esiste ed è in essere un ulteriore contratto di locazione, sempre stipulato fra la società esecutata e la **** Omissis ****, con decorrenza 01/12/2022 e scadenza 30/11/2028 cod. identificativo contratto n. TNS22T005733000UC, avente canone pari a € 22.200,00.

Entrambi i contratti sono stati oggetto di recente rinegoziazione.

In forza dei summenzionati contratti la **** Omissis **** ha stipulato ulteriori contratti di sub locazione con ditte terze, attualmente in essere, che autorizzano le parti a "favore" ad occupare talune aree dell'opificio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Trattandosi di impianto fotovoltaico installato sulle coperture piane dell'opificio oggetto di pignoramento immobiliare, la continuità della proprietà relativamente al ventennio precedente alla data del pignoramento stesso, segue di fatto quella dell'opificio, di cui si argomenta nella valutazione del bene n. 2.

L'acquisto e l'installazione dell'impianto fotovoltaico è documentalmente ricondotta all'anno 2012.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1994 al 14/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucio Mazzearella	27/04/1994	10832	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Atto Giudiziario - Decreto Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nuoro	14/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da richiesta esattoriale
Iscritto a Nuoro il 06/10/2023
Reg. gen. 11627 - Reg. part. 857
Quota: 100/100
Importo: € 513.467,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 256.733,76
Note: Detto debito, poichè Erariale (IMU), nulla inficia sul presente Rapporto di Stima.

L'ispezione ipotecaria condotta ha interessato il periodo di tempo intercorso dalla data di emissione della Certificazione Notarile depositata agli atti, alla data odierna.

Dalla ricerca è emersa l'esistenza di una nuova Iscrizione datata 03.10.2023 che ha per oggetto la richiesta erariale relativa al mancato pagamento dell'IMU a favore del Comune di Siniscola, dall'anno 2016 all'anno 2020, relativo quindi al valutando opificio.

Detto debito però, poichè erariale, non è da considerarsi ai fini della valutazione, poichè opponibile al soggetto e non all'immobile/impianto.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Nuoro aggiornate al 19/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da richiesta esattoriale
Iscritto a Nuoro il 06/10/2023
Reg. gen. 11627 - Reg. part. 857
Quota: 100/100
Importo: € 513.467,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 256.733,76
Note: Detto debito, poichè Erariale (IMU), nulla inficia sul presente Rapporto di Stima.

L'ispezione ipotecaria condotta ha interessato il periodo di tempo intercorso dalla data di emissione della Certificazione Notarile depositata agli atti, alla data odierna.

Dalla ricerca è emersa l'esistenza di una nuova Iscrizione datata 03.10.2023 che ha per oggetto la richiesta erariale relativa al mancato pagamento dell'IMU a favore del Comune di Siniscola, dall'anno 2016 all'anno 2020, relativo quindi al valutando opificio.

Detto debito però, poichè erariale, non è da considerarsi ai fini della valutazione, poichè opponibile al soggetto e non all'immobile/impianto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'opificio, facente parte del Consorzio Industriale ZIR ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea D1a, ovvero l'area dedicata allo sviluppo degli insediamenti industriali.

Detta zona è urbanisticamente regolata e normata dall'art. 19 del Piano Urbanistico Comunale in attuazione al Comune di Siniscola, del quale se ne riporta lo stralcio:

"ART. 19 – CENTRO URBANO DI SINISCOLA – LA CALETTA

ZONA "D1":ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI –GRANDI AREE INDUSTRIALI

ZONA "D2":ZONA ARTIGIANALE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

1. DESCRIZIONE

La Zona "D1" comprende le aree destinate agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale come definite all'Art. 92, punto 2, delle N.t.A. del Piano Paesaggistico Regionale: "le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi".

Il Piano Urbanistico Comunale individua una zona D1, localizzata a sud-ovest dell'abitato di Siniscola, in prossimità della S.S. 131 D.C.N, all'interno del perimetro di zona D dello strumento urbanistico precedente (P.R.G.), nel quale è già operante una Z.I.R. (facente parte del nuovo Consorzio Industriale Provinciale).

La zona "D1", come perimetrata dal P.U.C., occupa una superficie complessiva di 2.774.570,00 mq e si compone di due sub-comparti posti rispettivamente ad est e ad ovest della S.S. 131 D.C.N:

- IL SUB-COMPARTO D1a

Il sub-comparto D1a, situato ad est della S.S. 131 D.C.N, comprende l'area attualmente sottoposta a Piano Particolareggiato e alcune nuove aree di espansione individuate ai margini dell'attuale perimetro e localizzate in modo tale da garantire la continuità con il nucleo esistente e allo stesso tempo le protezione dal rischio idrogeologico legato alla presenza del Rio Siniscola.

Per il comparto D1a, il P.U.C. prevede rispetto all'area attualmente pianificata, una ulteriore espansione, di circa 55 ha."

Gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sono anche contemplati nel Regolamento Edilizio vigente, all'art. 99.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'opificio, facente parte del Consorzio Industriale Zir ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea D1 a, ovvero l'area dedicata allo sviluppo degli insediamenti industriali.

Detta zona è urbanisticamente regolata e normata dall'art. 19 del Piano Urbanistico Comunale, in attuazione al Comune di Siniscola, del quale se ne riporta lo stralcio:

"ART. 19 – CENTRO URBANO DI SINISCOLA – LA CALETTA

ZONA "D1":ZONA PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI –GRANDI AREE INDUSTRIALI

ZONA "D2":ZONA ARTIGIANALE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

1. DESCRIZIONE

La Zona "D1" comprende le aree destinate agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e direzionale come definite all'Art. 92, punto 2, delle N.t.A. del Piano Paesaggistico Regionale: "le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi".

Il Piano Urbanistico Comunale individua una zona D1, localizzata a sud-ovest dell'abitato di Siniscola, in prossimità della S.S. 131 D.C.N, all'interno del perimetro di zona D dello strumento urbanistico precedente (P.R.G.), nel quale è già operante una Z.I.R. (facente parte del nuovo Consorzio Industriale Provinciale).

La zona "D1", come perimetrata dal P.U.C., occupa una superficie complessiva di 2.774.570,00 mq e si compone di due sub-comparti posti rispettivamente ad est e ad ovest della S.S. 131 D.C.N:

- IL SUB-COMPARTO D1a

Il sub-comparto D1a, situato ad est della S.S. 131 D.C.N, comprende l'area attualmente sottoposta a Piano Particolareggiato e alcune nuove aree di espansione individuate ai margini dell'attuale perimetro e localizzate in modo tale da garantire la continuità con il nucleo esistente e allo stesso tempo le protezione dal rischio idrogeologico legato alla presenza del Rio Siniscola.

Per il comparto D1a, il P.U.C. prevede rispetto all'area attualmente pianificata, una ulteriore espansione, di circa 55 ha."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'installazione è stata regolarmente autorizzata con pratica Suap n. 118 del 20.04.2012, prot. 8148 di codice univoco 02305960987-20042012-0000.SUAP.

La progettazione, di cui si allegano gli elaborati, è stata curata dallo Studio Associato RFC Progettazione impianti elettrici e fotovoltaici Furgoni M. - Cobelli A. - Saviola M, a firma dell'Ing. Gobelli Alessandro.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione dell'opificio avviene in conformità di numerosi titoli edilizi, la cui progettazione ha seguito le modifiche effettuate in corso d'opera rese necessarie in virtù delle attività svolte.

La prima edificazione avvenne nel 1994 per il "Progetto di uno stabilimento per la produzione di calze", anno in cui veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 67 del 13.05.1994, a seguito del parere favorevole n. 5 del 31.03.1994 rilasciato dall'allora Presidente del Consorzio Industriale.

Detto progetto comprendeva la realizzazione di due laboratori (est e ovest), un corpo uffici e una cabina Enel; lo stesso progetto risultava essere anche corredato dal progetto dell'impianto elettrico a firma dell' Ing. Antonello Pellegrino.

Nel medesimo fascicolo edilizio veniva dichiarata la data di inizio lavori al giorno 13.05.1994.

Sempre nel 1994 veniva presentata una Variante per la realizzazione del piano seminterrato del laboratorio est e una torretta. Il tutto autorizzato dal rilascio della Concessione Edilizia n. 145 del 06.09.1994 e parere favorevole n. 148 del 02.08.1994 del Consorzio Industriale.

Nell'anno 1995 si era reso necessario predisporre una ulteriore Variante alle precedenti per l'ampliamento dello stabilimento est e la realizzazione del cavedio. Il tutto autorizzato dal rilascio della Concessione Edilizia n. 117 del 15.08.1995 e parere favorevole n. 152 del 06.07.1995 del Consorzio Industriale.

Nell'anno 1997 si presentava l'ultima Variante sostanziale che di poi ne definisce la consistenza rinvenuta attualmente sui luoghi.

Detta Variante, autorizzata dal rilascio della Concessione Edilizia n. 101 del 24.04.1997 ha riguardato:

- il diverso posizionamento del corpo uffici/residenza e la riduzione della superficie di mq 30;
- la mancata realizzazione della torretta;
- l'ampliamento della cabina elettrica di mq 40,00, avvenuto su formale richiesta dell'ENEL;
- la realizzazione del locale compressori di mq 62,00;
- si dichiara che non viene effettuata nessuna modifica ai capannoni (precedentemente denominati laboratori est e ovest, oggi individuati come sub 1 e 2);
- realizzazione di n. 8 accessi carrai in sostituzione di quelli esistenti, inferiori per numero;
- realizzazione di piazzale idoneo alla sosta degli autotreni;
- realizzazione di un deposito d'acqua per antincendio e altri usi, in posizione limitrofa al piazzale;
- aree parcheggio;
- modifica scale antincendio;
- realizzazione corridoio di transito e di collegamento sub 1 e sub 2.

Detto progetto risultava essere anche corredato dal progetto dell'impianto elettrico predisposto dalla Diesse Electra srl a firma del Perito Industriale Alessandro Bodra, nonché dal progetto dell'impianto antincendio redatto dall' Ing. Giancarlo Cavaglieri e relativo certificato.

All'interno del medesimo fascicolo edilizio veniva dichiarata la data di fine lavori al giorno 31.07.1997.

Successivamente veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 77 del 21.05.1999 per la modifica di una porzione di fabbricato da locale pausa a locale mensa, ed esclusivamente per quest'opera (locale mensa) veniva rilasciato il Certificato di Agibilità prot. 7093 del 27.05.1999. Il medesimo fascicolo edilizio concerneva inoltre il parere favorevole per l'adeguamento dell'impianto antincendio e il Verbale Unico di Visita delle prove e del certificato di collaudo delle opere in cemento armato, depositato presso l'ufficio protocollo del Genio Civile in data 08.10.1997 e a firma del collaudatore Arch. Paolo Conteddu.

L'installazione dell'impianto fotovoltaico precedentemente valutato (bene 1), veniva regolarmente autorizzata con pratica Suap n. 118 del 20.04.2012, prot. 8148 di codice univoco 02305960987-20042012-0000.SUAP, la cui progettazione, era stata curata dallo Studio Associato RFC Progettazione impianti elettrici e fotovoltaici Furgoni M. - Cobelli A. - Saviola M, a firma dell'Ing. Gobelli Alessandro.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato riguardava opere interne relative all'attività ricreativa (Kartodromo) svolta all'interno del sub. 2, oggi cessata. D.I.A. n. 46 del 2015.

A tal fine, esaminata la documentazione urbanistica e posta a confronto con il rilievo metrico, strumentale, nonché video fotografico, si rileva appresso quanto realizzato in difformità ai titoli edilizi precedentemente elencati:

SUB 1 - corpo est

Il piano seminterrato è conforme per superficie e per volume, si è rilevata la realizzazione di un vano (opera interna) nell'angolo nord ovest del piano. (rif. Tav.le 2 e 8 elaborato grafico C.E. 101/77).

Il piano terra è conforme per superficie e per volume, si è rilevata la realizzazione di un vano ascensore (opera interna), nell'angolo nord est del piano; si rileva inoltre la mancata realizzazione della tramezzatura interna che in progetto prevedeva di dividere la superficie in due porzioni. (rif. Tav.le 3 e 8 elaborato grafico C.E. 101/77 e DIA 46/2015).

SUB 2 - corpo ovest

Il piano terra è conforme per superficie e per volume.

Nell'ambiente destinato a capannone si è rilevata una diversa realizzazione per numero e dimensione delle bucatore per infissi, nonché la mancata realizzazione della tramezzatura atta a rendere discreto l'accesso ai servizi igienici.

Negli spazi destinati a uffici si è rilevato che il vano indicato in progetto "sala riunioni" è oggi annesso all'area residenziale e il servizio igienico realizzato al suo interno è di conformazione differente da quella approvata. (rif. Tav.le 1A, 5 e 8 elaborato grafico C.E. 101/77).

SUB 3 - abitazione e SUB 4 atrio

Il piano terra e il piano primo sono conformi per superficie e per volume.

Al piano terra si è rilevata la sola mancata realizzazione della porta di accesso e separazione disimpegno/sauna.

Al piano primo si è rilevato che i servizi igienici delle camere da letto sono indipendenti e pertinentziali a ciascuna di esse, diversamente da quanto rappresentato nei grafici di progetto, ove si prevedeva di avere l'area "vasca" in comune.

(rif. Tav.le 1A, 5 e 8 elaborato grafico C.E. 101/77).

locale compressori e cabina elettrica SUB 5

Relativamente alla sistemazione dell'impianto idrico fognario, vasche di raccolta acque bianche e nere, sistema antincendio, pompe sommerse, impianto compressori e contattori energia elettrica (n.3 distinti) la scrivente assume le informazioni fornite sui luoghi dai conduttore e sub conduttori, nonché dagli elaborati grafici, dalle relazioni tecniche e dai specifici progetti impiantistici redati da tecnici specializzati, allegati alle suddette pratiche edilizie regolarmente concessionate e collaudate (rif. tav. C.E. 67/1194 e Tav.le 1A, 2A e 3A elaborato grafico C.E. 101/77 e vari).

Si rileva inoltre opere eseguite in assenza di titolo, ovvero la piscina, la tettoia dei parcheggi di pertinenza all'abitazione e un vano in muratura allo stato di rustico, situato nel piazzale destinato alla sosta degli autotreni in prossimità della porzione a nord est del capannone SUB 1, e precisamente a confine e sottostrada.

Dette irregolarità sono sanabili con la predisposizione di una pratica di Accertamento di Conformità, previo pagamento dei diritti di segreteria, degli oneri di istruttoria, delle sanzioni amm.ve (L.R. 23/85 e ss.mm.ll.), nonché all'onorario spettante al professionista incaricato per la predisposizione della pratica Urbanistica.

A detta regolarizzazione seguirà la pratica di adeguamento catastale e la pratica di Agibilità, il tutto per un costo onnicomprensivo pari a € 45.000,00.

Per le opere che risulteranno non sanabili, sarà predisposto il ripristino dei luoghi.

Le dimensioni degli elaborati grafici cartacei posti a disposizione della scrivente dai PP.UU. impossibilitano la scrivente a generare file di adeguati formato e risoluzione da allegare alla pratica pertanto, chi legge, dovrà fare fede alle planimetrie catastali e su di esse trasfondere quanto segnalato nel medesimo campo - Regolarità Edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Allegata ai contratti di locazione sottoscritti dalla Blue - Tech srl in liquidazione e la **** Omissis ****, si rinviene l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa al solo sub 1.

Non si rinvencono invece le Attestazioni di Prestazione Energetica relative ai subalterni 2 e 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non essendo costituito alcun condominio, non vi è alcun vincolo o onere.

L'opificio, denominato Lotto n. 18 è parte integrante del Consorzio Industriale ZIR, attualmente commissariato a cui, effettuato accesso agli atti nella giornata del 10.05.2024, alla presenza del Commissario Liquidatore **** Omissis ****, nulla risulta dovuto.

BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A SINISCOLA (NU) - ZIR ZONA INDUSTRIALE DI SINISCOLA - LOTTO 18

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non essendo costituito alcun condominio, non vi è alcun vincolo o onere.

L'opificio, denominato Lotto n. 18 è parte integrante del Consorzio Industriale ZIR, attualmente commissariato a cui, effettuato accesso agli atti nella giornata del 10.05.2024, alla presenza del Commissario Liquidatore **** Omissis ****, nulla risulta dovuto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18
L'impianto fotovoltaico è installato sulle coperture piane dell'opificio e posto all'interno della zona industriale di interesse regionale (ZIR) del Comune di Siniscola, posta a sud della S.S. 131 DCN (Olbia-Abbasanta) e della S.P. 45 (Nuoro-Siniscola) ed a sud est rispetto alla città di Siniscola (NU). L'opificio, meglio identificato al Lotto 18 del Consorzio Industriale, insiste catastalmente al foglio 67 del Comune Censuario di Siniscola, particella 513 poi suddivisa in più subalterni catastali, di cui l'impianto fotovoltaico interessato dalla procedura è meglio indicato coi subalterni 8 e 9, nonché dalla cabina elettrica agli stessi dedicata, subalterno 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 513, Sub. 8, Categoria D1 - Fg. 67, Part. 513, Sub. 9, Categoria D1 - Fg. 67, Part. 513, Sub. 5, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 813.000,00

La valutazione dell'impianto pone alla base le assunzioni tecniche e amministrative riferite alla documentazione reperita presso gli archivi tecnici del Comune di appartenenza (24.05.2024), quelli

reperiti presso la sede del Consorzio Industriale ZIR (24.05.2024), presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate (catasto e conservatoria), nonché quanto fornito alla scrivente attraverso formale richiesta all'indirizzo pec della società Esecutata, escludendo quanto non esplicitamente richiesto, fatte salve quindi le verifiche strutturali, ambientali, impiantistiche e fiscali-bancarie, poiché non oggetto di incarico.

Il segmento di mercato a cui appartiene è quello concorrenziale monopolistico, caratterizzato da impianti industriali di qualità media, situati in una area consortile carente di servizi ove per detta zona, la domanda è oggi sostenuta da attività locali già in essere o da attività innovative e sperimentali che individuano nella Zona Industriale della città di Siniscola un potenziale di posizione, essendo essa baricentrica rispetto al territorio regionale, o ancora che ne presuppone un buon potenziale in campo energetico, data la sua ottima esposizione e orografia pianeggiante di tutta l'area, sia quella industriale, che quella limitrofa.

Per detto impianto è stato stipulato un contratto con il Gestore dei Servizi Elettrici (GSE) nel quale si riconosce una tariffa incentivante, prevista dal D.M. 05 maggio 2011, nella misura di 0,202 €/Kwh da riconoscere al titolare dello stesso, che di poi è divenuta pari a € 0.188 poiché non sono state installate in loco apparecchiature e macchinari prodotti all'interno della Comunità Europea.

Tale convenzione è stata utilizzata quale documentazione di riferimento per la tariffa di scambio che sta alla base della determinazione del valore commerciale dell'impianto stesso.

Un impianto solare fotovoltaico installato ai fini dello scambio sul posto, come il caso in esame, riveste un duplice vantaggio:

- Gli incentivi del Conto Energia che premiano il proprietario dell'impianto incentivando l'energia prodotta;
- Il risparmio conseguito dall'uso gratuito dell'energia autoprodotta.

Stante la buona attività del mercato energetico/immobiliare attualmente presente nel Comune di Siniscola, si ritiene congruo, attesa la particolarità del bene, applicare il metodo così detto di "capitalizzazione finanziaria a flusso di cassa".

Nel metodo della capitalizzazione finanziaria, il flusso di cassa è costituito dai ricavi e dai costi rappresentati dalle spese di gestione annuali dell'impresa proprietaria. La costituzione del flusso di cassa richiede la previsione al momento di stima dei ricavi e dei costi di ciascun anno del periodo di disponibilità, allo scopo di definire la redditività prospettica di un bene ai fini della stima del suo valore di mercato.

Si assumeranno quindi, alla base della valutazione, i dati economici scaturiti dal Portale GSE relativamente ai ricavi (fonte - dettaglio pagamenti ottobre 2012 - maggio 2024) ed a quanto formalmente reperito dalla scrivente relativamente ai costi sostenuti (acquisto, manutenzione, polizze etc).

Nella valutazione economica si è tenuto quindi conto dei dati economici certi che ne hanno caratterizzato la vita utile dell'impianto stesso, in base al proprio reddito lordo ed al costo di esercizio indicizzati anno per anno ai rispettivi saggi.

A fronte di quanto sopra riportato, la produzione annua di energia dell'impianto oggetto di valutazione, considerando una rendita al 100% della sua capacità, è riconducibile ai soli primi 5 anni di vita dello stesso, caratterizzati di poi da importanti anomalie nella produzione subite negli anni 2018 e 2021, che ne determineranno successivamente una definitiva cessazione dell'attività produttiva nel 2023.

I costi sostenuti per l'attività produttiva dell'impianto sono esclusivamente quelli di acquisto, pari a € 857.000,00 (2012) e quello da sostenersi oggi per la messa in pristino ai fini della riattivazione della produzione energetica, stimati pari a € 392.100,00, nonché una polizza assicurativa attivata nel mese di settembre 2023, della quale è stato regolarmente pagata la prima rata pari a € 2.898,00 (rata semestrale), diversamente da quella con scadenza a marzo 2024 che risulta invece insoluta. Ai fini manutentivi, non è stato riscontrato alcun costo sostenuto.

I ricavi percepiti sono invece frutto del beneficio all'incentivo 4° conto energia e del rid accreditato all'azienda a cadenza annuale (fonte - Dettaglio pagamenti annuali GSE).

Detto rapporto di stima ha quindi per oggetto la ricerca del valore di mercato dell'impianto, considerando lo stato di fatto in cui esso versa, gli eventuali interventi manutentivi di cui necessita ai fini del ripristino della produzione energetica, nonché i costi e ricavi generati e generandi.

Il tutto è stato analiticamente esposto ed allegato al presente Rapporto di Stima in modalità tabellare, al fine di fornire tutte le informazioni assunte che ne hanno scaturito il flusso di cassa, le conclusioni tratte e il contesto in cui sono state raggiunte.

Alla stregua di tutto quanto sopra esposto, la risultante emersa dall'analisi del flusso di cassa del bene, calcolata in virtù delle norme UNI 11558:2014, ha portato a determinare un valore di mercato pari € 813.634,95, ovvero € 813.000,00 da applicarsi alla consistenza dell'impianto fotovoltaico così come quantificata.

Si prevede inoltre di assumere che l'impianto, ripristinata la sua funzione, possa produrre energia fin anche oltre la data di fine vita indicata per l'anno 2032, il cui beneficio oltre tale data sarà pari al costo del proprio smaltimento.

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18 L'opificio oggetto di valutazione è individuato al Lotto 18 della Zona Industriale di Interesse Regionale (ZIR) di Siniscola. Detta area, immediatamente adiacente alla Strada Statale 131 DCN (diramazione centrale nuorese) Olbia-Abbasanta, caratterizzata da due zone distinte, una industriale e una commerciale, con ampie strade asfaltate e arborate, anche se in evidente stato di abbandono dovuto al commissariamento dell'ente consortile, dista circa 3 km dalla città di Siniscola, 40 km da Nuoro (capoluogo), 45 km da Olbia e Golfo Aranci, principali porti e aeroporti del nord Sardegna per passeggeri e merci. L'opificio, è catastalmente censito al foglio 67 del Comune Censuario di Siniscola, alla particella 513 composta essa da diversi subalterni. Nel particolare il bene n. 2 interessato dalla procedura è meglio indicato dai subalterni 1 e 2 ovvero i capannoni industriali, il subalterno 3 che indica la residenza, i beni comuni non censibili subalterni 4 e 5, nonché l'area di pertinenza, catastalmente censita come ente urbano, di superficie catastale pari a mq 27.374,00. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 513, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 513, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 67, Part. 513, Sub. 2, Categoria D7 - Fg. 67, Part. 513, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 67, Part. 513, Sub. 4, Categoria E - Fg. 67, Part. 513, Sub. 5, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.220.000,00

Il metodo del costo COST APPROACH è basato sul confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili simili e trova applicazione in assenza di un mercato attivo che, conseguentemente limita l'impiego del metodo del confronto di mercato, e quando l'immobile da valutare non è assoggettabile alla valutazione con il procedimento per capitalizzazione del reddito.

Di fatto questa è la condizione che si è prospettata nell'approntare la valutazione richiesta.

Si evidenzia che l'opificio in esame, per dimensioni, sia pressochè unico all'interno della ZIR di Siniscola, mentre altri opifici simili, similari e assimilabili, risultano compravenduti nell'arco temporale lungo un ventennio e nessuno di questi è riconducibile ad una libera contrattazione, ma bensì solamente da acquisti in procedure esecutive e/o fallimentari, ove il valore finale, soggetto a più ribassi, non è mai il valore di mercato, altresì non si tratta di un dato comparabile ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

Anche il metodo per capitalizzazione del reddito è escluso a priori poichè il contratto di affitto in essere non rispecchia il mercato locale e non è un contratto a scopo produttivo, ovvero che preveda l'uso dell'opificio per una specifica attività, ma bensì trattasi di un contratto per la sola locazione e sub locazione dell'opificio stesso, e perciò non idonea ad esprimere il valore immobiliare in ragione della capitalizzazione del suo reddito.

Di conseguenza, le indicazioni riguardanti i costi per acquistare e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo di ricostruzione deprezzato sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore mercato.

Per questo motivo il metodo del costo è impiegato nella stima del valore di mercato di immobili e di loro parti destinati a finalità strumentali (immobili industriali e commerciali).

Si tratta quindi di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti.

Nel metodo del costo si suppone che il valore di mercato del fabbricato possa essere stimato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo.

Il mercato di stima del costo di ricostruzione REPRODUCTION COST, che si andrà ad applicare al caso di specie sarà il così detto "metodo del confronto" COMPARATIVE UNIT METHOD basato sui costi noti di fabbricati simili al fabbricato da valutare, in modo che questi costi possano essere corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato.

Il costo del fabbricato è pari allora alla differenza tra il prezzo di mercato dell'immobile comparabile e il valore del terreno edificato.

Alla stregua di tutto quanto sopra esposto, la risultante emersa dall'analisi dei costi del bene, calcolata in virtù delle norme UNI 11558:2014, ha portato a determinare un valore di mercato pari a € 2.047.808,00 per le volumetrie realizzate a destinazione industriale e pari a € 217.200,00 per le volumetrie realizzate a destinazione residenziale da applicarsi alla consistenza del compendio industriale così come quantificata.

Il Valore di Mercato è quindi pari a € 2.265.008,25, valore a cui si andrà a detrarre il costo da sostenersi ai fini della regolarità urbanistica e catastale del compendio, determinando il Valore di Mercato finale pari a € 2.220.008,25, ovvero € 2.220.000,00.

Il tutto è stato analiticamente esposto ed allegato al presente Rapporto di Stima in modalità tabellare, al fine di fornire tutte le informazioni assunte che ne hanno scaturito il flusso di cassa, le conclusioni tratte e il contesto in cui sono state raggiunte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	7812,00 mq	104,07 €/mq	€ 813.000,00	100,00%	€ 813.000,00
Bene N° 2 - Complesso industriale Siniscola (NU) - ZIR Zona Industriale di Siniscola - Lotto 18	17547,42 mq	126.514.325,00 €/mq	€ 2.220.000,00	100,00%	€ 2.220.000,00
Valore di stima:					€ 3.033.000,00

Valore di stima: € 3.033.000,00

Valore finale di stima: € 3.033.000,00

I metodi di stima applicati sono stati accuratamente scelti in virtù del bene da valutarsi, ovvero in virtù della condizione che si è prospettata nell'approntare la valutazione richiesta.

E più precisamente:

Per il BENE 1

Stante la buona attività del mercato energetico/immobiliare attualmente presente nel Comune di Siniscola, si è ritenuto applicare il metodo così detto di "capitalizzazione finanziaria a flusso di cassa" il quale è costituito dai ricavi e dai costi rappresentati dalle spese di gestione annuali dell'impresa proprietaria.

E questo è il caso.

Si sono assunti quindi, i dati economici scaturiti dal Portale GSE relativamente ai ricavi (fonte - dettaglio pagamenti ottobre 2012 - maggio 2024) ed a quanto formalmente reperito dalla scrivente relativamente ai costi sostenuti (acquisto, manutenzione, polizze etc).

Si è inoltre reso necessario l'ausilio di un collaboratore esterno, professionista nel settore fotovoltaico, al fine di quantificare il danno subito dall'impianto che a lungo andare ne ha cagionato la sua totale inattività, e quindi determinare il costo da sostenersi per il ripristino.

Per il BENE 2

Si è applicato metodo del costo COST APPROACH poichè basato sul confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili simili e trova applicazione in assenza di un mercato attivo che, conseguentemente limita l'impiego del metodo del confronto di mercato, e quando l'immobile da valutare non è neanche assoggettabile alla valutazione con il procedimento per capitalizzazione del reddito.

E questo è il caso.

Si è proceduto quindi alla determinazione del costo di ricostruzione a nuovo delle volumetrie a destinazione industriale e di quelle a destinazione residenziale, in base alla categoria costruttiva (struttura-edilizia-impianti), in base alla destinazione d'uso (industriale e residenziale), nonché in base all'epoca di costruzione 1997, il tutto attualizzato con il calcolo del costo di deprezzamento.



Il lavoro valutativo svolto ricomprende due valutazioni distinte, una per la volumetria a destinazione industriale, l'altra per quella residenziale, avendo esse incidenze e vita utile differenti per caratteristica.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Nuoro, li 01/08/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biscu Sofia

