

# TRIBUNALE DI ORISTANO

Cancelleria Esecuzioni  
Immobiliari

Riunione dei Procedimenti

49/2023 R. Es. – 34/2024 R. Es.

Promossi da: -----

Contro: -----

Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio

CTU: Ing. Francesco Fais

G.E. Dott. Andrea Bonetti



## 1 - PREMESSA

Con DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA ex ART. 569 c.p.c. del 25.01.2024 del G.E. Dott. Andrea Bonetti, il sottoscritto ing. Francesco Fais nato ad Oristano il 24 ottobre 1973, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n. 460, con studio professionale a Bonarcado in Piazza Eleonora n. 22, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 49/2023 R. Es.

Il suddetto incarico è stato accettato con procedimento di *Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.* in data 29.01.2024.

### Il processo di pignoramento veniva promosso da

██████████ - rappresentata, assistita e difesa dall'Avv. Gianluigi Iannetti (C.F.: NNTGLG66H04H501A) ed elettivamente domiciliata presso il cui studio a Roma in Via Claudio Monteverdi n° 20

### Contro

██████████ - nella persona del rappresentante legale pro tempore.

Il pignorante ha sottoposto ad esecuzione forzata, con atto di pignoramento del 17.10.2023 - rep. 776, trascritto in data 17.11.2023 al numero 7259 di registro generale ed al numero 5757 di registro particolare e con atto di pignoramento del 17.10.2023 - rep. 777, trascritto in data 17.11.2023 al numero 7260 di registro generale ed al numero 5758 di registro particolare i seguenti immobili siti nel Comune di Simaxis:

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
1	NCEU	7	912	1	LOTTIZZAZIONE GAMA n. SNC Piano T	D/1	€ 794,00
2	NCEU	7	912	2	LOTTIZZAZIONE GAMA n. SNC Piano T	D/1	€ 78,00

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
3	NCT	7	788	Seminativo 3	00	09	89	€ 2,30	€ 1,28

### Considerato che:

- Con **DICHIARAZIONI DI CESSIONE PRO SOLUTO DI CREDITI**, entrambi del 15.11.2023 (documenti tutti presenti nel fascicolo di causa) ██████████  
██████████  
comunicava, ai sensi e per gli effetti di cui agli Artt. 1264 e 1265 del Codice Civile, di aver ceduto a titolo oneroso e pro soluto, con contratto di cessione di crediti stipulato in data 31.10.2023, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del Testo Unico Bancario, a ██████████  
██████████

██████████, i crediti relativi alla posizione ██████████ ed i crediti relativi alla posizione ██████████, unitamente ai relativi diritti ancillari (quali, inter alia, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ogni garanzia reale o personale, privilegi, cause di prelazione e ogni altro atto, accordo, contratto o documento connesso o collegato ai crediti, ivi incluse le garanzie concesse dal "Fondo di Garanzia per le PMI").

2. Con **ATTO DI PIGNORAMENTO** del 07.06.2024 – rep. 354, trascritto in data 21.06.2024 al numero 4012 di registro generale ed al numero 3411 di registro particolare, **iscritto al numero 34/2024 del Ruolo Generale delle Espropriazioni**, la subentrata ██████████, sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti immobili siti nel Comune di Simaxis:

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
1	NCEU	7	912	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 794,00
2	NCEU	7	912	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 78,00
3	NCEU	7	911	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T-1-2	D/1	€ 1.578,00
4	NCEU	7	911	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 44,00

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
5	NCT	7	788	Seminativo 3	00	09	89	€ 2,30	€ 1,28

### Il Giudice,

esaminati gli atti e i documenti depositati nella presente procedura esecutiva che riguarda, tra gli altri, anche i beni già oggetto della procedura esecutiva iscritta al numero 49/2023 R. Es. e per il quale il sottoscritto era già stato nominato CTU, nell'esercizio dei poteri di direzione del processo esecutivo ex art. 484 c.p.c., con decreto del 02.09.2024 disponeva la riunione delle distinte procedure per ragioni di opportunità, demandando al sottoscritto la stima dei beni pignorati in entrambe le procedure.

## 2 - RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della

proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali non omogenei rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le 6 operazioni di stima, dandone immediata comunicazione per iscritto al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo identificativi catastali omogenei, ma difformi rispetto a quelli esistenti alla data del pignoramento (indicazione di p.l.a del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.a; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente per iscritto il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento ai fini identificativi unicamente l'indicazione del Comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche - che pure devono essere indicati per la completa descrizione del cespite - non rilevano ai suddetti fini identificativi.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire l'esito grafico di tale raffronto sia nel testo della relazione che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, rilevabili attraverso la trascrizione del decreto di esproprio o a seguito di evidenti trasformazioni dello stato dei luoghi, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera), - tre o più confini - gli attuali dati di identificazione catastale.

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve



essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

### Parte 1 - Immobili e diritti reali pignorati

La procedura esecutiva di cui al N. 49/2023 riguarda i seguenti atto di pignoramento (Allegato 1):

- 1) TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 5757 - Registro Generale 7259 - Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 776 del 17/10/2023;
- 2) TRASCRIZIONE del 17/11/2023 - Registro Particolare 5758 - Registro Generale 7260 - Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 777 del 17/10/2023;

**Soggetto a favore:** [REDACTED]

• **Soggetto contro:** [REDACTED]

In esse venivano sottoposti ad esecuzione forzata per il diritto di PROPRIETA' e per la quota pari ad 1/1, i seguenti immobili siti nel Comune di Simaxis:

N		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
1	NCEU	7	912	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 794,00
2	NCEU	7	912	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 78,00

N		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
3	NCT	7	788	Seminativo 3	00	09	89	€ 2,30	€ 1,28

La procedura esecutiva di cui al N. 34/2024 riguarda il seguente atto di pignoramento (Allegato 1):

- 1) TRASCRIZIONE del 21/06/2024 - Registro Particolare 3411 - Registro Generale 4012 - Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 776 del 17/10/2023;

• **Soggetto a favore:** [REDACTED];

• **Soggetto contro:** [REDACTED].

In questa venivano sottoposti ad esecuzione forzata per il diritto di PROPRIETA' e per la quota pari ad 1/1, i seguenti immobili siti nel Comune di Simaxis:

N		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
1	NCEU	7	912	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 794,00
2	NCEU	7	912	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 78,00
3	NCEU	7	911	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T-1-2	D/1	€ 1.578,00
4	NCEU	7	911	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 44,00

N		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
5	NCT	7	788	Seminativo 3	00	09	89	€ 2,30	€ 1,28

Intestazione catastale

Gli immobili di cui ai numeri 1) e 2) risultano catastalmente intestati a:

[REDACTED]

Gli immobili di cui ai numeri 3), 4), 5) risultano catastalmente intestati a:

[REDACTED]

Diritti reali sugli immobili del soggetto contro e diritto pignorato

	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Diritto reale	Diritto pignorato
1	Urbano	7	912	1	Proprietà per l'area	Proprietà per 1/1
2	Urbano	7	912	2	Proprietà per l'area	Proprietà per 1/1
3	Urbano	7	911	1	Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1
4	Urbano	7	911	2	Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1
5	Terreni	7	788		Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1

- Relativamente a tutti gli immobili oggetto delle procedure di cui sopra si precisa inoltre che con ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/07/2013 - Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO notaio con sede a CAGLIARI (CA) - Repertorio n. 28123 - Nota presentata con Modello Unico n. 3401.1/2013 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 10/07/2013 la [REDACTED] vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla [REDACTED]
- Relativamente invece agli immobili di cui ai numeri 1) e 2) si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento NON corrisponde a quello in titolarità attuale dell'esecutato; La titolarità attuale scaturisce da pratica catastale per costituzione di immobile del 04/11/2013 (Pratica n. OR0091157 in atti dal 04/11/2013) con assegnazione dei diritti privi di titolo legale reso pubblico (riserva 1).

## Parte 2 - Riscontro difformità formali

Non si riscontrano "difformità formali" dei dati di identificazione catastale degli immobili pignorati.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono gli stessi di quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

### Parte 3 – Esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento

- Dalla sovrapposizione della mappa catastale sulla foto aerea si riscontra una perfetta corrispondenza tra i limiti reali ed i limiti catastali degli immobili oggetto di pignoramento:



Immagine 1 – Foto aerea lotti pignorati

- Sugli immobili oggetto di pignoramento allo stato attuale non risultano in corso procedure di espropriazione per pubblica utilità.

### Parte 4 - Valutazione sulla possibilità di formazione di lotti di vendita

#### Considerazioni preliminari

Considerato che risultano sottoposti a pignoramento i seguenti tre immobili e considerato che nei paragrafi successivi si procederà con la descrizione dettagliata degli immobili pignorati, in questo paragrafo ci limiteremo ad una descrizione sintetica degli stessi.

Nello specifico:

1. UN CAPANNONE CONTENENTE UN IMPIANTO DI LIQUEFAZIONE SOA (SOTTOPRODOTTI DI ORIGINE ANIMALE): FOGLIO 7 – PARTICELLA 911 – SUBALTERNO 1

Trattasi di un capannone prefabbricato contenente un impianto di liquefazione di SOA (sottoprodotti di origine animale), derivanti dagli scarti freschi di macellazione prodotti sul territorio regionale.

Per maggiore chiarezza si ribadisce il fatto che il capannone nasceva come parte di un unico impianto, il cui mappale 912 di cui si scriverà successivamente lo integrava e completava (impianto di cogenerazione) utilizzando il grasso purificato come biocombustibile.

L'impianto di cogenerazione consentiva di produrre energia elettrica mediante conversione del grasso purificato.

In questo modo si sarebbe attivata la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (filiera chiusa), con l'impianto SOA che produceva il biocombustibile (grasso liquefatto) da cedere al cogeneratore (immobile



distinto al foglio 7 – mappale 912 – subalterno 1), anche questo oggetto di pignoramento, che in conformità al Regolamento (CE) n. 1069/2009 avrebbe prodotto anche l'energia termica necessaria ai processi interni all'impianto, rimanendo quindi confinato all'interno della medesima proprietà.

L'intero sistema avrebbe costituito un Servizio Energetico Integrato di tipo termico.

I S.O.A. (Sottoprodotti di Origine Animale) liquefatti nell'impianto derivano essenzialmente dagli scarti di macellazione fresca delle carni Bovine, Ovine, Avicole, Suine ed Equine.

Alla stessa unità immobiliare appartiene infine la porzione di piazzale pavimentato in cemento armato ed esternamente delimitato da una recinzione realizzata in parte in muratura armata ed in parte con pannelli in acciaio.

All'interno del piazzale di pertinenza sono stati installati numero due silos.

2. UNA CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE E CONSEGNA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO DI LIQUEFAZIONE S.O.A.:  
FOGLIO 7 – PARTICELLA 911 – SUBALTERNO 2

Trattasi della cabina elettrica di trasformazione e consegna MT/bt 15/0.4kV di pertinenza dell'impianto di liquefazione S.O.A.. per l'allacciamento alla rete ENEL di distribuzione in media tensione.

La cabina è stata collocata a bordo lotto e l'accesso alla stessa cabina dal Distributore viene garantito dalla strada antistante di proprietà privata della lottizzazione.

In seguito si descriverà nel dettaglio il manufatto prefabbricato.

Per il momento ci limiteremo a segnalare trattasi di un manufatto del tipo prefabbricato con tipologia strutturale monoblocco avente dimensioni in pianta pari a (7.00 \* 2.44) ml, suddiviso in tre "scomparti" rispettivamente definiti "locale utente", "locale ENEL" e "locale misure".

Per consentire al Distributore il libero accesso al Locale Misure ed al Locale Enel, è stato previsto che le relative porte di accesso siano ubicate a fronte della strada adiacente al terreno sul quale insiste la cabina stessa.

3. UN IMPIANTO DI COGENERAZIONE: FOGLIO 7 – PARTICELLA 912 – SUBALTERNO 1

L'impianto risulta costituito da un **modulo di cogenerazione** formato dal "blocco" motore endotermico a ciclo diesel avente potenza elettrica totale pari a 992 kWe, da un alternatore trifase sincrono, da tutti i sistemi di recupero termico (dei gas di scarico e del calore), sistema abbattimento inquinanti nonché di tutti gli impianti ausiliari al servizio della centrale di cogenerazione tra cui un **serbatoio principale dell'olio combustibile**, del tipo verticale in realizzato in acciaio inox e di capacità pari a 50 mc e dal **serbatoio principale per lo stoccaggio dell'urea**, del tipo verticale in vetroresina ed avente capacità pari a 20 mc; entrambe i serbatoi sono dotati di apposite vasche di contenimento in calcestruzzo ciascuna di capacità pari a quella dei relativi serbatoi.

L'impianto di cogenerazione è collegato elettricamente ad un manufatto prefabbricato denominato "**locale utente**" all'interno del quale è individuata la cabina di media tensione.

L'energia elettrica complessivamente prodotta dall'impianto di centrale viene trasmessa alla cabina di media

tensione localizzata nel locale utente per mezzo di una linea in cavo posata all'interno di un tubo in PVC interrato.

Il "locale utente" è elettricamente collegato al "locale misure" andando a costituire parte integrante della stessa unità immobiliare.

Questo nonostante il suddetto "locale misura" sia effettivamente collocato (ne costituisce un ambiente a sé stante) all'interno di un secondo manufatto prefabbricato.

In quest'ultimo è presente anche un secondo ambiente denominato "locale ENEL" catastalmente individuato col subalterno 2 della stessa particella.

Il locale misure ed il locale ENEL sono accessibili anche dall'esterno.

Alla stessa unità immobiliare appartiene infine la porzione di piazzale pavimentato in cemento armato ed esternamente delimitato da una recinzione realizzata in parte in muratura armata ed in parte con pannelli in acciaio.

L'intero impianto è stato costruito all'interno del lotto n° 30 della lottizzazione GA.MA..

4. UNA PORZIONE DI CABINA ELETTRICA DENOMINATA "LOCALE ENEL": FOGLIO 7 – PARTICELLA 912 – SUBALTERNO 2

Trattasi della porzione denominata "Locale ENEL" di un unico manufatto prefabbricato all'interno del quale è presente anche il "Locale misure". I due locali sono connessi elettricamente.

Il "Locale ENEL" è collegato, mediante la realizzazione di una linea interrata in cavidotto, alla cabina di consegna ENEL esistente e posta all'esterno della proprietà.

Il manufatto è stato costruito all'interno del lotto n° 30 della lottizzazione GA.MA..

5. UN TERRENO CATASTALMENTE DISTINTO AL FOGLIO 7 – PARTICELLA 788

Trattasi di una porzione di terreno appartenente allo stesso complesso industriale, completamente pavimentato e recintato, con accesso diretto da via pubblica.

Costituisce il lotto n° 30 della lottizzazione GA.MA..

Nel terreno sono stati realizzati ed installati manufatti e macchinari funzionali al ciclo produttivo dell'impianto di liquefazione SOA che andremo ad elencare di seguito:

- Impianto di trattamento e di stoccaggio delle farine essiccate provenienti dall'impianto di liquefazione SOA realizzato all'interno del mappale 911.
- Impianto di trattamento dei fumi di scarico dell'impianto SOA prima che gli stessi vengano immessi in atmosfera (impianto SCRUBBER A DUE STADI).
- Centrale termica e relativa caldaia a GPL;
- Serbatoio GPL;
- Una vasca interrata da 10 mc per il contenimento dei reflui provenienti dall'addolcitore ed una vasca interrata da 10 mc per acque nere servizi igienici;
- Una vasca interrata di capacità pari a 20 mc per contenimento reflui provenienti dall'area di sanificazione

scarrabile, dall'interno dell'impianto di liquefazione nonché dalle acque meteoriche ricadenti nella zona sporca;

- Una vasca fuori terra a tenuta stagna di capacità pari a 25 mc per raccolta reflui ed acque di;
- Vasca per il trattamento delle acque di prima pioggia di capacità pari a 7,50 mc
- Tutta una serie di container per il contenimento dei rifiuti differenziati.

### **Definizione dei lotti di vendita**

Dopo questa sintetica descrizione dei beni pignorati ed esaminato il funzionamento dell'intero impianto industriale si può ritenere che il compendio pignorato possa essere suddiviso in numero due (2) lotti di vendita.

#### **Lotto 1:**

Il primo lotto sarà formato dall'insieme dei seguenti immobili:

N		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
1	NCEU	7	912	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 794,00
2	NCEU	7	912	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 78,00

Trattasi dell'impianto di cogenerazione che, come verrà spiegato in seguito, potrà ipoteticamente essere venduto separatamente se riconvertito in altri sistemi di produzione di energia.

Nello specifico il **subalterno 1** è formato dal modulo di cogenerazione, dalla cabina elettrica definita "Locale utente" e dalla porzione denominata "Locale misure" di una seconda cabina a sua volta suddivisa in due sezioni denominate rispettivamente "Locale ENEL" e "Locale misure" (la porzione Locale ENEL, come vedremo in seguito, costituisce parte del subalterno 2).

Sempre al subalterno 1 appartiene il serbatoio principale di stoccaggio del biocombustibile e del relativo bacino di contenimento nonché il serbatoio principale per lo stoccaggio dell'urea anche questo col suo bacino di contenimento.

Appartiene allo stesso subalterno anche l'intera porzione del piazzale esterno pavimentato in calcestruzzo.

**Il subalterno 2** è quello invece formato soltanto dalla seconda sezione, chiamata Locale ENEL, della cabina elettrica prefabbricata.

La connessione elettrica dei due immobili è strettamente necessaria per il regolare funzionamento del modulo di cogenerazione.

L'impianto di cogenerazione e la sua interconnessione con l'impianto di liquefazione SOA nascevano con l'intento di una collaborazione produttiva tra le due società, la Cogen S.r.l. che avrebbe dovuto acquistare l'olio animale prodotto dalla Groil S.r.l. ed utilizzarlo come biocombustibile per alimentare il motore per la produzione di energia elettrica.

Si ritiene che l'impianto di cogenerazione possa essere identificato in un singolo lotto di vendita poiché resta valida la possibilità, non di poco conto, di un'eventuale **riconversione** dello stesso ad un utilizzo diverso da

quello che era stato realizzato in origine.

Questo aspetto verrà trattato nel dettaglio in risposta al Quesito 12 quando si dovrà procedere con la determinazione del valore di mercato dei beni sulla scorta di idonee metodologie di stima, che saranno diverse caso per caso.

### **Lotto 2:**

Il secondo lotto sarà formato dall'insieme dei seguenti immobili:

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
3	NCEU	7	911	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T-1-2	D/1	€ 1.578,00
4	NCEU	7	911	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 44,00

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
5	NCT	7	788	Seminativo 3	00	09	89	€ 2,30	€ 1,28

I primi due immobili sono il capannone dell'impianto di liquefazione SOA e la sua cabina elettrica di trasformazione e consegna MT/bt 15/0.4kV per l'allacciamento alla rete ENEL di distribuzione in media tensione.

È evidente che questi due immobili potranno essere venduti solo all'interno dello stesso lotto in quanto tra loro strettamente funzionali.

All'interno del lotto è stato inserito anche il terreno di cui al mappale 788 in considerazione del fatto che lo stesso è anche area di sedime di tutta quella serie di impianti (si rimanda alla precedente descrizione sintetica) strettamente funzionali al ciclo produttivo dell'impianto di liquefazione SOA.



## Confini Lotto 1



Immagine 2 - Confini Lotto di vendita N. 1

Immobile oggetto di pignoramento	Orientamento (lato)	Immobile confinante	Intestati catastali
Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 2	
	Sud - est	Foglio 7 - Mappale 788	
	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 903	
	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 1052 (strada di lotizzazione)	
	Sud - ovest	Foglio 7 - Mappale 887	
Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 2	Nord - est	Foglio 7 - Mappale 911	
	Sud - est	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Nord - est	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Sud - ovest	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 1052 (strada di lotizzazione)	

Tabella 1 - Confini Lotto di vendita N. 1



## Confini Lotto 2



Immagine 3 – Confini Lotto di vendita N. 2

Immobile oggetto di pignoramento	Orientamento (lato)	Immobile confinante	Intestati catastali
Foglio 7 - Mappale 788	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 911 - Sub. 1	
	Sud - ovest	Foglio 7 - Mappale 887	
	Sud - est	Foglio 7 - Mappale 789	
	Nord - est	Foglio 7 - Mappale 1047 (strada di lottizzazione)	
Foglio 7 - Mappale 911 - Sub. 1	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 1052 (strada di lottizzazione)	
	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 911 - Sub. 2	
	Sud - ovest	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Sud - est	Foglio 7 - Mappale 788	
Foglio 7 - Mappale 911 - Sub. 2	Nord - est	Foglio 7 - Mappale 1047 (strada di lottizzazione)	
	Nord - est	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Sud - est	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Sud - ovest	Foglio 7 - Mappale 912 - Sub. 1	
	Nord - ovest	Foglio 7 - Mappale 1052 (strada di lottizzazione)	

Tabella 2 - Confini Lotto di vendita N. 2

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.**

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

**Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie.**

**L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira, infatti, a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.**

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.



### Localizzazione dello stabilimento industriale

Entrambi i lotti di vendita fanno parte dello stesso stabilimento industriale realizzato nella lottizzazione artigianale GA.MA. a est del centro abitato di Simaxis.

La zona è urbanisticamente classificata come zona D2 (artigianale).

Percorrendo la Strada Statale n° 388 in direzione Oristano - Simaxis, subito dopo aver superato la stazione di servizio Isola Gas si raggiungerà l'incrocio con la SP 67 e svoltando a destra su quest'ultima dopo averla percorsa per circa 150 metri si dovrà ancora svoltare a destra immettendosi su uno stradello sterrato, facente esso parte della lottizzazione e, dopo circa 400 metri si raggiungerà l'ingresso allo stabilimento.



Immagine 4 – Localizzazione stabilimento industriale

### Descrizione dei lotti

#### Lotto 1

#### Considerazioni preliminari

Il lotto è costituito da un impianto di cogenerazione, dagli impianti e dai manufatti strettamente necessari per la connessione alla rete elettrica ENEL (foglio 7 – particella 912 – subalterni 1 e 2).

Gli immobili di cui al foglio 7, particella 912, subalterni 1 e 2 ricadono all'interno del lotto n° 29 della lottizzazione GA.MA..

**Con pratica SUAPE n. 257, protocollo N. 2716 del 11.05.2012 – Provvedimento Unico N. 09 del 19.07.2013** veniva assentita la costruzione di un *“Impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in assetto cogenerativa (anche definito impianto di cogenerazione) alimentato a biomassa (bioliquido) denominato [REDACTED] (Allegato 4).*

In allegato alla pratica SUAPE si presentava un *“Accordo preliminare - contratto di fornitura del bioliquido tra [REDACTED] e [REDACTED]”* successivamente formalizzato con regolare contratto di affitto d'area stipulato tra le società [REDACTED] e [REDACTED] in data 02.05.2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano in data 09.05.2012 al N. 1509.

Copia del suddetto contratto è stato consegnato a mano al sottoscritto dal [REDACTED], all'epoca amministratore unico della [REDACTED], in occasione dell'incontro richiesto dal sottoscritto ed avvenuto in data 26.06.2024 (Allegato 3).

Nello specifico, l'impianto di cogenerazione (particella 912 - subalterno 1) nasceva come impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in assetto cogenerativo (di seguito anche cogeneratore), alimentato con bioliquido derivante dalla liquefazione di sottoprodotti di origine animale, brevemente SOA, quali gli scarti freschi di macellazione prodotti sul territorio.

La produzione del biocombustibile avveniva all'interno di un impianto di liquefazione ubicato nel medesimo sito (foglio 7 - mappale 911) col vantaggio, tra gli altri, di ridurre l'incidenza dei trasporti e applicando la cosiddetta "filiera chiusa o filiera a zero chilometri".



Immagine 5 - Stralcio Tavola: Layout Generale: Planimetrie e piante (Rif. Pratica SUAPE N. 257)



L'impianto di liquefazione, di proprietà della [REDACTED], avrebbe dovuto effettuare un Servizio Energetico Integrato di tipo Termico che consisteva nella cessione, con regolare contratto di fornitura di cui si è già parlato, del biocombustibile all'impianto di cogenerazione e, considerato che l'impianto di liquefazione necessitava a sua volta di energia termica ai fini del suo funzionamento, la stessa sarebbe stata in parte prodotta dal cogeneratore.

Il sistema di funzionamento verrà descritto dettagliatamente nei paragrafi successivi pertanto per il momento ci limiteremo a dire che questo processo avveniva durante la produzione di energia elettrica da cedere alla rete ENEL.

Tutta l'energia elettrica prodotta dal sistema si sarebbe dovuta cedere alla rete elettrica nazionale mediante un contratto di cessione col GSE (Gestore Sistema Elettrico), usufruendo della tariffa omnicomprensiva all'uopo riservata, come definito all'art. 25 comma 5 del Decreto Legislativo n. 28 del 2011, ma per le vicissitudini descritte nel paragrafo "**Definizione dei lotti di vendita**" in risposta al precedente quesito, il meccanismo di cessione non è di fatto mai partito.

L'energia termica recuperabile dal ciclo di funzionamento del cogeneratore, una volta ceduta all'impianto SOA, sarebbe stata sfruttata da quest'ultimo per le proprie attività di processo e per tutte le altre necessità aziendali, ivi compreso l'eventuale riscaldamento / condizionamento dei locali, il riscaldamento dei serbatoi e per l'eventuale inserimento di celle frigorifere per la conservazione dei prodotti.

Considerato che l'olio animale, essendo classificato come biocombustibile, e quindi come fonte di energia rinnovabile riconosciuta dalle normative italiane, l'intero processo di funzionamento avrebbe anche consentito di ottenere la certificazione IAFR (Impianto Alimentato da Fonti Rinnovabili) all'erogazione della Tariffa Omnicomprensiva sopra indicata.

#### Descrizione dell'impianto di cogenerazione

##### **MODULO DI COGENERAZIONE**

Il modulo di cogenerazione è un motore endotermico a ciclo diesel di produzione combinata di energia elettrica e calore, alimentato da combustibile bioliquido di origine animale (grasso animale, e/o oli vegetali,...).





Foto 1 - Cogeneratore



Foto 2 - Particolare motore endotermico



Foto 3 - Particolare motore endotermico



**Foto 4 - Particolare motore endotermico**

Il modulo di cogenerazione che costituisce la centrale è dato da un motore a ciclo diesel a quattro tempi, di tipo pesante (medium speed) M.A.N. 5L 28/32, turbocompresso, raffreddato ad acqua.

Il telaio del modulo è costituito da elementi di acciaio saldati tra loro in modo da costituire un tutto rigido su cui le macchine sono montate ed allineate su superfici lavorate. Lo stesso supporta, oltre agli elementi principali, anche l'insieme degli elementi ausiliari.

Antivibranti interposti fra telaio e terreno evitano la trasmissione al suolo delle vibrazioni provocate dal gruppo elettrogeno.

Come si è detto in precedenza l'intero impianto sfrutta il sistema di recupero termico attuabile sia dal circuito dei gas di scarico che dal circuito di raffreddamento del motore (ad alta temperatura HT e a bassa temperatura LT). Il calore recuperato dai gas di scarico potrà essere utilizzato per la produzione di vapore.

In pratica il sistema di recupero energetico è composto dai seguenti sistemi:

- Sistema di recupero termico dai gas di scarico;
- Sistema di recupero termico dal circuito HT;
- Sistema di recupero termico dal circuito LT

Il sistema di smaltimento calore è costituito dai seguenti elementi:

- Sistema di smaltimento calore dai gas di scarico, circuito HT;
- Sistema di smaltimento calore dai gas di scarico, circuito LT.

Il sistema di recupero termico dai gas di scarico è composto da una caldaia a tubi di fumo alimentata dai gas di scarico mediante condotti circolari in lamiera di acciaio "corten" a partire dalle flange di uscita del motore.





Foto 5 - Caldaia recupero termico



Foto 6 - Recupero termico (espulsione fumi)



Foto 7 - Recupero termico (sebatoio alimnet. Caldaia)

Il sistema è completo di by-pass d'emergenza con inverter per convogliamento dei fumi direttamente al camino.

Completano l'impianto le tubazioni, le valvole di intercettazione, il quadro elettrico con sistema di controllo e regolazione della caldaia.

Il sistema di recupero termico di calore dal circuito di raffreddamento motore ad alta temperatura (HT) doveva essere utilizzato per riscaldare ulteriormente l'acqua di alimento, per la produzione di acqua calda lavaggio (circuiti aperti) e per il riscaldamento dell'acqua di alimentazione serpentini serbatoi (circuito chiuso).



Foto 8 - Collettore recupero HT



Foto 9 - Scambiatore a piastre recupero HT



Foto 10 - Elettrodissipatore HT

Il sistema è composto da uno scambiatore a piastre avente acqua di raffreddamento motore sul circuito primario ed acqua calda da inviare all'impianto sul circuito secondario.

Completano l'impianto le pompe di circolazione, le tubazioni, le valvole di intercettazione e di regolazione, il quadro elettrico con il sistema di controllo e regolazione dell'impianto.

Il sistema di recupero termico di calore dal circuito di raffreddamento motore a bassa temperatura (LT) doveva essere utilizzato per un primo stadio di riscaldamento dell'acqua di pozzo che successivamente si sarebbe dovuta ulteriormente riscaldare mediante il recupero di calore dal circuito ad alta temperatura (HT).

Il sistema è composto da uno scambiatore a piastre avente acqua di raffreddamento motore sul circuito primario ed acqua calda da inviare all'impianto sul circuito secondario.





Foto 11 - Elettrodissipatore LT



Foto 12 - Targa elettrodissipatore LT

Completano l'impianto le pompe di circolazione, le tubazioni, le valvole, il quadro elettrico con il sistema di controllo e regolazione dell'impianto.

A servizio dell'impianto sono presenti i seguenti sistemi:

1. Il sistema di alimentazione dell'olio combustibile costituito da:

- n° 1 serbatoio da 1000 lt per lo stoccaggio in centrale di olio combustibile (giornaliero);
- n° 1 impianto booster composto da gruppo filtri, misuratori di viscosità, temperatura, pressione e portata, gruppi valvole, pompe, sistema di riscaldamento comprensivo di scambiatore di calore, tubazioni di alimentazione combustibile dal serbatoio giornaliero al motore.

2. Il sistema di avviamento del motore ad aria compressa è formato da un compressore d'aria ed un serbatoio di accumulo dell'aria compressa.



Il motore è munito di dispositivo automatico di mantenimento del livello dell'olio in coppa. L'olio fresco viene attinto da un serbatoio da 1000 lt posto in centrale, completo di tutti i dispositivi per il funzionamento quali un indicatore di livello visivo, un livellostato, uno sfiato, uno scarico di fondo ed un sistema di riempimento automatico.

È inoltre presente un circuito di lubrificazione forzata del motore costituito da una pompa di circolazione dell'olio lubrificante, un gruppo filtro lubrificante, valvole di sicurezza per la sovrappressione nel carter, uno sfiato dei vapori di olio, una valvola termostatica ed un sistema di drenaggio olio.

3. Il sistema di raffreddamento a circolazione di acqua:

- Pompa di circolazione dell'acqua (circuito alta temperatura (HT) per il raffreddamento del motore e del primo stadio intercooler;
- Pompa di circolazione dell'acqua (circuito bassa temperatura (LT) per il raffreddamento dell'olio lubrificante e del secondo stadio intercooler;
- Valvola termoregolante per il ricircolo dell'acqua del circuito ad alta temperatura;
- Valvola termoregolante per il ricircolo dell'acqua del circuito a bassa temperatura;
- Addolcitore per il trattamento dell'acqua di riempimento e di reintegro

4. Il sistema di preriscaldamento:

- Sistema di preriscaldamento dell'olio lubrificante, con relativa pompa di circolazione acqua;
- Sistema di preriscaldamento dell'acqua motore (esterno al corpo motore), con relativa pompa di circolazione acqua.

5. Il sistema lavaggio motore con olio di colza:

- Serbatoio da 1000 lt di olio di colza, con relative tubazioni e valvole;
- Sistema di stoccaggio olio combustibile ed urea:

Il serbatoio principale di stoccaggio del biocombustibile è posizionato in zona idonea dell'area a disposizione per il modulo di cogenerazione e direttamente collegato al serbatoio daily sopra descritto. È collocato all'interno di un bacino di contenimento con fondo e pareti in cemento armato (Serbatoio 1 della successiva Foto 13).

Il serbatoio è del tipo cilindrico verticale, tetto fisso e fondo piano con le seguenti caratteristiche:

- Capacità 50 mc;
- Materiale acciaio inox AISI 304;
- È completo di parapetto superiore zincato a caldo, scala zincata a caldo, indicatori di livello a galleggiante con stadia metrica in alluminio, serpentino di riscaldamento sul fondo eseguito con tubo in acciaio inox AISI 304; il serbatoio è provvisto di passo d'uomo, presa per aspirazione pompe di rilancio, scarico di fondo, sfiato sul tetto, coibentazione.



Foto 13 -Silos per biocombustibile ed urea

Il serbatoio principale per lo stoccaggio dell'urea è posizionato in zona idonea dell'area a disposizione per il modulo di cogenerazione e direttamente collegato al serbatoio daily per urea, sopra descritto.

È stato posizionato attigualmente al serbatoio dell'olio combustibile, all'interno di un idoneo bacino di contenimento con fondo e pareti in cemento armato.

Il serbatoio è in vetroresina del tipo cilindrico verticale con capacità 20 mc e completo di passo d'uomo, attacchi flangiati, coibentazione, tracciatura elettrica, guardia idraulica per abbattimento fumi (Serbatoio 2 della Foto 13).

Tutte le macchine sono montate su un telaio rigido in elementi di acciaio saldati tra loro; le parti in rotazione sono protette; interposti tra il telaio ed il terreno sono presenti gli antivibranti che evitano la trasmissione al suolo tramite il plinto di fondazione delle vibrazioni provocate dal gruppo elettrogeno.

#### CONTAINER DI CONTENIMENTO

La nuova centrale di produzione di energia e parte dei sistemi ausiliari sono stati alloggiati all'interno di due cabine insonorizzate (tipo container da 40' circa), appositamente studiate ed installate come riportato a progetto.



Foto 14 – Container cogeneratore

Parte delle apparecchiature sono state posizionate sia sulla copertura sia all'esterno dei container.

La copertura piana ha caratteristiche tali da permettere su di essa il posizionamento del silenziatore e del sistema di abbattimento emissioni; l'accesso in copertura avviene direttamente dall'esterno tramite una scala in acciaio alla marinara.



Foto 15 – Scala accesso copertura container cogeneratore

La cabina motore, trafo e quadri elettrici hanno un sistema di ventilazione forzata composto da elettroventilatori assiali, serrande, griglie parapioggia, setti insonorizzanti in aspirazione ed espulsione.

#### CABINE ELETTRICHE

Con **Provvedimento unico n° 11 del 19.10.2012**, rilasciato a seguito di presentazione pratica edilizia SUAPE



codice univoco N. 361 (codice univoco nazionale 01159300951-25092012-0000.SUAP – protocollo n° 329/SUAP del 26.09.2012), veniva autorizzata la “Realizzazione e posa manufatto cabina elettrica, composta e suddivisa in locale ENEL, locale misure e locale cliente e di una linea da 15 Kv, interrata in cavidotto, di collegamento da nuova cabina elettrica a cabina di consegna ENEL esistente” (Allegato 4).



Foto 16 - Vista generale cabine elettriche (interno lotto)

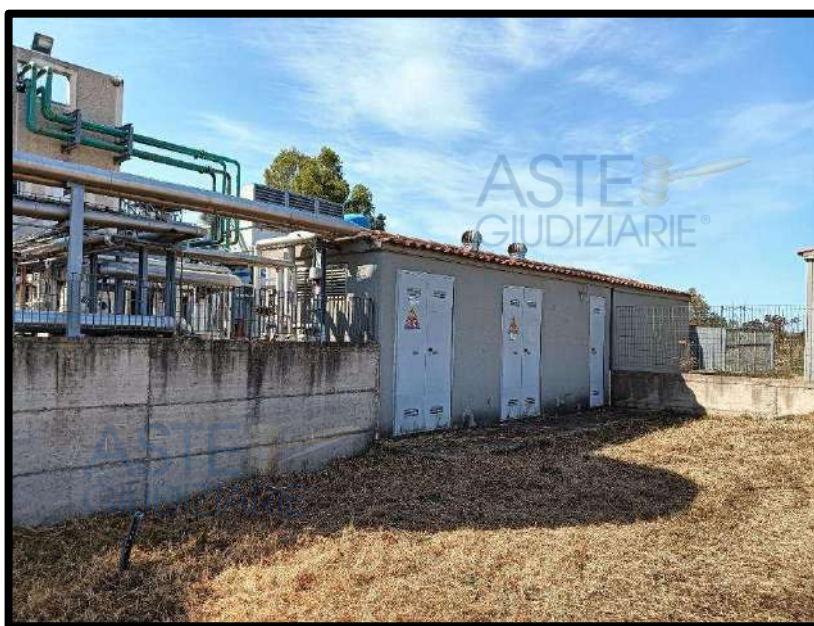


Foto 17 - Vista generale cabine elettriche (esterno lotto)

L'energia elettrica complessivamente prodotta dall'impianto di centrale, nelle condizioni di regolare funzionamento dell'impianto, viene trasmessa dalla cabina di cogenerazione alla cabina di media tensione localizzata nel **locale utente** per mezzo di una linea in cavo posata all'interno di un tubo in PVC interrato. Il locale utente è un locale posto al di fuori del container, le cui caratteristiche sono state individuate in accordo con il distributore dell'energia elettrica.

È composta da una vasca di fondazione prefabbricata in calcestruzzo vibrato e armato avente dimensioni in pianta pari a (450x250) cm ed altezza pari a 60 cm con spessore delle pareti pari a 8 cm e spessore del fondo pari a 10 cm.

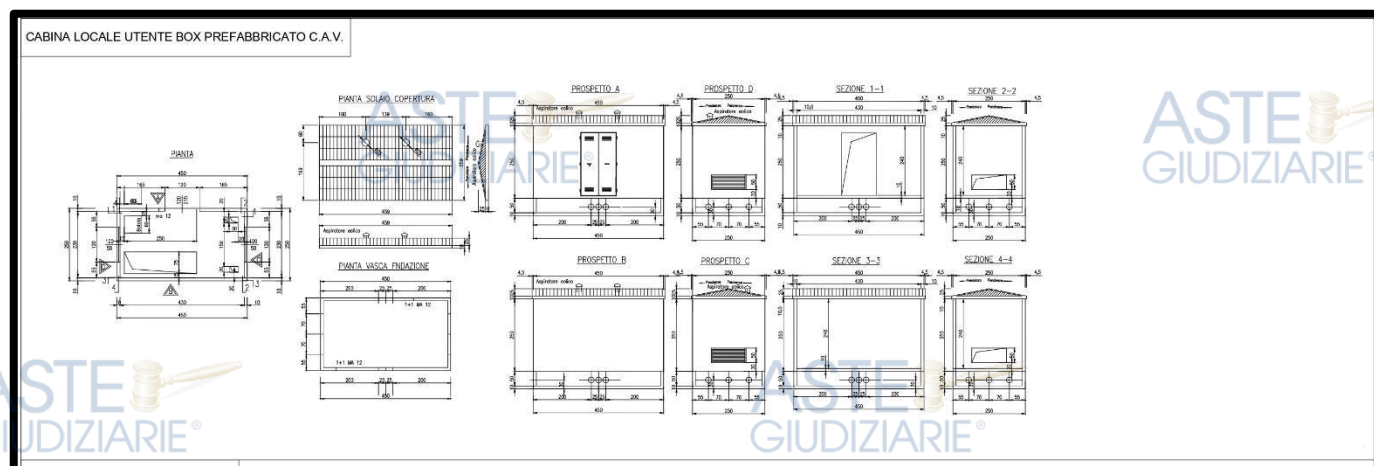


Immagine 6 – Stralcio Tavola 4 pratica SUAPE n. 361

La struttura della cabina elettrica è di tipo monolitico in c.a.v. delle dimensioni totali di (450x250x260h) cm con spessore pareti pari a 10 cm; il fondo è autoportante ed il solaio di copertura ha spessore pari a 10 cm.

La cabina è tinteggiata all'interno ed all'esterno; la copertura è impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Il tetto è stato realizzato a due falde con manto di copertura in tegole portoghesi.

È accessibile da una porta in resina da cm. 120x215h ed è dotata di numero due griglie di aerazione in resina da cm. 120x50h, numero due aspiratori eolici in acciaio inox ed una botola in resina (60x60) cm per l'accesso alla vasca di fondazione;

La cabina di media tensione posta nel locale utente contiene i dispositivi prescritti dalla norma CEI 0-16 e destinati a soddisfare i requisiti di protezione richiesti per gli impianti di produzione connessi direttamente alla rete ENEL.

La cabina di media tensione (locale utente) è collegata elettricamente ad una seconda cabina elettrica composta e suddivisa in **locale ENEL** e **locale misure**.

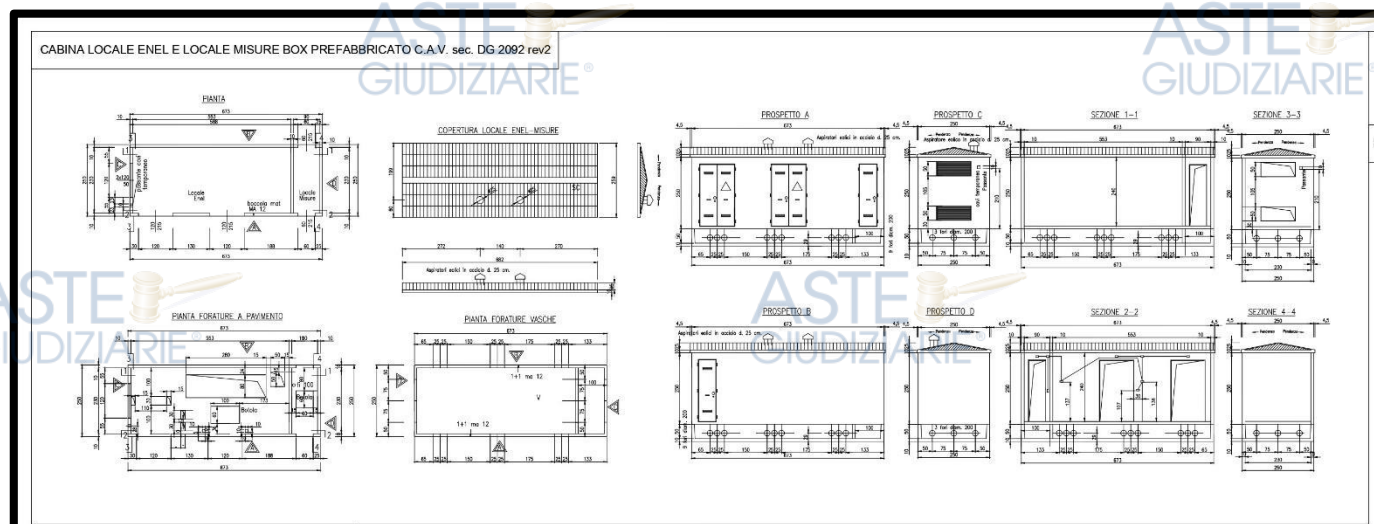


Immagine 7 – Stralcio Tavola 4 pratica SUAPE n. 361

La suddetta cabina elettrica serviva quindi per collegare elettricamente l'impianto di cogenerazione con una cabina di consegna ENEL già presente nella lottizzazione; il collegamento veniva realizzato con una linea da 15 Kv passante in cavidotto interrato.

La cabina elettrica, composta da locale ENEL e locale misure, è stata realizzata in conformità alle specifiche ENEL DG 2092 rev2.

È composta da una vasca di fondazione prefabbricata in calcestruzzo vibrato-armato avente dimensioni totali in pianta pari a (673x250) cm ed altezza pari a 60 cm, con spessore delle pareti pari ad 8 cm e spessore del fondo pari a 10 cm.

La struttura della cabina elettrica è di tipo monolitico in c.a.v. delle dimensioni totali di (673x250x260h) cm con spessore pareti pari a 10 cm; il fondo è autoportante ed il solaio di copertura ha spessore pari a 10 cm.

È divisa internamente da un tramezzo in due locali, locale ENEL e locale misure, aventi le seguenti dimensioni nette interne:

- locale Enel cm. 553x230x240h con n. 2 porte in resina da cm. 120x215h, n. 2 griglie di aerazione in resina da cm. 120x50h;ù
- locale Misure cm. 90x230x240h con n. 1 porta in resina da cm. 60x215h.

La cabina è tinteggiata all'interno ed all'esterno; la copertura è impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Il tetto è stato realizzato a due falde con manto di copertura in tegole portoghesi.

I manufatti corrispondono per dimensione e caratteristiche costruttive a quelli riportati nella pratica edilizia che ne ha autorizzato la realizzazione.

#### Area di sedime - Recinzioni ed accessi

L'impianto di cogenerazione è interamente realizzato in una porzione di terreno avente superficie catastale pari a 403 mq facente parte, assieme alla porzione in cui è stato realizzato l'impianto di liquefazione SOA (mappale 911 - Lotto di vendita 2) del lotto numero 29 della lottizzazione GA.MA..

Il lotto risulta delimitato sul suo lato nord-ovest da una recinzione in muratura in cemento armato sormontata da una parte metallica realizzata con pannelli tipo grigliato metallico.

Sebbene prevista in progetto non è stata ancora realizzata la recinzione sul lato sud - ovest al confine col mappale 887 (attualmente è presente solo una recinzione in rete metallica).

Dalla planimetria generale facente parte integrante della pratica edilizia di cui alla SUAPE n. 257 (vedasi la precedente Immagine 5 - Stralcio Tavola: Layout Generale: Planimetrie e piante) si evince che progetto prevedeva un "accesso secondario" diretto all'impianto di cogenerazione da realizzarsi nella recinzione al confine sud-ovest.

Il dettaglio non è da trascurare nell'ottica di una possibile suddivisione in lotti di vendita poiché attualmente l'accesso all'impianto di cogenerazione avviene soltanto attraverso i due cancelli in ferro posti sulla recinzione lato nord - est con la conseguenza che per accedere all'impianto di cogenerazione si devono attraversare i mappali 911 e 788 che, come abbiamo visto in precedenza, formano insieme il secondo lotto di vendita.



Stando così le cose non potrebbe essere garantito un accesso indipendente.

Stato di manutenzione - conformità degli impianti – attestato di prestazione energetica

L'impianto presenta un discreto stato di manutenzione.

Come verrà dettagliato in risposta al Quesito N. 12, resta inteso che l'impianto di cogenerazione, anche nell'ottica della possibile "riconversione", necessita di alcune opere per l'adeguamento e la messa in servizio. Innanzitutto andrebbe eseguita una verifica del motore endotermico effettuando una nuova accensione; sarebbero da verificare sia le condizioni degli impianti e del quadro generale delle cabine elettriche in adeguamento alle norme vigenti (si ricorda che l'impianto è stato realizzato nel 2013); considerato, sempre nell'ottica di una riconversione, che il generatore verrebbe messo in funzione per produrre corrente che non andrà più ceduta all'ENEL per l'immissione in rete ma verrebbe direttamente ceduta col sistema dello "scambio sul posto", dovrà essere rimodulato anche l'allaccio elettrico che servirà solo a prelevare la corrente necessaria ad alimentare gli ausiliari elettrici del cogeneratore e non a cedere corrente all'ENEL.

L'attestato di prestazione energetica non è necessario per la fattispecie degli immobili del lotto di vendita.

A seguito di conferenza di servizi a cui sono stati convocati tutti gli enti preposti è stato rilasciato il provvedimento unico che ne assentiva la realizzazione ed alla stessa pratica SUAPE risultavano allegate le certificazioni di conformità dei componenti dell'impianto nonché i certificati di collaudo dei serbatoi dell'olio combustibile.

**Lotto 2**

Riepilogo immobili costituenti il lotto

Il lotto in oggetto è formato dai seguenti immobili tra loro interconnessi

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
3	NCEU	7	911	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T-1-2	D/1	€ 1.578,00
4	NCEU	7	911	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 44,00

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
5	NCT	7	788	Seminativo 3	00	09	89	€ 2,30	€ 1,28

**IMMOBILE 1: CAPANNONE PER L'IMPIANTO DI LIQUEFAZIONE SOA – FOGLIO 7 – MAPPALE 911 – SUBALTERNO 1**

*Descrizione processo produttivo*

Trattasi di un capannone prefabbricato in cui viene esercitata l'attività industriale di trattamento dei sottoprodotti di origine animale (SOA).

Lo stesso è stato realizzato all'interno del lotto numero 29 della lottizzazione GA.MA. e ne occupa, assieme alla cabina ENEL, la porzione dello stesso coincidente col mappale 911 di superficie pari a 594 mq.

La restante area dello stesso lotto è in parte occupata dalla cabina elettrica di trasformazione e consegna

MT/bt 15/0.4kV, di pertinenza dello stesso impianto, per l'allacciamento alla rete ENEL di distribuzione in media tensione (Foglio 7 – Mappale 911 – Subalterno 2) ed in parte occupata dall'impianto di cogenerazione di cui si è già parlato (Foglio 7 – Mappale 912 – Subalterni 1 e 2).

Il primo impianto del capannone è stato assentito con pratica SUAPE N. 255 – Protocollo N. 2710 del 11.05.2012 mentre il ciclo produttivo di cui scriveremo in seguito è dettagliatamente descritto nella successiva pratica SUAPE N. 258 – Protocollo N. 2723 del 11.05.2012 presentata ad integrazione della precedente.

Sebbene le pratiche edilizie autorizzative risalgono agli anni compresi tra il 2012 ed il 2013 lo stabilimento entrò a pieno regime soltanto nel 2015.

Gli sfridi di macellazione provenienti dai vari macelli vengono scaricati all'interno di una tramoggia di carico dell'impianto di colatura.

La materia prima in ingresso viene triturata e trasformata in un composto omogeneo tramite un tritatore equipaggiato con una coclea di alimentazione specificatamente progettata.

La materia triturata viene riscaldata da 5°C a 90°C in meno di 90 secondi, tramite un cuocitore Alfa Laval. Il cuocitore è riscaldato direttamente da vapore ed è equipaggiato con un miscelatore statico.

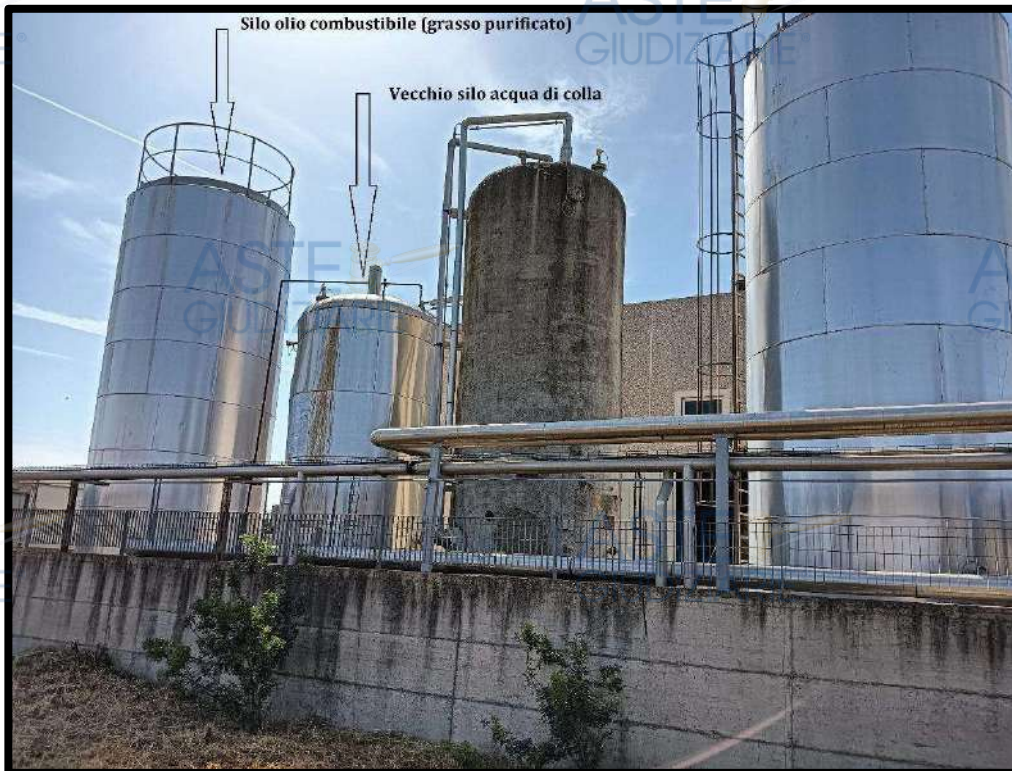
Il prodotto "colato" viene separato in fase solida e fase liquida tramite un decanter Alfa Laval.

La fase solida (sfarinato) è inviata ad un serbatoio di stoccaggio (collocato all'interno del mappale 788) e la fase liquida (da purificare) ad una successiva sezione di impianto.

La fase liquida viene inviata ad una seconda centrifuga che ha lo scopo di separarla dai **residui solidi e "dall'acqua di colla"** ottenendo il **"grasso purificato"**.

Il residuo di separazione, la cosiddetta **"acqua di colla"**, viene inviata e stoccata definitivamente all'interno di un serbatoio verticale in acciaio di capacità pari a 15 mc dove sosterrà in attesa di essere caricato e trasportato in altro sito (ad esempio un impianto per la produzione di biogas).

Il grasso in uscita dal separatore centrifugo viene inviato ad un serbatoio di stoccaggio intermedio e da qui, tramite pompa rotativa a lobi, al parco stoccaggio costituito da un serbatoio cilindrico verticale a tetto conico fisso e fondo piano, realizzato in acciaio inox AISI 304 ed avente capacità pari a 50 mc.



**Foto 18 - Silos olio combustibile ed acqua di colla (vecchio)**

In sede del primo sopralluogo avvenuto in data 27.05.2024 (vedasi verbale di sopralluogo riportato nell'Allegato 1), quando è stata scattata la Foto 18, il silo dell'acqua di colla presentava evidenti danni al proprio involucro.

La foto precedente è stata scattata in sede del primo sopralluogo avvenuto in data 27.05.2024.

Il silo dell'acqua di colla, evidentemente danneggiato, è stato successivamente sostituito.

Nella successiva Foto 19, scattata in data 08.11.2024, è già presente il nuovo silo.



**Foto 19 - Silos olio combustibile ed acqua di colla (nuovo)**



Questo serbatoio, nell'ottica della filiera chiusa per cui l'intero impianto era stato realizzato, risulta direttamente collegato (tramite un sistema di tubazioni e pompe) al serbatoio principale dell'olio combustibile del cogeneratore.

Il silo di stoccaggio dell'acqua di colla ed il silo di stoccaggio del grasso purificato sono entrambi installati all'interno di due aree nel piazzale di pertinenza del mappale 911 subalterno 1.

Queste due "aree" sono chiaramente individuabili con gli altrettanti bacini di contenimento dei silos.

Nella relazione tecnica facente parte integrante della pratica SUAPE N. 258 - Protocollo N. 2723 del 11.05.2012, presentata ad integrazione della pratica SUAPE N. 255 - Protocollo N. 2710 del 11.05.2012 (prima pratica in ordine cronologico presentata per l'autorizzazione alla realizzazione dell'impianto - Allegato 4), sono descritte nel dettaglio tutte le fasi del processo.

#### *Caratteristiche costruttive*

Il fabbricato ha forma rettangolare con dimensioni esterne in pianta pari a (18.90 x 12.50) ml, con superficie coperta complessiva di 236.25 mq ed altezza pari a 6.85 ml.

Le informazioni sulle caratteristiche costruttive, in particolare sugli elementi non più ispezionabili, sono state estrapolate dai documenti facenti parte dei titoli edilizi che ne hanno assentito la realizzazione, in particolare nella pratica SUAPE N. 255, Protocollo N. 2710 del 11.05.2012 (Allegato 4).

La successiva verifica di conformità urbanistica, in risposta al Quesito N. 6, verrà invece fatta in riferimento alle pratiche edilizie di cui alla Concessione Edilizia N. 10/2013 (a sanatoria ex articolo 16 della Legge Regionale N. 23/85) ed alla SUAPE N. 629 - Protocollo N. 5838 del 25.11.2013 presentata per "*variante in corso d'opera per la realizzazione di modifiche alla distribuzione interna di un capannone industriale e per la realizzazione delle pavimentazioni esterne in cls* (Allegato 4).

Si segnala infine che la porzione interna al capannone precedentemente destinata a centrale termica è stata dismessa da tale utilizzo poiché, con la sostituzione della tipologia di impianto termico e con l'incremento di potenza dello stesso, la centrale è stata spostata in un apposito vano realizzato in aderenza al capannone all'interno del mappale 788 di cui si dirà in seguito. La pratica edilizia che ha assentito questa modifica è la SUAPE N. 01159380953 - Protocollo N. 732 del 22.05.2023 (Allegato 4).

Il capannone, come accennato in precedenza, è stato realizzato con elementi prefabbricati costituiti da un'intelaiatura di pilastri e travi in c.a.v. di diverse sezioni, collegati al terreno con fondazioni isolate tipo plinto a bicchiere delle dimensioni cm 160x160x120; la copertura è stata realizzata con tegoli prefabbricati in c.a.p. con sezione a "p", altezza totale pari a 80 cm, aventi larghezza pari a 240 cm; il tamponamento perimetrale è stato realizzato con pannelli prefabbricati in c.a.v. del tipo liscio verticale di spessore pari a 20 cm, con faccia esterna in ghiaietto lavato a vista e faccia interna staggata, poggiati su cordatura porta tamponamento realizzata in opera e fissati alla struttura prefabbricata mediante speciali agganci metallici.

Sopra i tegoli è stata realizzata una soletta in calcestruzzo armato, di spessore pari a 20 cm, che funge da copertura piana praticabile; quest'ultima è stata impermeabilizzata con guaina bituminosa dello spessore di



Foto 20 - Prospetto nord -est capannone



Foto 21 - Prospetto nord - ovest capannone

La pavimentazione interna è realizzata in calcestruzzo autolivellante più finitura impermeabile e antipolvere. La muratura portante della zona spogliatoio e uffici è stata realizzata in blocchi ISO di pomice da cm 30; le pareti di separazione dei vari ambienti sono state realizzate in mattoni laterizi forati di spessore pari a 8 cm. Tutte le pareti interne sono intonacate al civile; le pareti del locale spogliatoio e dei servizi igienici sono rivestite con in piastrelle di ceramica; i pavimenti del locale spogliatoio, dei servizi igienici e ufficio, sono stati realizzati in piastrelle monocottura.

Il piano terra è interamente dedicato al ciclo produttivo.

I mezzi che forniscono la materia prima potranno accedere a questo ambiente da un portone in ferro posto sul lato nord - est prospiciente la strada potendo scaricare la materia prima direttamente sulla tramoggia di carico.

Tutti i macchinari sono posizionati all'interno della "sala macchine" avente superficie netta pari a circa 185 mq; sempre al piano terra sono presenti l'ex locale centrale termica di superficie netta pari a 14.45 mq, un locale spogliatoio di superficie netta pari a 10.87 mq ed un locale ufficio / sala controllo di superficie netta pari a 9.56 mq.

All'interno della sala macchine è presente la zona di ricevimento degli scarti da macello in cui è presente la tramoggia di carico del trituratore (Foto 22) e tutta una serie di macchine necessarie per il completamento del ciclo produttivo. Nella Foto 23 sono visibili alcune di queste.



Foto 22 - Tramoggia di carico





Foto 23 - Macchinari del processo produttivo

### Primo piano

Al primo piano, raggiungibile tramite una scala esterna in acciaio, sono presenti un locale spogliatoio di superficie netta pari a 11.65 mq (Foto 24), un magazzino di superficie netta pari a 9.56 mq, un locale WC ed un locale doccia ciascuno di superficie netta pari a 2.72 mq (Foto 25 - 26 - 27).



Foto 24 - Spogliatoio



Foto 25 - Magazzino



Foto 26 - Locale WC





Foto 27 - Locale docce

**Piano copertura**

Sulla copertura del fabbricato, anch'essa accessibile tramite la scala esterna in acciaio, sono presenti tutti i macchinari con funzione di aspirazione, trattamento dei fumi di combustione e scambio termico con l'impianto di cogenerazione.



Foto 28 - Impianti sulla copertura





Foto 29 - Impianti sulla copertura



Foto 30 - Impianti sulla copertura

**IMMOBILE 2: CABINA ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE E CONSEGNA MT/BT 15/0.4kV PER L'ALLACCIAMENTO ALLA RETE ENEL – FOGLIO 7 – MAPPALE 911 – SUBALTERNO 2**

*Premessa*

Con Provvedimento Unico N. 08 del 21.05.2013 (rilasciato a seguito di presentazione di pratica SUAPE N. 492- Protocollo N. 1622 del 25.03.2013), riportato nell'Allegato 4 alla presente, veniva assentito l'allestimento di una cabina di trasformazione MT/bt 15/0.4 kV con locale consegna, locale misure e locale utente all'interno del quale sono stati ubicati un trasformatore 400 kVA per la trasformazione MT/bt dell'energia fornita e un quadro MT.

Per il momento ci limiteremo a segnalare che trattasi di un manufatto del tipo prefabbricato con tipologia strutturale monoblocco, avente dimensioni in pianta pari a (7.00\*2.44) ml per un totale di 17.08 mq, suddiviso

in tre "scomparti" rispettivamente definiti "locale utente", "locale ENEL" e "locale misure".

Per consentire al Distributore il libero accesso al Locale Misure ed al Locale Enel, le relative porte di accesso sono state ubicate fronte strada di lottizzazione.

#### *Caratteristiche costruttive*

Trattandosi di un manufatto prefabbricato le cui dimensioni sono standardizzate per la tipologia non si è provveduto alle verifiche costruttive e dimensionali.

Il manufatto è del tipo prefabbricato con tipologia strutturale monoblocco e con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Vasca di fondazione ad elementi prefabbricati c.a.v.;
- Pareti ad elementi prefabbricati c.a.v. spessore 10 cm;
- Pareti esterne trattate con rivestimento murale plastico idrorepellente;
- Soletta in cemento armato prefabbricato spessore 15 cm con copertura a due falde con pendenza del 25% (14°), con un rivestimento in cotto o laterizio (coppi o tegole) e dotata, per la raccolta e l'allontanamento dell'acqua piovana sui lati lunghi, di due canalette in VTR di spessore di 3 mm;
- Impermeabilizzazione della copertura con manto impermeabilizzante prefabbricato costituito da membrana bitume-polimero, flessibilità a freddo -10° C, armata in filo di poliestere e rivestita superiormente con ardesia, spessore 4 mm (esclusa ardesia), sormontato dalla canaletta;
- Armatura interna del prefabbricato totalmente collegata elettricamente tale da proteggere tutto il sistema da sovratensioni atmosferiche limitando inoltre, a valori trascurabili, gli effetti delle tensioni di passo e di contatto;
- Porte esterne in vetroresina;
- Basamento prefabbricato a vasca completo di fori a frattura prestabilita con flange in polietilene ad alta densità posizionate sulle pareti laterali della vasca. Tali flange consentono il collegamento delle tubazioni d'entrata nella vasca fino ad un diametro max di 200 mm. La flangia a frattura garantisce una tenuta stagna fino ad 1 bar, sia dall'esterno che dall'interno per l'eventuale fuoriuscita del liquido del trasformatore.

Il locale prefabbricato è dotato di:

- Certificato di Deposito rilasciato dalla Presidenza del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - Servizio Tecnico Centrale - ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n 1086 art. 9 D.M. 3 dicembre 1987 n. 39 e s.m.i. - del fornitore; dichiarazione, rilasciata dal costruttore, della rispondenza dei locali alla Norma CEI 11-1;
- Dichiarazione, rilasciata dal fornitore, della rispondenza dei locali e degli impianti degli stessi alla Norma CEI 17-63.

L'impianto di messa a terra esterno alla cabina è composto da un dispersore intenzionale ad anello in corda di rame da 35 mmq interrato attorno al perimetro della fondazione ad una profondità di 0.5 m e collegato all'interno con due connettori ed integrato da quattro dispersori verticali da 1,60 ml in profilato di acciaio

ramato ispezionabili da un pozzetto in cls.

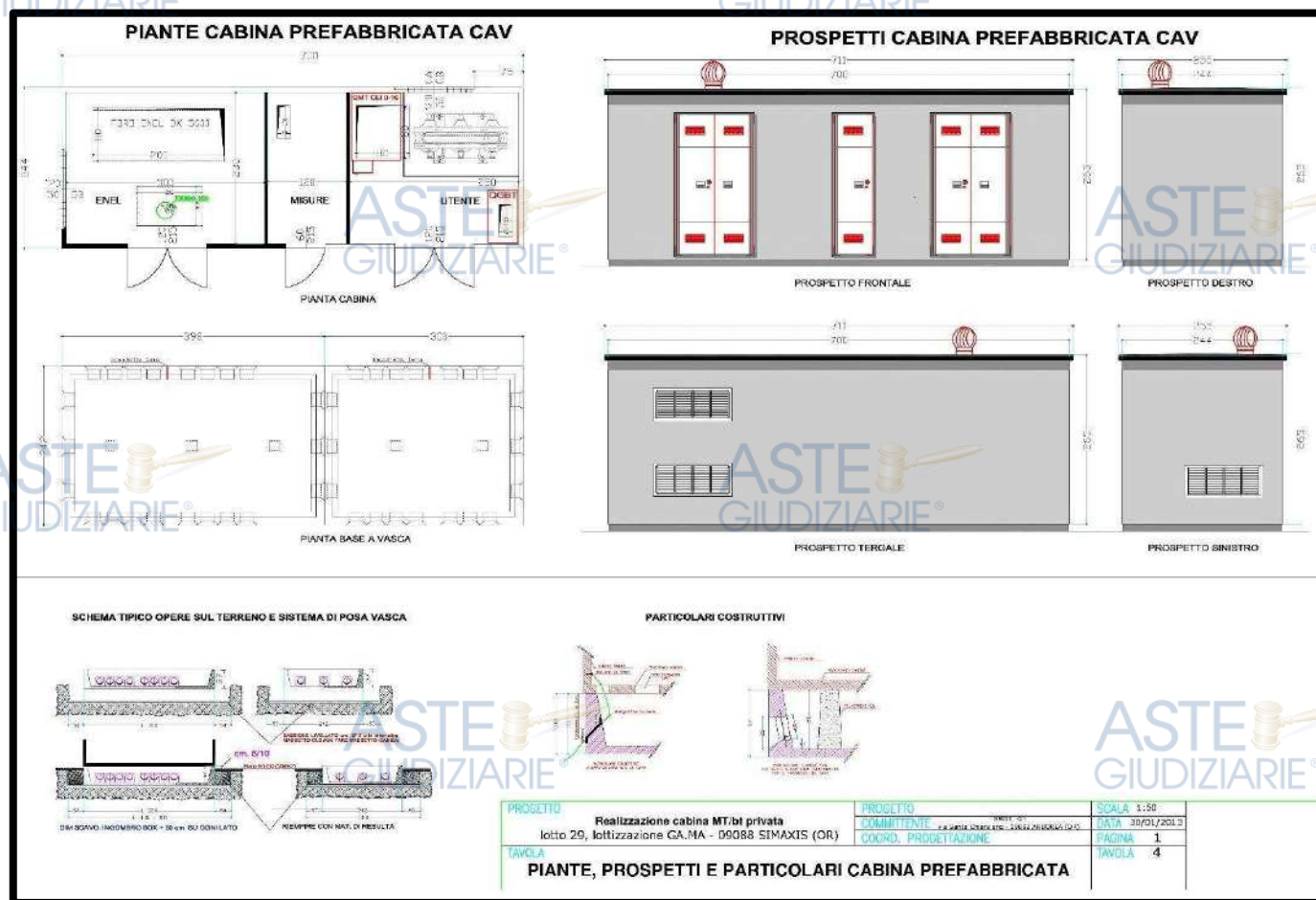


Immagine 8 - Stralcio Tavola 4 allegata alla pratica SUAPE N. 492-Protocollo N. 1622 del 25.03.2013 (Allegato 4)

### IMMOBILE 3: AREA EDIFICABILE CORRISPONDENTE AL LOTTO N° 30 DELLA LOTTIZZAZIONE GA.MA. - FOGLIO 7 - MAPPALE 788

#### Descrizione generale dell'area

Ha estensione pari a 989.00 mq di cui circa 660,00 mq pavimentati con un massetto in calcestruzzo armato e circa 330.00 mq "a verde".

I primi 600 mq di piazzale sono stati pavimentati a seguito di pratica **SUAPE N. 629 - Protocollo N. 5838 del 25.11.2013** mentre altri 60 mq sono stati pavimentati a seguito di pratica **SUAPE N. 1436 - Protocollo N. 5126 del 03.10.2017** (entrambe le pratiche sono riportate nell'Allegato 4).

Risulta delimitato a nord-est (fronte strada) e a sud-est (verso il mappale 789) da una recinzione realizzata in parte in muratura in cemento armato fino all'altezza di circa 90 cm fuori terra, completata dalla parte superiore in pannelli in grigliato metallico di altezza pari a 130 cm.

Il fronte sud-ovest è privo di recinzione.

Al lotto si accede direttamente da un cancello scorrevole in ferro realizzato sulla recinzione fronte strada (Foto 31).





Foto 31 - Ingresso al mappale 788

Nella zona pavimentata è stato installato l'impianto di trattamento e di stoccaggio delle farine essiccate provenienti dall'impianto di liquefazione SOA.

Nella stessa zona è presente l'impianto di trattamento dei fumi di scarico dell'impianto SOA, obbligatorio prima che gli stessi vengano immessi in atmosfera (impianto SCRUBBER A DUE STADI).

Sempre nella zona pavimentata, in aderenza al capannone dell'impianto trattamento SOA, è presente un locale di superficie pari a 6.00 mq, interamente realizzato in pannelli prefabbricati, contenente la centrale termica a GPL dello stesso impianto.

Il tutto riportato nella seguente Foto 32 - 33.



Foto 32 - Situazione edificatoria interna mappale 788 \_ Vista 1



Foto 33 – Dettaglio Scrubber

L'impianto di riscaldamento dell'acque era in precedenza alimentato da una caldaia a gasolio posta in un idoneo locale all'interno del capannone.

Con SCIA N° 8154 di cui alla pratica SUAPE N. 01159380953-05072021-1745.339463, prot. 633 del 07.07.2021 (Allegato 4) si procedeva alla modifica dell'impianto, sostituendo la caldaia a gasolio con una caldaia a gpl alimentata da un serbatoio installato all'interno di una porzione recintata dello stesso mappale (Foto 34).

Successivamente, con Provvedimento Unico N. 9 del 26.06.2023 di cui alla pratica SUAPE N. 01159380953 - Protocollo N. 732 del 22.05.2023 (Allegato 4), veniva sostituita la caldaia a gpl esistente con una di potenza superiore. La caldaia veniva spostata esternamente al capannone ed installata all'interno di un vano appositamente realizzato, posizionato in aderenza al capannone, ma comunque ricadente all'interno del mappale 788.

Sempre all'interno del mappale 788 sono presenti:

- Una vasca interrata da 10 mc per il contenimento dei reflui provenienti dall'addolcitore ed una vasca interrata da 10 mc per acque nere servizi igienici (vasche 1 e 2 della Foto 34);
- Una vasca interrata di capacità pari a 20 mc per contenimento reflui provenienti dall'area di sanificazione scarrabile, dall'interno dell'impianto di liquefazione nonché dalle acque meteoriche ricadenti nella zona sporca (vasca 3 della Foto 34);
- Una vasca fuori terra a tenuta stagna, di capacità pari a 25 mc, per raccolta reflui ed acque di lavaggio (vasca 4 della Foto 34);
- Tutta una serie di container per il contenimento dei rifiuti differenziati.





Foto 34 – Situazione edificatoria interna mappale 788 \_ Vista 2

- Si segnala infine la presenza della vasca per il trattamento delle acque di prima pioggia, di capacità pari a 7,50 mc, autorizzata con pratica SUAPE N. 1230 - Protocollo N. 1179 del 03.03.2017. I dati dimensionali della vasca sono riportati nella relazione facente parte integrante della pratica SUAPE N. 1436 - Protocollo N. 5126 del 03.10.2017 per “Ampliamento della pavimentazione esterna” (Allegato 4).



Foto 35 – Vasca di prima pioggia

La situazione edificatoria di cui si è detto viene rappresentata nella seguente planimetria fuori scala riportata anche in scala adeguata nell'Allegato 5 alla presente relazione.



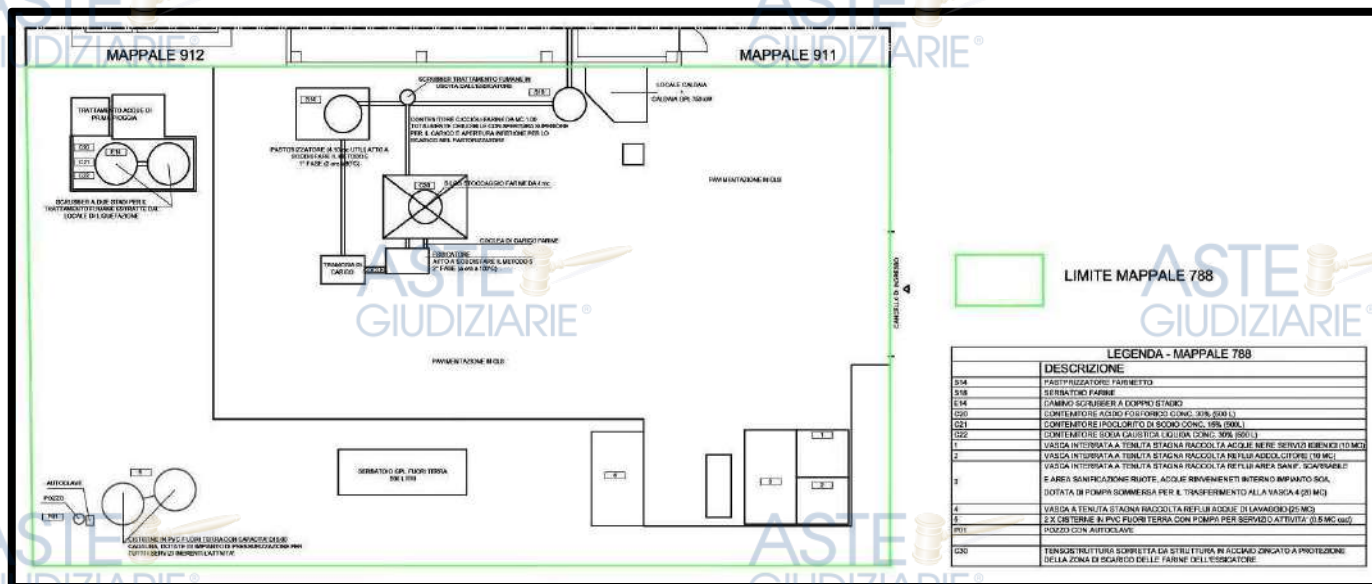


Immagine 9 - Stato di fatto mappale 788

All'interno del piazzale sono presenti due container amovibili di cui uno destinato a guardiola, posizionato all'interno del mappale 911 subalterno 1 (Foto 36) ed uno destinato a servizi igienici, posizionato all'interno del mappale 788 (Foto 37).



Foto 36 - Guardiola



Foto 37 - Box servizi igienici esterni

### Area di sedime - Recinzioni ed accessi

Il lotto di vendita ricade in parte all'interno del lotto n° 29 della lottizzazione GA.MA. e ricomprende l'intero lotto n° 30 della stessa lottizzazione.

La superficie totale del lotto di vendita è data dalla somma dell'intera superficie del mappale 788 (lotto n° 30 della lottizzazione), pari a 989 mq e da una quota di superficie pari a 594 mq del mappale 911 (lotto n° 29) per una superficie totale di sedime pari a 1583 mq.

Di questi, tutta la parte ricadente all'interno del lotto n° 29 nonché circa 660,00 mq del lotto n° 30 (il mappale 788) sono pavimentati con un massetto in calcestruzzo armato; i restanti 330,00 mq sono pavimentati "a verde".

Il lotto risulta delimitato su tre lati da una recinzione in muratura di cemento armato sormontata da una rete

metallica realizzata con pannelli tipo grigliato metallico; sebbene prevista in progetto non è stata ancora realizzata la recinzione sul lato sud – ovest al confine col mappale 887 (attualmente è presente solo una recinzione in rete metallica).

Gli ingressi principali restano posizionati sul lato nord – est e sono costituiti da due cancelli carrai scorrevoli in ferro.

#### Stato di manutenzione - conformità degli impianti – attestato di prestazione energetica

L'impianto presenta un discreto stato di manutenzione.

Lo stato di manutenzione è buono anche compatibilmente con l'invecchiamento fisiologico dovuto al suo regolare utilizzo.

Circa la conformità degli impianti è stata riscontrata in allegato alla pratica SUAPE N. 258 – Protocollo N. 2723 del 11.05.2012 (Allegato 4) la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto di messa a terra, dell'impianto di aspirazione, dei maniglioni antipánico, il verbale di omologazione degli estintori nonché la relazione e la dichiarazione della resistenza al fuoco delle strutture.

Sono presenti quali allegati alla stessa pratica SUAPE le planimetrie dei piani di emergenza per ciascun piano del capannone.

L'attestato di prestazione energetica non è necessario per la fattispecie degli immobili del lotto di vendita.

#### Stato di fatto – Dismissione collegamenti COGEN SRL – GROIL SRL

Considerato che il rapporto di collaborazione tra le due società non è effettivamente mai iniziato si decideva di scollegare i due impianti (motore endotermico e impianto di liquefazione) dismettendo le tubazioni di mandata e di ritorno dell'acqua calda e del vapore (**Pratica SUAPE codice univoco nazionale [REDACTED]-13022020- 1020.144128 - Prot. 190 del 14.02.2020**) riportata nell'Allegato 4.

#### **QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti

dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);
- deve indicare le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:
  - se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.

### **Identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto**

Tutta la documentazione catastale è riportata nell'**Allegato 6** alla presente relazione

### ***Ricostruzione storica catastale degli immobili del Lotto 1***

#### **1) N.C.E.U. – Foglio 7 – Particella 912 – Subalterno 1**

#### **ELENCO DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Del suddetto immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visura catastale storica: acquisita in data 23.02.2024 – identificativo n.: T263524/2024;
- Visura catastale storica sintetica: acquisita in data 08.06.2024 – identificativo n.: T28905;
- Elaborato planimetrico (anno riferimento 2013): acquisito in data 23.02.2024 – identificativo n.: T282102;
- Elaborato planimetrico (anno riferimento 2016): acquisito in data 23.02.2024 – identificativo n.:



T282190;

- Estratto di mappa catastale: acquisito in data 18.06.2024 – Protocollo n° T166815;
- Planimetria catastale: acquisita in data 28.05.2024 – identificativo n.: T33315;
- Nota di trascrizione pignoramento del 17.10.2023 – Trascritta in data 17.11.2023 al numero 7259 di Registro Generale ed al numero 5757 di Registro Particolare – Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 49/2023 – Ispezione telematica n. T1 20596 del 08/06/2024;
- Nota di trascrizione pignoramento del 17.10.2023 – Trascritta in data 17.11.2023 al numero 7260 di Registro Generale ed al numero 5758 di Registro Particolare – Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 49/2023 – Ispezione telematica n. T1 20596 del 08/06/2024;
- Nota di trascrizione pignoramento del 07.06.2024 – Trascritta in data 21.06.2024 al numero 4012 di Registro Generale ed al numero 3411 di Registro Particolare – Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 34/2024 – Ispezione telematica n. T1 84161 del 27/09/2024;

#### **VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL TEMPO**

1) Identificazione all'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

2) Identificazione 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

3) Identificazione dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

4) Identificazione dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

5) Identificazione dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

6) Identificazione dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

7) Identificazione dal 06.09.2013 - Immobile attuale al catasto terreni

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 912

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/09/2013 Pratica n. OR0076021 in atti dal 06/09/2013 presentato il 06/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76021.1/2013)

8) Identificazione dal 06.09.2013 al 04.11.2013 - Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 912 - categoria F/6 - consistenza 0 mq

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2013 Pratica n. OR0076024 in atti dal 06/09/2013, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR0076021 DEL 06/09/2013 (n. 76021.1/2013)

9) Identificazione dal 04.11.2013 al 05.09.2014 - Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 912 - Subalterno 1 - categoria D/1 - Rendita € 1.876,00

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/11/2013 Pratica n. OR0091157 in atti dal 04/11/2013 COSTITUZIONE (n. 900.1/2013)

10) Identificazione dal 05.09.2014 al 10.06.2016 - Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 912 - Subalterno 1 - categoria D/1 - Rendita € 12.637,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2014 Pratica n. OR0059787 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8550.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. OR0067226 del 03/10/2014

11) Identificazione dal 10.06.2016 al 04.04.2017- Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 912 - Subalterno 1 - categoria D/1 - Rendita € 794,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. OR0030263 in atti dal 10/06/2016

RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N. 208/15 (n. 2949.1/2016)

12) Identificazione dal 04.04.2017- Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 912 - Subalterno 1 - categoria D/1 - Rendita € 794,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2017 Pratica n. OR0015940 in atti dal

04/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1400.1/2017)

#### **CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

Non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

#### **VARIAZIONI (RIGUARDANTI ESCLUSIVAMENTE I DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI)**

Non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

#### **EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE**

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

## **2) N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 912 - Subalterno 2**

#### **ELENCO DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Del suddetto immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visura catastale storica: acquisita in data 23.02.2024 - identificativo n.: T281774/2024;
- Visura catastale storica sintetica: acquisita in data 08.06.2024 - identificativo n.: T29095;
- Elaborato planimetrico (anno riferimento 2013): acquisito in data 23.02.2024 - identificativo n.: T282102;
- Elaborato planimetrico (anno riferimento 2016): acquisito in data 23.02.2024 - identificativo n.: T282190;
- Estratto di mappa catastale: acquisito in data 18.06.2024 - Protocollo n° T166815;
- Planimetria catastale: acquisita in data 28.05.2024 - identificativo n.: T34727.



#### **VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL TEMPO**

1) Identificazione all'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

2) Identificazione 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

3) Identificazione dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

4) Identificazione dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

5) Identificazione dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

6) Identificazione dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

7) Identificazione dal 06.09.2013 – Immobile attuale al catasto terreni

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 912

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/09/2013 Pratica n. OR0076021 in atti dal 06/09/2013 presentato il 06/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76021.1/2013)

8) Identificazione dal 06.09.2013 al 04.11.2013 – Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 912 – categoria F/6 – consistenza 0 mq

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2013 Pratica n. OR0076024 in atti dal 06/09/2013 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR0076021 DEL 06/09/2013 (n. 76021.1/2013)

9) Identificazione dal 04.11.2013 al 05.09.2014– Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 912 – Subalterno 2 - categoria D/1 – Rendita € 78,00

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/11/2013 Pratica n. OR0091157 in atti dal 04/11/2013 COSTITUZIONE (n. 900.1/2013)

10) Identificazione dal 05.09.2014 – Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 912 – Subalterno 1 - categoria D/1 – Rendita € 78,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2014 Pratica n. OR0059787 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8551.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. OR0067226 del 03/10/2014

#### **CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

Non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

#### **VARIAZIONI (RIGUARDANTI ESCLUSIVAMENTE I DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI)**

Non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

#### **EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE**

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.



## **Ricostruzione storica catastale degli immobili del Lotto 2**

### **3) N.C.E.U. – Foglio 7 – Particella 911 – Subalterno 1**

#### **ELENCO DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Del suddetto immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Catasto terreni - Visura catastale storica: acquisita in data 14.10.2024 – identificativo n.: T42245/2024;
- Catasto fabbricati - Visura catastale storica: acquisita in data 14.10.2024 – identificativo n.: T39847/2024;
- Catasto fabbricati - Visura catastale storica sintetica: acquisita in data 27.05.2024 – identificativo n.: T318425;
- Elaborato planimetrico (anno riferimento 2016): acquisito in data 27.05.2024 - identificativo n.: T319489;
- Estratto di mappa catastale: acquisito in data 18.06.2024 – Protocollo n° T166815;
- Planimetria catastale: acquisita in data 28.05.2024 – identificativo n.: T34721;
- Nota di trascrizione pignoramento del 17.10.2023 – Trascritta in data 17.11.2023 al numero 7259 di Registro Generale ed al numero 5757 di Registro Particolare – Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 49/2023 – Ispezione telematica n. T1 20596 del 08/06/2024;
- Nota di trascrizione pignoramento del 17.10.2023 – Trascritta in data 17.11.2023 al numero 7260 di Registro Generale ed al numero 5758 di Registro Particolare – Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 49/2023 – Ispezione telematica n. T1 20596 del 08/06/2024;
- Nota di trascrizione pignoramento del 07.06.2024 – Trascritta in data 21.06.2024 al numero 4012 di Registro Generale ed al numero 3411 di Registro Particolare – Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 34/2024 – Ispezione telematica n. T1 84161 del 27/09/2024;

#### **VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL TEMPO**

##### **1) Identificazione all'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 29.03.1991**

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

##### **2) Identificazione 29.03.1991 al 23.03.1992**

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

##### **3) Identificazione dal 23.03.1992 al 06.11.1995**

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298



Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

4) Identificazione dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

5) Identificazione dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

6) Identificazione dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

7) Identificazione dal 06.09.2013 - Immobile attuale al catasto terreni

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 911

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/09/2013 Pratica n. OR0076021 in atti dal 06/09/2013 presentato il 06/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76021.1/2013)

8) Identificazione dal 06.09.2013 al 04.12.2013 - Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 911 - categoria F/6 - consistenza 0 mq

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2013 Pratica n. OR0076024 in atti dal 06/09/2013, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR0076021 DEL 06/09/2013 (n. 76021.1/2013)

9) Identificazione dal 04.12.2013 al 05.09.2014 - Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 911 - Subalterno 1 - categoria D/1 - Rendita € 1.896,00

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/12/2013 Pratica n. OR0098805 in atti dal 04/12/2013

10) Identificazione dal 05.09.2014 al 10.06.2016– Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 911 – Subalterno 1 - categoria D/1 – Rendita € 13.670,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2014 Pratica n. OR0059785 in atti dal 05/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8548.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n. OR0067231 del 03/10/2014

11) Identificazione dal 10.06.2016 al 04.04.2017– Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 911 – Subalterno 1 - categoria D/1 – Rendita € 1.578,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 10/06/2016 Pratica n. OR0030278 in atti dal 10/06/2016 RIDETERMINAZIONE DELLA RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N. 208/15 (n. 2948.1/2016)

12) Identificazione dal 04.04.2017– Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 911 – Subalterno 1 - categoria D/1 – Rendita € 1.578,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2017 Pratica n. OR0015939 in atti dal 04/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1399.1/2017)

#### **CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

Non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

#### **VARIAZIONI (RIGUARDANTI ESCLUSIVAMENTE I DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI)**

Non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

#### **EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE**

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

#### **4) N.C.E.U. – Foglio 7 – Particella 911 – Subalterno 2**

##### **ELENCO DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Del suddetto immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Catasto terreni - Visura catastale storica: acquisita in data 14.10.2024 – identificativo n.: T42245/2024;

- Catasto fabbricati - Visura catastale storica: acquisita in data 14.10.2024 - identificativo n.: T40104/2024;
- Catasto fabbricati - Visura catastale storica sintetica: acquisita in data 27.05.2024 - identificativo n.: T390081;
- Elaborato planimetrico (anno riferimento 2016): acquisito in data 27.05.2024 - identificativo n.: T319489;
- Estratto di mappa catastale: acquisito in data 18.06.2024 - Protocollo n° T166815;
- Planimetria catastale: acquisita in data 28.05.2024 - identificativo n.: T34727;
- Nota di trascrizione pignoramento del 17.10.2023 - Trascritta in data 17.11.2023 al numero 7259 di Registro Generale ed al numero 5757 di Registro Particolare - Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 49/2023 - Ispezione telematica n. T1 20596 del 08/06/2024;
- Nota di trascrizione pignoramento del 17.10.2023 - Trascritta in data 17.11.2023 al numero 7260 di Registro Generale ed al numero 5758 di Registro Particolare - Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 49/2023 - Ispezione telematica n. T1 20596 del 08/06/2024;
- Nota di trascrizione pignoramento del 07.06.2024 - Trascritta in data 21.06.2024 al numero 4012 di Registro Generale ed al numero 3411 di Registro Particolare - Riferimento: Procedimento esecuzione immobiliare R. Es. 34/2024 - Ispezione telematica n. T1 84161 del 27/09/2024;

#### **VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL TEMPO**

1) Identificazione all'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

2) Identificazione 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

3) Identificazione dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

4) Identificazione dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230



Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

5) Identificazione dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

6) Identificazione dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

7) Identificazione dal 06.09.2013 - Immobile attuale al catasto terreni

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 911

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/09/2013 Pratica n. OR0076021 in atti dal 06/09/2013 presentato il 06/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76021.1/2013)

8) Identificazione dal 06.09.2013 al 04.12.2013 - Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 911 - categoria F/6 - consistenza 0 mq

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/09/2013 Pratica n. OR0076024 in atti dal 06/09/2013, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR0076021 DEL 06/09/2013 (n. 76021.1/2013)

9) Identificazione dal 04.12.2013 al 05.09.2014 - Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 911 - Subalterno 2 - categoria D/1 - Rendita € 44,00

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/12/2013 Pratica n. OR0098805 in atti dal 04/12/2013 COSTITUZIONE (n. 959.1/2013)

10) Identificazione dal 05.09.2014 - Immobile attuale al Catasto Urbano

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 911 - Subalterno 2 - categoria D/1 - Rendita € 44,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2014 Pratica n. OR0059786 in atti dal

05/09/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8549.1/2014)

**CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

Non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

**VARIAZIONI (RIGUARDANTI ESCLUSIVAMENTE I DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI)**

Non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

**EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE**

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

5) N.C.T. – Foglio 7 – Particella 788

**ELENCO DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Del suddetto immobile sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visura catastale storica: acquisita in data 14.10.2024 – identificativo n.: T14527/2024;
- Visura catastale storica sintetica: acquisita in data 27.05.2024 – identificativo n.: T388205;
- Estratto di mappa catastale: acquisito in data 18.06.2024 – Protocollo n° T166815;

**VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL TEMPO**

1) Identificazione all'impianto meccanografico del 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

2) Identificazione 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

3) Identificazione dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

4) Identificazione dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

5) Identificazione dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

6) Identificazione dal 20.09.2005 - Immobile attuale

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 788

Redditi: dominicale Euro 2,30 - agrario Euro 1,28

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 989 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

#### **CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

Non si riscontrano difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

#### **VARIAZIONI (RIGUARDANTI ESCLUSIVAMENTE I DATI IDENTIFICATIVI ESSENZIALI)**

Non si riscontrano variazioni intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento

#### **EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE**

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.



**QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO. L'ESPERTO STIMATORE DEVE PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE – PER CIASCUN LOTTO INDIVIDUATO E DESCRITTO IN RISPOSTA AI PRECEDENTI QUESITI – DEL SEGUENTE PROSPETTO SINTETICO**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo o eccessivamente lunghe.

**Descrizione Lotto 1**

Titolo di proprietà: "Proprietà per l'area" (la "Proprietà superficiaria 1/1", nel caso specifico con "riserva 1 - ditta priva di titolo legale reso pubblico" risulta catastalmente della società COGEN S.R.L. sede in ARBOREA (OR).

Il lotto è costituito da un impianto di cogenerazione, dagli impianti e dai manufatti strettamente necessari per la connessione alla rete elettrica ENEL.

È formato dall'insieme dei seguenti immobili:

N		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
1	NCEU	7	912	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 794,00
2	NCEU	7	912	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 78,00

L'impianto di cogenerazione è interamente realizzato in una porzione di terreno avente superficie catastale pari a 403 mq.

Gli immobili di cui al foglio 7, particella 912, subalterni 1 e 2 ricadono all'interno del lotto n° 29 della lottizzazione GA.MA..

Il modulo di cogenerazione è un motore endotermico a ciclo diesel di tipo pesante (medium speed) M.A.N. 5L 28/32, turbocompresso, raffreddato ad acqua, rivestimenti intercambiabili del cilindro e da un alternatore del tipo trifase sincrono per produzione combinata di energia elettrica e calore alimentato da combustibile bioliquido di origine animale (grasso animale, e/o oli vegetali,...).

Il telaio del modulo è costituito da elementi di acciaio saldati tra loro in modo da costituire un tutto rigido su cui le macchine sono montate ed allineate su superfici lavorate. Lo stesso supporta, oltre agli elementi principali, anche l'insieme degli elementi ausiliari. Le parti in rotazione sono protette. Anti-vibranti interposti fra telaio e terreno evitano la trasmissione al suolo delle vibrazioni provocate dal gruppo elettrogeno.

A servizio dell'impianto sono presenti un sistema di alimentazione dell'olio combustibile, un sistema di avviamento del motore ad aria compressa, un circuito a circolazione forzata (pompa) per la lubrificazione del motore, un gruppo filtro olio di lubrificazione, valvole di sicurezza per la sovrappressione nel carter, uno sfiato dei vapori di olio, una valvola termostatica ed un sistema di drenaggio olio, un sistema di raffreddamento a circolazione di acqua ed un sistema lavaggio motore con olio di colza.

Tutte le macchine sono montate su un telaio rigido in elementi di acciaio saldati tra loro; le parti in rotazione sono protette.

Il cogeneratore e parte dei sistemi ausiliari sono stati alloggiati all'interno di due cabine insonorizzate (tipo container da 40' circa).

Parte delle apparecchiature sono state posizionate sia sulla copertura e sia all'esterno dei container.

La copertura piana ha caratteristiche tali da permettere su di essa il posizionamento del silenziatore e del sistema di abbattimento emissioni; l'accesso in copertura avviene direttamente dall'esterno tramite una scala in acciaio alla marinara.

La cabina motore, trafo e quadri elettrici hanno un sistema di ventilazione forzata composto da elettroventilatori assiali, serrande, griglie parapioggia, setti insonorizzanti in aspirazione ed espulsione.

L'energia elettrica complessivamente prodotta dall'impianto di centrale, nelle condizioni di regolare funzionamento dell'impianto, viene trasmessa dalla cabina di cogenerazione alla cabina di media tensione localizzata nel locale utente per mezzo di una linea in cavo posata all'interno di un tubo in PVC interrato.

L'olio combustibile viene stoccato in un serbatoio principale di capacità pari a 50 mc, realizzato in acciaio inox AISI 304, posizionato all'interno di un bacino di contenimento realizzato in cemento armato.

Fanno parte dello stesso impianto il serbatoio cilindrico verticale in vetroresina per lo stoccaggio dell'urea, di capacità pari a 20 mc e completo di passo d'uomo, attacchi flangiati, coibentazione, tracciatura elettrica, guardia idraulica per abbattimento fumi; il serbatoio è posizionato attigualmente al serbatoio dell'olio combustibile, all'interno di un idoneo bacino di contenimento.

L'energia elettrica prodotta dal cogeneratore viene trasmessa tramite cavo elettrico ad una cabina elettrica denominata "Locale utente".

È composta da una vasca di fondazione prefabbricata in calcestruzzo vibrato ed armato, avente dimensioni totali in pianta pari a (450x250) cm ed altezza pari a 60 cm con spessore delle pareti pari ad 8 cm e spessore del fondo pari a 10 cm.

La struttura della cabina elettrica è di tipo monolitico in c.a.v. delle dimensioni totali di (450x250x260h) cm con spessore pareti pari a 10 cm; il fondo è autoportante ed il solaio di copertura ha spessore pari a 10 cm.

La cabina è tinteggiata all'interno ed all'esterno; la copertura è impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Il tetto è stato realizzato a due falde con manto di copertura in tegole portoghesi.

È accessibile da una porta in resina da cm. 120x215h ed è dotata di numero due griglie di aerazione in resina da cm. 120x50h, numero due aspiratori eolici in acciaio inox ed una botola in resina cm. 60x60 per accesso alla vasca di fondazione.

La cabina di media tensione (locale utente) è collegata elettricamente ad una seconda cabina elettrica composta e suddivisa in "Locale ENEL" e "Locale misure".

Il collegamento è stato realizzato con una linea da 15 Kv passante in cavidotto interrato.

**La cabina elettrica "Locale utente", la porzione di cabina elettrica denominata "Locale misure", i serbatoi cilindrici ed il terreno di sedime costituiscono il subalterno 1 del mappale 912.**

La cabina elettrica, suddivisa in "Locale ENEL" e "Locale misure", è stata realizzata in conformità alle specifiche ENEL DG 2092 rev2.

È composta da una vasca di fondazione prefabbricata in calcestruzzo vibrato armato avente dimensioni totali in pianta pari a (673x250) cm ed altezza pari a 60 cm, con spessore delle pareti pari ad 8 cm e spessore del fondo pari a 10 cm.

La struttura della cabina elettrica è di tipo monolitico in c.a.v. delle dimensioni totali di (673x250x260h) cm con spessore pareti pari a 10 cm; il fondo è autoportante ed il solaio di copertura ha spessore pari a 10 cm.

È divisa internamente da un tramezzo in due locali, locale ENEL e locale misure, aventi le seguenti dimensioni nette interne:

- locale Enel cm. 553x230x240h con n. 2 porte in resina da cm. 120x215h, n. 2 griglie di aerazione in resina da cm. 120x50h;
- locale Misure cm. 90x230x240h con n. 1 porta in resina da cm. 60x215h.

La cabina è tinteggiata all' interno ed all'esterno; la copertura è impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Il tetto è stato realizzato a due falde con manto di copertura in tegole portoghesi.

L'impianto di cogenerazione è interamente realizzato in una porzione pari a 403 mq del lotto numero 29 della lottizzazione GA.MA.

**La porzione "Locale ENEL" della seconda cabina elettrica va a costituire il Subalterno 2 del mappale 912.**

Queste due cabine elettriche servivano per collegare elettricamente l'impianto di cogenerazione con una cabina di consegna ENEL già presente nella lottizzazione.

Il lotto risulta delimitato sul suo lato nord-ovest da una recinzione realizzata nella parte inferiore con muratura in conglomerato cementizio armato e nella parte superiore con pannelli in grigliato metallico.

Confina su tre lati coi mappali 911 e 788 (lotto di vendita n° 2); i confini sono privi di recinzioni.

Sul lato sud-ovest, confinante col mappale 887 di proprietà del Comune di Simaxis non è stata riscontrata la presenza di recinzioni ma soltanto una rete metallica a maglia sciolta.

All'impianto attualmente si accede da un cancello in ferro realizzato nella recinzione lato nord-est del mappale 911. Attraversando il piazzale, anche area di sedime del capannone impianto SOA, si raggiunge l'impianto di cogenerazione.

Il progetto prevedeva un accesso secondario diretto all'impianto di cogenerazione da realizzarsi nella recinzione al confine sud-ovest; pur non essendo stato ancora realizzato, ma previsto nelle pratiche edilizie, si può affermare che per il lotto in oggetto potrà essere individuato un accesso indipendente.

Gli immobili costituenti il lotto 1 risultano catastalmente intestati a:

[REDACTED]





Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento NON corrisponde a quello in titolarità attuale dell'esecutato.

La titolarità attuale scaturisce da pratica catastale per costituzione di immobile del 04/11/2013 (Pratica n. OR0091157 in atti dal 04/11/2013) con assegnazione dei diritti privi di titolo legale reso pubblico (riserva 1).

Sebbene il cogeneratore risultasse collegato all'impianto SOA lo stesso non è mai entrato a regime.

## Descrizione Lotto 2

Titolo di proprietà: *Piena Proprietà*.

Il lotto è costituito da un capannone prefabbricato all'interno del quale viene esercitata l'attività industriale di trattamento di Sottoprodotti di Origine Animale (Impianto di liquefazione SOA) e dal terreno edificabile adiacente.

Il lotto in oggetto è formato dai seguenti immobili:

		Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Categoria	Rendita
3	NCEU	7	911	1	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T-1-2	D/1	€ 1.578,00
4	NCEU	7	911	2	LOTTIZZAZIONE GA.MA n. SNC Piano T	D/1	€ 44,00

		Foglio	Particella	Qualità / Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
5	NCT	7	788	Seminativo 3	00	09	89	€ 2,30	€ 1,28

Il lotto di vendita ricade in parte all'interno del lotto n° 29 della lottizzazione GA.MA. e ricomprende l'intero lotto n° 30 della stessa lottizzazione.

La superficie totale del lotto di vendita è data dalla somma dell'intera superficie del mappale 788 (lotto n° 30 della lottizzazione), pari a 989 mq, e da una quota parte di superficie pari a 594 mq del mappale 911 (lotto n° 29 della lottizzazione) e risulta pari a 1583 mq; di questi, tutta la parte ricadente all'interno del lotto n° 29 nonché circa 660,00 mq del lotto n° 30 (il mappale 788) sono pavimentati con un massetto in calcestruzzo armato mentre i restanti 330.00 mq sono pavimentati "a verde".

Il lotto risulta delimitato su tre lati da una recinzione in muratura di cemento armato sormontata da una rete metallica realizzata con pannelli tipo grigliato metallico; sebbene prevista in progetto non è stata ancora realizzata la recinzione sul lato sud - ovest al confine col mappale 887 (attualmente è presente solo una recinzione in rete metallica).

Gli ingressi principali restano posizionati sul lato nord - est e sono costituiti da due cancelli carrai scorrevoli in ferro.

Il capannone in cui viene esercitata l'attività industriale di trattamento dei sottoprodotti di origine animale (SOA) è catastalmente individuato col mappale 911 subalterno 1.

È stato realizzato all'interno del lotto numero 29 della lottizzazione GA.MA. e ne occupa una porzione dello stesso.

Il fabbricato ha forma rettangolare con dimensioni esterne in pianta pari a (18.90 x 12.50) ml, con superficie coperta complessiva di 236.25 mq ed altezza pari a 6.85 ml.

Il capannone è stato realizzato con elementi prefabbricati costituiti da un'intelaiatura di pilastri e travi in c.a.v. di diverse sezioni, collegati al terreno con fondazioni isolate tipo plinto a bicchiere delle dimensioni cm 160x160x120; la copertura è stata realizzata con tegoli prefabbricati in c.a.p. con sezione a "p", altezza totale pari a 80 cm, aventi larghezza pari a 240 cm; il tamponamento perimetrale è stato realizzato con pannelli prefabbricati in c.a.v. del tipo liscio verticale di spessore pari a 20 cm, con faccia esterna in ghiaietto lavato a vista e faccia interna staggiata, poggiati su cordonatura porta tamponamento realizzata in opera e fissati alla struttura prefabbricata mediante speciali agganci metallici.

Sopra i tegoli è stata realizzata una soletta in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, di spessore pari a 20 cm, che funge da copertura piana praticabile; quest'ultima è stata impermeabilizzata con guaina bituminosa dello spessore di mm 4 saldata a fiamma.

Al piano terra del capannone, interamente dedicato al ciclo di produzione, è presente una "sala macchine" avente superficie netta pari a circa 185 mq in cui sono installati tutti i macchinari di lavorazione.

Sempre al piano terra risultano presenti l'ex locale centrale termica, di superficie netta pari a 14.45 mq, un locale spogliatoio, di superficie netta pari a 10.87 mq ed un locale ufficio/sala controllo di superficie netta pari a 9.56 mq.

Al primo piano, raggiungibile tramite una scala esterna in acciaio, sono presenti un locale spogliatoio di superficie netta pari a 11.65 mq, un magazzino di superficie netta pari a 9.56 mq, un locale WC ed un locale doccia ciascuno di superficie netta pari a 2.72 mq.

Sulla copertura del fabbricato, anch'essa accessibile tramite la scala esterna in acciaio, sono presenti tutti i macchinari con funzione di aspirazione, trattamento dei fumi di combustione e scambio termico con l'impianto di cogenerazione.

Nel piazzale esterno, direttamente collegati ai macchinari dell'impianto di liquefazione, sono stati installati il silo di stoccaggio dell'acqua di colla ed il silo di stoccaggio del grasso purificato; questi ultimi sono entrambi posizionati all'interno di due aree dette anche bacini di contenimento.

Sempre all'interno del mappale 911, in un'area individuata catastalmente col subalterno 2, è presente la cabina elettrica di trasformazione e consegna, di pertinenza esclusiva dell'impianto di liquefazione S.O.A..

Quest'ultima è stata realizzata per consentire l'allacciamento dello stesso alla rete ENEL di distribuzione in media tensione.

La cabina è stata collocata a bordo lotto e l'accesso alla stessa viene garantito dalla strada antistante di proprietà privata della lottizzazione.

Trattasi di un manufatto del tipo prefabbricato con tipologia strutturale monoblocco avente dimensioni in pianta pari a (7.00 \* 2.44) ml, suddiviso in tre "scomparti" rispettivamente definiti "locale utente", "locale

ENEL" e "locale misure".

Per consentire al Distributore il libero accesso al Locale Misure ed al Locale Enel, le relative porte di accesso sono state ubicate a fronte della strada adiacente al terreno sul quale insiste la cabina stessa.

La cabina del tipo prefabbricato con tipologia strutturale monoblocco e con le seguenti caratteristiche costruttive:

- Vasca di fondazione ad elementi prefabbricati c.a.v.;
- Pareti ad elementi prefabbricati c.a.v. spessore 10 cm;
- Pareti esterne trattate con rivestimento murale plastico idrorepellente;
- Soletta in cemento armato prefabbricato spessore 15 cm con copertura a due falde con pendenza del 25% (14°), con un rivestimento in cotto o laterizio (coppi o tegole) e dotata, per la raccolta e l'allontanamento dell'acqua piovana sui lati lunghi, di due canalette in VTR di spessore di 3 mm;
- Impermeabilizzazione della copertura con manto impermeabilizzante prefabbricato costituito da membrana bitume-polimero, flessibilità a freddo -10° C, armata in filo di poliestere e rivestita superiormente con ardesia, spessore 4 mm (esclusa ardesia), sormontato dalla canaletta;
- Armatura interna del prefabbricato totalmente collegata elettricamente tale da proteggere tutto il sistema da sovratensioni atmosferiche limitando inoltre, a valori trascurabili, gli effetti delle tensioni di passo e di contatto;
- Porte esterne in vetroresina;
- Basamento prefabbricato a vasca completo di fori a frattura prestabilita con flange in polietilene ad alta densità posizionate sulle pareti laterali della vasca. Tali flange consentono il collegamento delle tubazioni d'entrata nella vasca fino ad un diametro max di 200 mm. La flangia a frattura garantisce una tenuta stagna fino ad 1 bar, sia dall'esterno che dall'interno per l'eventuale fuoriuscita del liquido del trasformatore.

Il locale prefabbricato è dotato di:

- Certificato di Deposito rilasciato dalla Presidenza del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - Servizio Tecnico Centrale - ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n 1086 art. 9 D.M. 3 dicembre 1987 n. 39 e s.m.i. - del fornitore; dichiarazione, rilasciata dal costruttore, della rispondenza dei locali alla Norma CEI 11-1;
- Dichiarazione, rilasciata dal fornitore, della rispondenza dei locali e degli impianti degli stessi alla Norma CEI 17-63.

L'impianto presenta un discreto stato di manutenzione compatibile con l'invecchiamento fisiologico dovuto al suo regolare utilizzo.

L'attestato di prestazione energetica non è necessario per la fattispecie degli immobili del lotto di vendita.

Il lotto di vendita si completa con l'area edificabile corrispondente al lotto n° 30 della lottizzazione GA.MA. e catastalmente individuata al Foglio 7, Mappale 788 del Nuovo Catasto Terreni.

L'area ha estensione pari a 989.00 mq di cui circa 660,00 mq pavimentati con un massetto in calcestruzzo armato e circa 330.00 mq a verde.

Risulta delimitato a nord-est (fronte strada) e a sud-est (verso il mappale 789) da una recinzione realizzata in



parte in muratura in cemento armato, fino all'altezza di circa 70 cm fuori terra, con spessore pari a 35 cm e fondazione in cemento armato della sezione 50\*30 cm ed in parte con pannelli in grigliato metallico di altezza pari a 130 cm.

Il fronte sud-ovest è privo di recinzione.

Al lotto si accede direttamente da un cancello scorrevole in ferro realizzato sulla recinzione fronte strada.

Nella zona pavimentata è stato installato l'impianto di trattamento e di stoccaggio delle farine essiccate provenienti dall'impianto di liquefazione SOA nonché l'impianto di trattamento dei fumi di scarico dell'impianto SOA prima che gli stessi vengano immessi in atmosfera (impianto SCRUBBER A DUE STADI).

Sempre nella zona pavimentata, in aderenza al capannone dell'impianto trattamento SOA, è presente un locale, di superficie pari a 6.00 mq interamente realizzato in pannelli prefabbricati e contenente la centrale termica a GPL dello stesso impianto.

Sempre all'interno del mappale 788 sono presenti:

- Una vasca interrata da 10 mc per il contenimento dei reflui provenienti dall'addolcitore ed una vasca interrata da 10 mc per acque nere servizi igienici;
- Una vasca interrata di capacità pari a 20 mc per contenimento reflui provenienti dall'area di sanificazione scarrabile, dall'interno dell'impianto di liquefazione nonché dalle acque meteoriche ricadenti nella zona sporca;
- Una vasca fuori terra a tenuta stagna di capacità pari a 25 mc per raccolta reflui ed acque di lavaggio;
- Una vasca per il trattamento delle acque di prima pioggia di capacità pari a 7,50 mc
- Tutta una serie di container per il contenimento dei rifiuti differenziati.

All'interno del lotto di vendita sono presenti due container amovibili di cui uno destinato a guardiola, posizionato all'interno del mappale 911 subalterno 1 ed uno destinato a servizi igienici, posizionato all'interno del mappale 788.

Sebbene le pratiche edilizie autorizzative risalgano agli anni compresi tra il 2012 ed il 2013 lo stabilimento entrò a pieno regime soltanto nel 2015.

#### **QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che l'identificazione catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti

fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico e in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

### **Ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati**

#### ***Ricostruzione storica degli immobili del Lotto 1***

Quanto verrà esposto in seguito è stato estrapolato dai documenti riportati nell'Allegato 6 alla presente.

#### **1) N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 912 - Subalterno 1**

- Situazione degli intestati dalla data del pignoramento al 04.11.2013:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/11/2013 Pratica n. OR0091157 in atti dal 04/11/2013 COSTITUZIONE (n. 900.1/2013).

- Situazione degli intestati dal 04.11.2013 al 01.07.2013:

1. GROIL S.R.L. con sede in Arborea (OR) - C.F.: 01159380953 - Piena Proprietà.

Dati derivanti da: Atto del 01/07/2013 Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 28123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3401.1/2013 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 10/07/2013

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 20.09.2005 al 06.09.2013:

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

dal 06.09.2013 al 04.11.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 912

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/09/2013 Pratica n. OR0076021 in atti dal 06/09/2013  
presentato il 06/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76021.1/2013)

- Situazione degli intestati dal 01.07.2013 al 09/07/2001:

[REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/1 fino al 01/07/2013;

DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/07/2001 Pubblico ufficiale ANGOTZI PIERO Sede ORISTANO (OR)  
Repertorio n. 115633 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4628.1/2001 Reparto PI di ORISTANO in atti dal  
30/07/2001;

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal  
20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

- Situazione degli intestati dal 09.07.2001 al 29.09.1998:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:



dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

- Situazione degli intestati dal 29.09.1998 al 06.11.1995:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Situazione degli intestati dal 06.11.1995 al 23.03.1992:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Situazione degli intestati dal 23.03.1992 al 16.09.1981:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/1997 - n. 1.4/1997 in atti dal 07/05/1997

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

dal 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

- Situazione degli intestati dal 16.09.1981 al 16.11.1978:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/1978 - UR Sede

ORISTANO (OR) Registrazione Volume 614 n. 64 registrato in data 23/08/1984 - Voltura n. 2521.1/1984 in atti dal 07/05/1997



**2) N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 912 - Subalterno 2**

- Situazione degli intestati dalla data del pignoramento al 04.11.2013:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/11/2013 Pratica n. OR0091157 in atti dal 04/11/2013 COSTITUZIONE (n. 900.1/2013).

- Situazione degli intestati dal 04.11.2013 al 01.07.2013:

[REDACTED]

Dati derivanti da: Atto del 01/07/2013 Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 28123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3401.1/2013 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 10/07/2013

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 20.09.2005 al 06.09.2013:

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

dal 06.09.2013 al 04.11.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 912

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06/09/2013 Pratica n. OR0076021 in atti dal 06/09/2013 presentato il 06/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 76021.1/2013)

- Situazione degli intestati dal 01.07.2013 al 09.07.2001:

[REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/1 fino al 01/07/2013;

DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/07/2001 Pubblico ufficiale ANGOTZI PIERO Sede ORISTANO (OR) Repertorio n. 115633 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4628.1/2001 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 30/07/2001;

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075



Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)  
dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)  
dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal  
20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

- Situazione degli intestati dal 09.07.2001 al 29.09.1998:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998);

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

- Situazione degli intestati dal 29.09.1998 al 06.11.1995:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Situazione degli intestati dal 06.11.1995 al 23.03.1992:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Situazione degli intestati dal 23.03.1992 al 16.09.1981:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/1997 - n. 1.4/1997 in atti dal 07/05/1997

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:  
dal 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

dal 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

- Situazione degli intestati dal 16.09.1981 al 16.11.1978:

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/1978 - UR Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 614 n. 64 registrato in data 23/08/1984 - Voltura n. 2521.1/1984 in atti dal 07/05/1997

### ***Ricostruzione storica degli immobili del Lotto 2***

Quanto verrà esposto in seguito è stato estrapolato dai documenti riportati nell'Allegato 6 alla presente.

#### **3) N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 911 - Subalterno 1**

- Situazione degli intestati dalla data del pignoramento al 04.12.2013:

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/12/2013 Pratica n. OR0098805 in atti dal 04/12/2013 COSTITUZIONE (n. 959.1/2013).

- Situazione degli intestati dal 04.12.2013 al 01.07.2013:

Dati derivanti da: Atto del 01/07/2013 Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 28123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3401.1/2013 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 10/07/2013

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:  
dal 20.09.2005 al 06.09.2013:

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq



Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

dal 06.09.2013 al 04.12.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 911 -categoria F/6 – consistenza 0 mq

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Costituzione del 06/09/2013 Pratica n. OR0076024 in atti dal 06/09/2013, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR 0076021 DEL 06/09/2013 (n. 76021.1/2013).

• Situazione degli intestati dal 01.07.2013 al 09.07.2001:

[REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/1 fino al 01/07/2013;

DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/07/2001 Pubblico ufficiale ANGOTZI PIERO Sede ORISTANO (OR) Repertorio n. 115633 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4628.1/2001 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 30/07/2001;

▪ Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998) dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

• Situazione degli intestati dal 09.07.2001 al 29.09.1998:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998);

▪ Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 29.09.1998 al 20.09.2005



Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

- Situazione degli intestati dal 29.09.1998 al 06.11.1995:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Situazione degli intestati dal 06.11.1995 al 23.03.1992:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Situazione degli intestati dal 23.03.1992 al 16.09.1981:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/1997 - n. 1.4/1997 in atti dal 07/05/1997

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:  
dal 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

dal 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

- Situazione degli intestati dal 16.09.1981 al 16.11.1978:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/1978 - UR Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 614 n. 64 registrato in data 23/08/1984 - Voltura n. 2521.1/1984 in atti dal 07/05/1997

#### 4) N.C.E.U. - Foglio 7 - Particella 911 - Subalterno 2

- Situazione degli intestati dalla data del pignoramento al 04.12.2013:

[REDACTED]





Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 04/12/2013 Pratica n. OR0098805 in atti dal 04/12/2013 COSTITUZIONE (n. 959.1/2013).

- Situazione degli intestati dal 04.12.2013 al 01.07.2013:

Dati derivanti da: Atto del 01/07/2013 Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 28123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3401.1/2013 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 10/07/2013

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 20.09.2005 al 06.09.2013:

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

dal 06.09.2013 al 04.12.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 911 -categoria F/6 – consistenza 0 mq

Particella con qualità: ENTE URBANO

Dati derivanti da: Costituzione del 06/09/2013 Pratica n. OR0076024 in atti dal 06/09/2013, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO OR 0076021 DEL 06/09/2013 (n. 76021.1/2013).

- Situazione degli intestati dal 01.07.2013 al 09.07.2001:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/1 fino al 01/07/2013;

DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/07/2001 Pubblico ufficiale ANGOTZI PIERO Sede ORISTANO (OR) Repertorio n. 115633 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4628.1/2001 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 30/07/2001;

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

dal 20.09.2005 al 06.09.2013

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 787

Redditi: dominicale Euro 2,32 - agrario Euro 1,29

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 997 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

- Situazione degli intestati dal 09.07.2001 al 29.09.1998:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998);

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

- Situazione degli intestati dal 29.09.1998 al 06.11.1995:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Situazione degli intestati dal 06.11.1995 al 23.03.1992:

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Situazione degli intestati dal 23.03.1992 al 16.09.1981:

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/1997 - n. 1.4/1997 in atti dal 07/05/1997

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

dal 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903



Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq  
Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)

- Situazione degli intestati dal 16.09.1981 al 16.11.1978:

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/1978 - UR Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 614 n. 64 registrato in data 23/08/1984 - Voltura n. 2521.1/1984 in atti dal 07/05/1997

**5) N.C.T. - Foglio 7 - Particella 788**

- Situazione degli intestati dalla data del pignoramento al 01.07.2013:

Dati derivanti da: Atto del 01/07/2013 Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 28123 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3401.1/2013 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 10/07/2013

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:  
dal 20.09.2005:

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 788

Redditi: dominicale Euro 2,30 - agrario Euro 1,28

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 989 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. OR0100680 in atti dal 20/09/2005 (n. 100680.1/2005)

- Situazione degli intestati dal 01.07.2013 al 09.07.2001:

DIRITTI E ONERI REALI: Proprietà 1/1 fino al 01/07/2013;

DATI DERIVANTI DA: Atto del 09/07/2001 Pubblico ufficiale ANGOTZI PIERO Sede ORISTANO (OR) Repertorio n. 115633 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4628.1/2001 Reparto PI di ORISTANO in atti dal 30/07/2001;

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:  
dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

- Situazione degli intestati dal 09.07.2001 al 29.09.1998:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998);

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:  
dal 29.09.1998 al 20.09.2005

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 261

Redditi: dominicale Euro 249,22 Lire 482.553 - agrario Euro 138,45 Lire 268.085

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 107.234 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 29/09/1998 in atti dal 29/09/1998 (n. 865.1/1998)

- Situazione degli intestati dal 29.09.1998 al 06.11.1995:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:  
dal 06.11.1995 al 29.09.1998

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 230

Redditi: dominicale Euro 252,00 Lire 487.935 - agrario Euro 140,00 Lire 271.075

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 108.430 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/11/1995 in atti dal 07/05/1997 (n. 1124.2/1995)

- Situazione degli intestati dal 06.11.1995 al 23.03.1992:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Dati derivanti da:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 23.03.1992 al 06.11.1995

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 Particella 189

Redditi: dominicale Euro 479,96 Lire 929.336 - agrario Euro 266,65 Lire 516.298

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 206.519 mq

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/1992 in atti dal 23/03/1992 (n. 1.1/1992)

- Situazione degli intestati dal 23.03.1992 al 16.09.1981:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 07/05/1997 - n. 1.4/1997 in atti dal 07/05/1997

- Identificazione catastale nell'intervallo di tempo:

dal 03.10.1985 al 29.03.1991

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,43 Lire 936.045 - agrario Euro 268,57 Lire 520.025

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 208.010 mq

dal 29.03.1991 al 23.03.1992

Comune di SIMAXIS (I743A) (OR) - Foglio 7 - Particella 66

Redditi: dominicale Euro 483,31 Lire 935.825 - agrario Euro 268,51 Lire 519.903

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03 - Superficie: 207.961 mq

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 29.03.1991 (n. 569)



- Situazione degli intestati dal 16.09.1981 al 16.11.1978:

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/11/1978 - UR Sede ORISTANO (OR) Registrazione Volume 614 n. 64 registrato in data 23/08/1984 - Voltura n. 2521.1/1984 in atti dal 07/05/1997

### **Stralcio mappe catastali**

I fabbricati pignorati di cui al **lotto 1** insistono sulla particella catastale distinta al Foglio 7 - Mappale 912

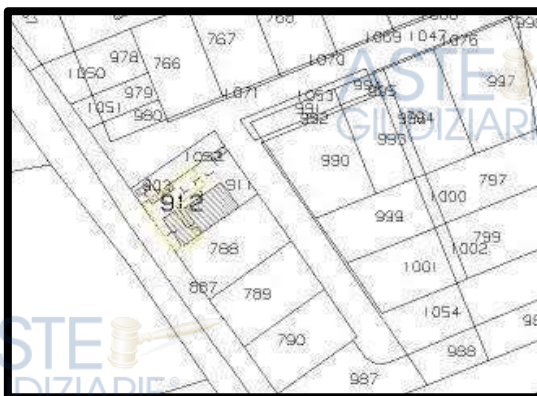


Immagine 10 - Stralcio estratto di mappa catastale

I fabbricati pignorati di cui al **lotto 2** insistono sulla particella catastale distinta al Foglio 7 - Mappale 911

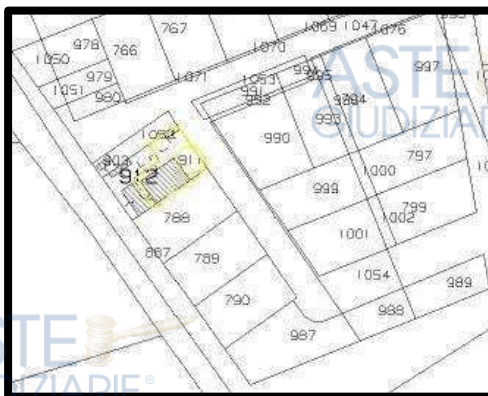


Immagine 11 - Stralcio estratto di mappa catastale

### **Stato regime patrimoniale**

Non risulta dagli atti lo stato patrimoniale di regime di comunione legale con il coniuge

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;



- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ; concessione edilizia n.; eventuali varianti; permesso di costruire n. ; DIA n. ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché estratti dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione:

- i. schede planimetriche catastali;
- ii. aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private;
- iii. informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato);
- iv. elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata;
- v. contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967. Al riguardo, si precisa che:

- con riguardo agli immobili edificati in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo, purché gli immobili non abbiano subito, successivamente a tale data, modifiche soggette al rilascio di un titolo edilizio;
- con riguardo agli immobili edificati nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della legge sopra citata e la successiva legge n. 765/1967, non si considerano legittimi i soli interventi eseguiti all'interno dei centri abitati eseguiti in assenza di licenza edilizia o in difformità dalla stessa (mentre si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'esterno dei centri abitati);
- con riguardo agli immobili edificati in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 765/1967, non si considerano legittimi gli interventi eseguiti in assenza di titolo o in difformità dallo stesso in tutto il territorio comunale.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento o anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità

dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere al raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
  - nel caso di riscontrate difformità:
    - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
    - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:
      - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata;
      - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
      - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
      - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).
- A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
  - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: i. artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994; iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
  - verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato

fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura.

- o concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi, sempre che non siano stati emanati ordini di demolizione rimasti ineseguiti su cui riferire senza indugio.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

## Verifica regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistica

### Inquadramento urbanistico

L'intero complesso industriale ricade all'interno della zona omogenea D2 (Arco di espansione artigianale) del Piano Urbanistico Comunale vigente, normata ai sensi dell'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione a cui si rimanda la lettura nell'allegato Certificato di Conformità Urbanistica (Allegato XX).



Immagine 12 – Stralcio del PUC

### **Verifica dei beni di cui al Lotto 1**

L'impianto di cogenerazione è stato realizzato in un arco temporale ricompreso tra l'anno 2012 e l'anno 2013. Per la realizzazione dello stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. Provvedimento Unico n° 9 del 19 luglio 2013, rilasciato a seguito di presentazione pratica edilizia SUAPE codice univoco N. 257 (codice univoco nazionale 01159300951-09052012-0000.SUAP – protocollo n° 2716 del 11.05.2012) per *“realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile in assetto cogenerativo (anche definito impianto di cogenerazione) alimentato a biomassa (bioliquido) denominato “██████████” da realizzarsi a servizio presso il sito della società ██████████ ai fini di effettuare un servizio energetico integrato di tipo termico”* – Proponente ██████████;
2. Provvedimento unico n° 11 del 19.10.2012, rilasciato a seguito di presentazione pratica edilizia SUAPE codice univoco N. 361 (codice univoco nazionale 01159300951-25092012-0000.SUAP – protocollo n° 329/SUAP del 26.09.2012), veniva autorizzata la *“Realizzazione e posa manufatto cabina elettrica, composta e suddivisa in locale ENEL, locale misure e locale cliente e di una linea da 15 Kv, interrata in cavidotto, di collegamento da nuova cabina elettrica a cabina di consegna ENEL esistente”* – Proponente ██████████

### **Verifica dei beni di cui al Lotto 2 – Epoca di realizzazione interventi: 2012 - 2023**

L'impianto di liquefazione SOA è stato realizzato in un arco temporale ricompreso tra l'anno 2012, quando sono iniziati gli interventi di costruzione del capannone sino all'anno 2023 quando viene presentata l'ultima pratica edilizia relativa alla modifica della centrale termica.

Nell'elenco seguente vengono riportate soltanto le pratiche che a parere del sottoscritto sono utili per la verifica della conformità urbanistica dell'impianto, precisando sin da ora che oltre a quelle riportate ne sono presenti molte altre che però non danno informazioni utili per una compiuta risposta al quesito.

Si riportano e si allegano le seguenti pratiche:

3. Pratica SUAPE N. 255 prot. n° 2710 del 11.05.2012 per *“Realizzazione di un capannone industriale da eseguirsi nel lotto N. 29 della lottizzazione GA.MA.”*
4. Pratica SUAPE N. 258 prot. n° 2723 del 11.05.2012 per *“Realizzazione di un capannone industriale da eseguirsi nel lotto N. 29 della lottizzazione GA.MA.”* – integrazione alla SUAPE N. 255;
5. Pratica SUAPE N. 492 prot. n° 1622 del 25.03.2013 - Provvedimento Unico N. 08 del 21.05.2013 veniva assentita la *“Realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione e consegna MT/bt 15/0.4kV di pertinenza dell'attività produttiva da esercitarsi dalla società richiedente”*;
6. Pratica SUAPE N. 515 prot. n° 1990 del 15.04.2013 per *“Variante al progetto di realizzazione di un capannone industriale da eseguirsi nei lotti N. 29-30 della lottizzazione GA.MA. – Pratica originaria identificata al SUAPE N. 255 prot. 2710 del 11.05.2012”* – N.B.: con la presente pratica veniva autorizzata, tra le altre opere, anche la realizzazione della recinzione dei lotti.
7. Pratica SUAPE N. 516 prot. n° 2074 del 18.04.2013 per *“Variante integrativa al progetto autorizzato,*



identificato con codice univoco suap n. 258 data protocollo 09/05/2012 - impianto ubicato nella zona di lottizzazione Sviluppo Industriale - Comune di Simaxis (OR)";

8. Concessione edilizia in sanatoria (ex art. 16 L.R. 23/85) N. 10/2013 del 04.06.2013 per "Accertamento di conformità ex art. 16 L.R. 23/85 dei lavori eseguiti senza titolo nel capannone industriale sito nel lotto N. 29 della lottizzazione GA.MA.";
9. Pratica SUAPE N. 629 prot. n° 5838 del 25.11.2013 per "Variante in corso d'opera per la realizzazione di modifiche alla distribuzione interna e per la realizzazione delle pavimentazioni esterne in cls da eseguirsi nei lotti n. 29-30 della lottizzazione GA.MA. situata nel comune di Simaxis";
10. Pratica SUAPE N. 637 prot. n° 6228 del 06.12.2013 – Provvedimento Unico N. 01 del 08.01.2014 per "RICONOSCIMENTO DEFINITIVO AI SENSI DEL REG. CE N. 1774/2002, PER STABILIMENTI CHE TRATTANO SOTTOPRODOTTI DI ORIGINE ANIMALE NON DESTINATI AL CONSUMO UMANO";.
11. Pratica SUAPE N. 686 prot. n° 861 del 11.02.2014 per "Avvio di nuova attività" – (Utile per averne riscontro tra la situazione edificatoria esistente e quella autorizzata);.
12. Pratica SUAPE N. 1118 prot. n° 1725 del 15.04.2016 – Provvedimento Unico N. 06 del 08.07.2016 per "RICONOSCIMENTO AI SENSI DEL REG. CE N. 1774/2002, PER STABILIMENTI CHE TRATTANO SOTTOPRODOTTI DI ORIGINE ANIMALE NON DESTINATI AL CONSUMO UMANO";.

Modifica centrale termica:

13. SCIA N° 8154 di cui alla pratica SUAPE N. 01159380953-05072021-1745.339463, prot. 633 del 07.07.2021 per modifica dell'impianto termico sostituendo la caldaia a gasolio con una caldaia a gpl ed installazione del serbatoio di alimentazione GPL da 5000 litri all'interno di uno spazio delimitato del mappale 788;
14. Provvedimento Unico N. 9 del 26.06.2023 di cui alla pratica SUAPE N. 01159380953 – Protocollo N. 732 del 22.05.2023 per sostituzione della caldaia a gpl esistente con una di potenza superiore e spostamento della stessa esternamente al capannone ed installata all'interno di un vano appositamente realizzato e posizionato in aderenza al capannone ma interno al mappale 788.

Interventi sul mappale 788:

15. Pratica SUAPE N. 1436 prot. n° 5126 del 03.10.2017 per "ampliamento della pavimentazione esterna in calcestruzzo nel lotto 30 della lottizzazione GA.MA.".
16. Pratica SUAPE N. 1230 prot. n° 1179 del 03.03.2017 per intervento installazione della vasca di prima pioggia interrata.

Scollegamento dei due impianti (motore endotermico e impianto di liquefazione):

17. Pratica SUAPE codice univoco nazionale [REDACTED]-13022020- 1020.144128 – Prot. 190 del 14.02.2020 – Modifica impianti: scollegamento dei due impianti (motore endotermico e impianto di

liquefazione) mediante dismissione delle tubazioni di mandata e di ritorno dell'acqua calda e del vapore;

#### Autorizzazione Integrata Ambientale

18. Con determinazione n. 973 del 30/06/2017 è stata rilasciata alla Soc. Groil srl (di seguito Gestore) l'Autorizzazione Integrata Ambientale (di seguito AIA) all'esercizio dell'impianto di liquefazione di sottoprodotti di origine animale derivati da scarti di macellazione freschi (attività IPPC di cui al p.to 6.5 Allegato 8, parte II del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii), sito nella Lottizzazione GA.MA. nel Comune di Simaxis.

**Tutte le pratiche edilizie sono riportate in allegato alla presente relazione (Allegato 4 - Pratiche edilizie).**

**Il confronto fra i documenti allegati ai titoli abilitativi sopra elencati e lo stato di fatto permette di asserire la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili.**

#### **QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure - in difetto - indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della

procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

## **Stato di occupazione degli immobili**

### **Immobili di cui al Lotto 1**

Gli immobili pignorati di cui al presente lotto sono liberi da ogni occupazione.

### **Immobili di cui al Lotto 2**

#### **1) Foglio 7 – Mappale 911 -Subalterni 1 e 2**

Con pratica SUAPE N. 258 – Prot. 2723 del 11.05.2012 rilasciata alla GROIL SRL, veniva autorizzato l'intervento di nuova costruzione di un impianto di liquefazione di sottoprodotti di origine animale (SOA).

La conversione del grasso animale liquefatto in energia elettrica sarebbe dovuta avvenire nel medesimo sito dove successivamente sarebbe stato installato un impianto che permetteva di attivare la produzione di energia elettrica a fonte rinnovabile, la cosiddetta FILIERA CHIUSA o FILIERA A ZERO CHILOMETRI.

L'impianto di cogenerazione sarebbe appartenuto ad altra società, la [REDACTED], già titolare di un contratto preliminare di cessione di energia termica con la [REDACTED]. successivamente formalizzato con scrittura privata (Allegato 3)

Il contratto, facente parte integrante della pratica suape di cui sopra, prevedeva l'avvio di un Servizio Energetico Integrato di tipo Termico.

La [REDACTED], proprietaria dell'impianto di liquefazione, avrebbe ceduto alla [REDACTED], proprietaria del cogeneratore il biocombustibile necessario al suo funzionamento.

Considerato che l'impianto di liquefazione necessitava a sua volta di energia termica ai fini del suo funzionamento, sfruttando l'opportunità del "servizio energetico integrato", il cogeneratore avrebbe fornito l'energia termica prodotta durante il processo di produzione di energia elettrica da cedere in rete.

Successivamente, con contratto di affitto d'area stipulato in data 02.05.2012 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Oristano in data 09.05.2012 al n° 1509 - serie 3, la società [REDACTED] proprietaria dell'immobile, concedeva in affitto alla [REDACTED] una porzione di terreno interno al lotto n° 29 della lottizzazione GA.MA. (copia del contratto è stato consegnato a mano al sottoscritto dal [REDACTED], all'epoca amministratore unico della [REDACTED], in occasione dell'incontro richiesto dal sottoscritto in data 26.06.2024 e viene allegato alla presente relazione - Allegato 3).

In sede del primo sopralluogo presso gli immobili pignorati avvenuto in data 27 maggio 2024, a cui partecipava anche l'incaricato I.V.G. sig. Sergio Reni, veniva segnalata e riscontrata dal sottoscritto la presenza all'interno dello stabilimento di liquefazione SOA di alcuni operai che, detto dal [REDACTED] (Rappresentante legale [REDACTED]), risultavano dipendenti della [REDACTED]

[REDACTED] consegnava al sottoscritto copia su supporto informatico di una "scrittura privata per affitto di

ramo di azienda con opzione di acquisto", stipulata presso lo studio notarile dell'Avv. Lamberto Corda e registrato a Cagliari in data 25.01.2024 al n° 1340, serie 1T con durata convenuta in anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di stipula.

Il sottoscritto presentava a mezzo pec formale richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cagliari la quale rilasciava copia registrata del suddetto contratto (Allegato 3).

In premessa alla suddetta scrittura si scrive:

*"- che la società [REDACTED] esercita l'attività industriale e commerciale presso l'azienda di cui è proprietaria, costituita da un complesso industriale ubicato in Comune di Simaxis, così censito al Catasto Fabbricati:*

- Foglio 7, mappale 912, subalterno 1, categoria D.1, R. C. Euro 794,00;
- Foglio 7, mappale 912, subalterno 2, categoria D.1, R. C. Euro 78,00."

Inoltre, all'articolo 1 della stessa scrittura si riporta:

La società " [REDACTED] ", concede in affitto alla società " [REDACTED] ", che a tale titolo, accetta, l'attività industriale e commerciale di sua proprietà corrente in Simaxis, Località "Feurredda sn", iscritta al n. OR-135170 del R.E.A. presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Cagliari-Oristano, avente ad oggetto la lavorazione e l'utilizzazione di carcasse animali, nonché la lavorazione e l'utilizzazione dei prodotti ottenuti, la produzione di oli, grassi animali e vegetali, nonché la lavorazione e l'utilizzo dei rifiuti speciali non assimilabili a quelli urbani derivanti dagli scarti alimentari. Sono esclusi dall'affitto d'azienda i crediti e i debiti aziendali della società " [REDACTED] " antecedenti alla stipula del presente contratto d'affitto d'azienda, nessuno eccettuato, compresi anche eventuali debiti nei confronti dei dipendenti, che resteranno a profitto ed a carico della società " [REDACTED] ".

Gli operai della [REDACTED] stanno effettivamente operando all'interno dell'impianto di liquefazione oggetto di contratto di locazione.

Il suddetto impianto è distinto al foglio 7, mappale 911, subalterni 1 e 2 del NCEU.

I dati catastali indicati in contratto sono invece quelli dell'impianto di cogenerazione.

Si riscontra quindi un importante errore formale e sostanziale nella scrittura privata riguardante l'errata indicazione degli immobili oggetto di contratto d'affitto.

Il contratto d'affitto è stato registrato a Cagliari in data 25.01.2024 al numero 1340 serie 1T, quindi in data precedente alla trascrizione del pignoramento di cui alla procedura R. Es. 34/2024 trascritto in data 21/06/2024.

Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.

L'articolo 3 del contratto fissa la durata dello stesso in nove anni decorrenti dalla data di stipula (con clausola di rinnovo tacito alla scadenza per lo stesso periodo) mentre l'articolo 4 fissa il canone mensile in € 6.000,00



oltre l'iva per un totale netto di 72.000,00 Euro/anno.

Resta da verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni.

Non riuscendo a reperire dati su precedenti locazioni si farà riferimento a quelli riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al primo semestre 2024.

Per gli immobili a destinazione "produttiva" siti nell'ambito extraurbano del Comune di Simaxis vengono riportati i seguenti valori di locazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	180	240	L	0,9	1,2	L
Laboratori	NORMALE	290	435	L	1,6	2,3	L

Ci troviamo nella fattispecie di un "**capannone tipico**" di superficie lorda data dalla somma della superficie lorda del piano terra (compresa la superficie occupata dalla cabina elettrica e dalle vasche di contenimento dei silos), di quella del piano rialzato e da quella dell'area scoperta ragguagliata nella misura del 10% di quella totale.

Si ha:

1. Superficie lorda capannone:

Piano terra: 236.25 mq

Primo piano: 15.06 mq

Totale: 251.31 mq

2. Superficie lorda cabina ENEL: 17.08 mq

3. Superficie vasche contenimento silos:

- Dimensioni in pianta platea serbatoio grasso liquefatto:  $(6.50 * 6.00) \text{ ml} = 39.00 \text{ mq}$
- Dimensioni in pianta platea serbatoio acqua di colla:  $(5.20 * 3.00) \text{ ml} = 15.60 \text{ mq}$
- Totale superficie vasche contenimento silos: 54,60 mq

4. Superficie scoperta ragguagliata:

Area totale mappale 911: 594 mq

Area di sedime capannone: 236.25 mq

Area di sedime cabina elettrica: 17.08 mq

Area di sedime silos: 54,60 mq

Area scoperta totale:  $(594 - 236.25 - 17.08 - 54.60) \text{ mq} = 286.07 \text{ mq}$

Superficie scoperta ragguagliata:  $286.07 \text{ mq} * 10\% = 28.61 \text{ mq}$

5. Superficie lorda totale dell'immobile:

$$SI = (251.31 + 17.08 + 54.60 + 28.61) \text{ mq} = 351.60 \text{ mq}$$

Valori di locazione per capannone tipico:

minimo:  $0,9 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 351.60 \text{ mq} = 316,44 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 3.797,28 \text{ €/mq} \times \text{anno}$

massimo:  $1,20 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 351.60 \text{ mq} = 421,92 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \text{€ } 5.063,04 \text{ €/mq} \times \text{anno}$

Il canone di locazione mensile, pari a € 6.000,00, quindi superiore a quello del valore locativo di mercato.

Questo è giustificabile col fatto che il contratto d'affitto specifico non si limita ad affittare la struttura "capannone" ma lo stesso comprende l'affitto dell'intero ramo di azienda con macchine ed attrezzature comprese.

## 2) Foglio 7 – Mappale 788

L'immobile risulta ufficialmente libero da ogni occupazione anche se come più volte scritto all'interno dello stesso è anche area di sedime di tutta quella serie di impianti (si rimanda alla precedente descrizione sintetica) strettamente funzionali al ciclo produttivo dell'impianto di liquefazione SOA.

### **QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare, deve:

1. verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
2. verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
3. acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
4. acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
5. verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
6. acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto informerà tempestivamente il custode

giudiziario, il quale acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), notiziando successivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.). Laddove non si sia provveduto in corso di procedura, l'esperto evidenzierà altresì che i costi per la regolarizzazione di eventuali difformità urbanistico-edilizie e/o catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

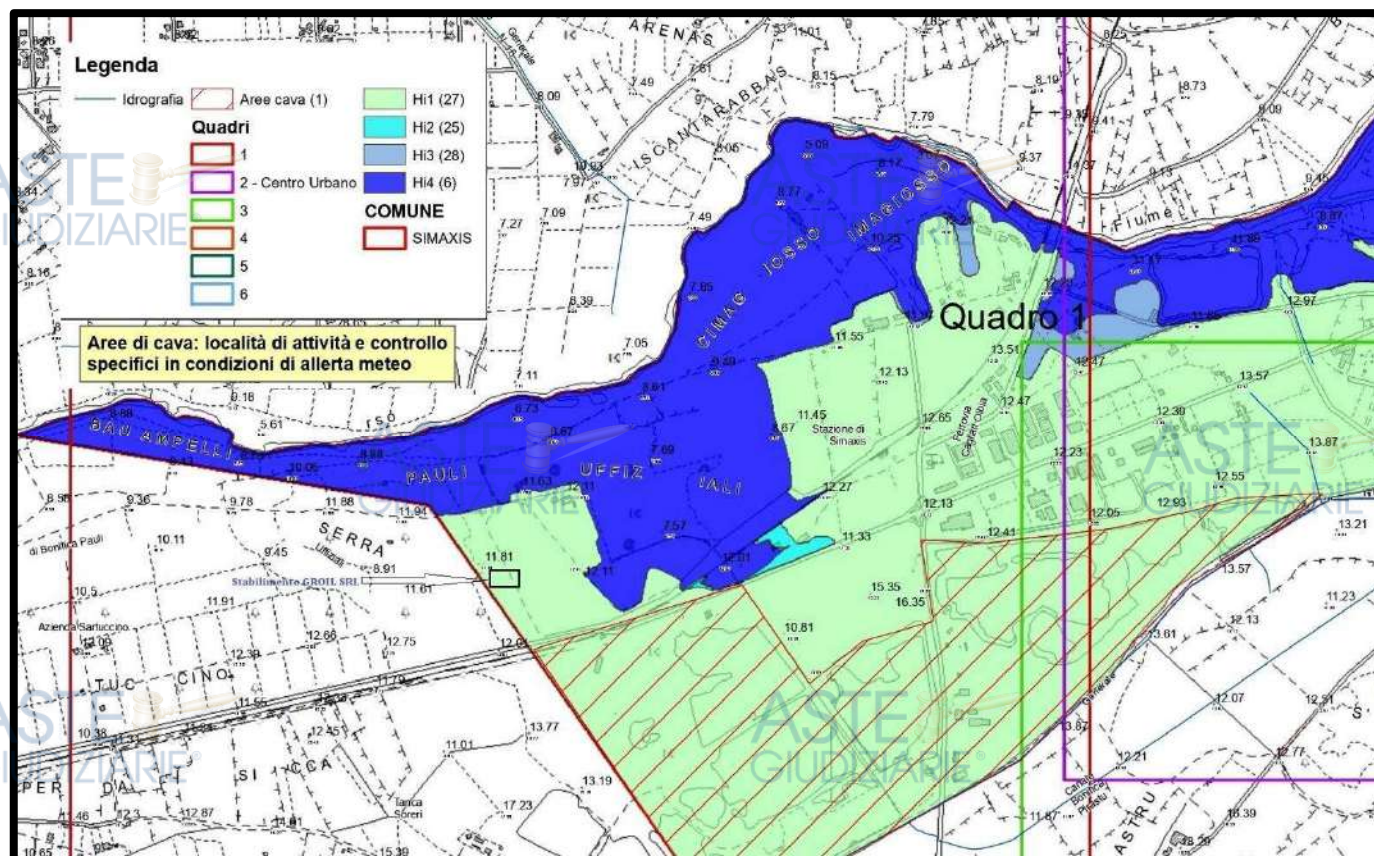
#### **Vincoli ed oneri giuridici (per tutti gli immobili)**

		SI	NO
1	Pendenza di altre procedure esecutive	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati *	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Esistenza di regolamento condominiale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Atti impositivi di servitù sul bene pignorato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Domande giudiziali	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	<input checked="" type="checkbox"/> *	<input type="checkbox"/>
12	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



\* L'intero stabilimento industriale ricade attualmente all'interno delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1) disciplinata ai sensi dell'Art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico della Sardegna).

Si riporta di seguito lo stralcio della Tavola Idr\_3.0 – Pericolosità Idraulica quadro di unione – facente parte integrante dello studio dell'assetto idraulico del territorio comunale (variante ai sensi dell'Art. 37, comma 3 lettera b) delle Norme di Attuazione del PAI.



**Immagine 13 – Stralcio Tavola Idr\_3.0 – Pericolosità Idraulica quadro di unione**

La risposta al presente quesito è stata formulata sulla base, tra gli altri, delle informazioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato 7), nell'atto di compravendita e nella relativa nota di trascrizione (Allegato 3), nel contratto di locazione di cui si è detto in risposta al Quesito 7 e delle dichiarazioni riportate nella modulistica facente parte integrante della pratiche edilizie che hanno assentito la realizzazione dello stabilimento industriale (in particolare modello A1 pratica SUAPE N. 255, 257, 258 allegate alla presente – Allegato 4).

#### **Iscrizioni ipotecarie (Allegato 2)**

1. IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01.07.2013 – REP. 28124/14929  
PUBBLICO UFFICIALE: CORDA LAMBERTO NOTAIO  
ISCRIZIONE: Numero 4667 di Registro Generale – Numero 364 di Registro Particolare



DATA ISCRIZIONE: 30.07.2013

SOGGETTI A FAVORE:

SOGGETTI CONTRO:

UNITA' NEGOZIALE:

Immobile n. 1  
Comune  
Catasto  
Foglio  
Natura

I743 A - SIMAXIS (OR) SIMAXIS  
TERRENI  
7 Particella 787 Subalterno -  
C - FABBRICATO IN CORSO DI Consistenza 9 are 97 centiare  
COSTRUZIONE

Immobile n. 2  
Comune  
Catasto  
Foglio  
Natura

I743 A - SIMAXIS (OR) SIMAXIS  
TERRENI  
7 Particella 788 Subalterno -  
C - FABBRICATO IN CORSO DI Consistenza 9 are 89 centiare  
COSTRUZIONE

## Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 364 del 30/07/2013

### Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2013 Servizio di P.I. di ORISTANO  
Registro particolare n. 556 Registro generale n. 4906  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 29/06/2015 Servizio di P.I. di ORISTANO  
Registro particolare n. 358 Registro generale n. 3189  
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 17/10/2018 Servizio di P.I. di ORISTANO  
Registro particolare n. 590 Registro generale n. 6124  
Tipo di atto: 0800 - ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE

## 2. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01.07.2013 - REP. 28125/14930

PUBBLICO UFFICIALE: CORDA LAMBERTO NOTAIO

ISCRIZIONE: Numero 4667 di Registro Generale - Numero 365 di Registro Particolare

DATA ISCRIZIONE: 30.07.2013

SOGGETTI A FAVORE

SOGGETTI CONTRO:

UNITA' NEGOZIALE:

Immobile n. 1

Comune	I743 A - SIMAXIS (OR) SIMAXIS				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella	787	Subalterno	-
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE			Consistenza	9 are 97 centiare

Immobile n. 2

Comune	I743 A - SIMAXIS (OR) SIMAXIS				
Catasto	TERRENI				
Foglio	7	Particella	788	Subalterno	-
Natura	C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE			Consistenza	9 are 89 centiare

### Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione      Numero di registro particolare      365      del 30/07/2013

#### Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il	12/08/2013	Servizio di P.I. di ORISTANO	
Registro particolare n.	567	Registro generale n.	4938
Tipo di atto:	0808	- EROGAZIONE A SALDO	

ANNOTAZIONE presentata il	18/10/2013	Servizio di P.I. di ORISTANO	
Registro particolare n.	671	Registro generale n.	5646
Tipo di atto:	0809	- EROGAZIONE PARZIALE	

ANNOTAZIONE presentata il	29/01/2014	Servizio di P.I. di ORISTANO	
Registro particolare n.	38	Registro generale n.	483
Tipo di atto:	0809	- EROGAZIONE PARZIALE	

ANNOTAZIONE presentata il	17/10/2018	Servizio di P.I. di ORISTANO	
Registro particolare n.	591	Registro generale n.	6125
Tipo di atto:	0800	- ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE	

#### QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

#### Per tutti gli immobili

Nessuno dei beni pignorati ricade su suolo demaniale.

#### QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile -

per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato oppure a favore di ente locale. In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

#### **Per tutti gli immobili**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 7) certifica che i beni non sono gravati da uso civico. Tutti i beni sono di proprietà del debitore pignorato.

#### **QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

#### **Per tutti gli immobili**

Gli immobili non sono soggetti a spese fisse di gestione o manutenzione.

Non si tratta di condominio e non esistono spese straordinarie già deliberate, spese di condominiali.

Non esistono procedimenti giudiziari in corso.

#### **QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.**

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei

documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare con sede in);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.). L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUÒ LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto **NON DEVE MAI** detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, **l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive che detrarrà dal valore suolo.**

**Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che, a norma dell'art. 568 c.p.c., tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere**



comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

## 1 - Immobili di cui al lotto 1

### 1.1 - Foglio 7 - Mappale 912 - Subalterno 1 e Subalterno 2

Andremmo a determinare il valore di ciascun immobile costituente il lotto di vendita.

#### 1.1.1) Premessa

L'immobile è costituito da una macchina, il **cogeneratore**, da una prima cabina elettrica definita "**Locale utente**", dalla porzione denominata "**Locale misure**" di una seconda cabina elettrica (l'altra porzione di quest'ultima costituisce il secondo immobile dello stesso lotto di vendita), **dai silos di stoccaggio dell'urea e dell'olio combustibile**, tutti posizionati all'interno della stessa area che è anche parte del lotto 29 della lottizzazione GA.MA..

**Fa parte dello stesso immobile anche l'intera area scoperta avente superficie catastale pari a 403 mq.**

Il cogeneratore è stato dimensionato e costruito per le esigenze specifiche dello stabilimento.

Si ricordi che l'impianto di cogenerazione e la sua interconnessione con l'impianto di liquefazione SOA nascevano con l'intento di una collaborazione produttiva tra le due società, la [REDACTED] che avrebbe dovuto acquistare l'olio animale prodotto dalla [REDACTED] ed utilizzarlo come biocombustibile per alimentare il motore per la produzione di energia elettrica.

Lo scopo era quello di produrre energia da cedere alla rete elettrica nazionale mediante un contratto col GSE (Gestore Sistema Elettrico) usufruendo della tariffa omnicomprensiva all'uopo riservata come definito all'art. 25 comma 5 del Decreto Legislativo n° 28 del 3 marzo 2011 - *Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.*

L'impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, in assetto cogenerativo, avrebbe ceduto tutto il termico recuperabile all'impianto di liquefazione che l'avrebbe a sua volta utilizzato per il suo ciclo di funzionamento.

Considerato che in origine si era partiti da un incentivo GSE di 0.28 €/kWh e che tutta una serie di inconvenienti burocratici rallentarono l'iter autorizzativo, sino al punto in cui il GSE propose un incentivo di 0.12 €/kWh per la produzione di energia da immettere in rete e considerato che nel frattempo aumentava il prezzo di mercato del grasso liquefatto, tale da renderne più conveniente la vendita, i proprietari dell'impianto decisero di interrompere quel rapporto collaborativo che a dire il vero non era effettivamente mai cominciato. Si ricordi che nella formazione dei lotti di vendita si era parlato di un eventuale possibile **riconversione** dell'impianto di cogenerazione ad un utilizzo diverso da quello per cui era nato.

Allo stato attuale l'impianto di cogenerazione, vista anche la sua collocazione all'interno di un'area industriale in cui risulta prevedibile un incremento delle attività esistenti potrebbe servire, oltre che alla stessa GROIL SRL con la cessione del calore, anche alle altre attività presenti e future all'interno della lottizzazione.

Il cogeneratore potrebbe continuare a produrre energia elettrica che, anziché vendere al GSE potrebbe essere direttamente venduta (senza intermediari) alle altre attività e questo tramite una connessione diretta tra il produttore ed il consumatore finale.

Se prima il produttore vendeva al GSE ed il GSE vendeva l'energia acquistata al mercato elettrico generale ora, con le nuove norme (ad esempio quelle sulle comunità di energia rinnovabile - CER), l'energia elettrica da fonte rinnovabile può essere venduta direttamente al consumatore finale senza l'obbligo di cessione a terzi. L'eliminazione dell'intermediario risulterà conveniente sia al produttore e sia al consumatore.

Nell'ottica di riconversione dell'impianto, uno degli sviluppi più interessanti è quello che lo vede come fonte di produzione di idrogeno verde, un vettore energetico che ha visto negli ultimi anni un importante incremento delle dichiarazioni di interesse per il suo utilizzo.

L'idrogeno verde rappresenta la variante pulita dell'idrogeno: non è presente in natura e si produce attraverso le fonti rinnovabili. Dallo stesso è possibile produrre, attraverso una successiva trasformazione, energia e vapore acqueo senza generare effetti inquinanti.

Considerato che il cogeneratore funziona tramite un motore endotermico, che può essere alimentato oltre che dal grasso liquefatto (quello prodotto dall'impianto di liquefazione SOA), anche da altri biocombustibili tra cui l'olio vegetale, il gas naturale, il biogas e l'idrogeno, uno degli sviluppi più interessanti dello stesso nell'ottica di riconversione potrebbe essere quello che lo vede alimentato da idrogeno verde autoprodotto.

Per l'Europa il culmine è arrivato l'8 luglio 2020 con la comunicazione della Commissione *"A Hydrogen strategy for a climate neutral Europe"*, che pone l'idrogeno come elemento chiave per un'economia a emissioni zero entro il 2050.

Il tema di fondo più diffuso è che l'idrogeno - la cui combustione genera della semplice acqua e non la "climalterante" CO<sub>2</sub> - possa essere prodotto dall'elettrolisi dell'acqua effettuata tramite energie prodotte da fonti rinnovabili dando vita a quello che viene chiamato **"idrogeno verde" (green hydrogen)**.

Grazie ad un elettrolizzatore che potrà essere installato nel cogeneratore, la molecola d'acqua viene scissa in una molecola di idrogeno (H) e due molecole di ossigeno (O<sub>2</sub>): l'ossigeno viene rilasciato in atmosfera, mentre l'idrogeno viene immagazzinato.

Per far funzionare l'elettrolizzatore verrà impiegata energia derivante da fonti rinnovabili, come ad esempio l'energia solare, eolica e idroelettrica o, nel caso specifico, anche il grasso liquefatto prodotto dall'impianto liquefazione SOA o l'idrogeno verde autoprodotto.

Considerato che l'idrogeno verde può essere immagazzinato per essere successivamente utilizzato, lo stesso potrà servire per autoalimentare il cogeneratore, oppure potrà essere ceduto ad altri utenti che con lo stesso potranno a loro volta alimentare un motore per la produzione di energia elettrica.

L'idrogeno verde può essere inoltre utilizzato, oltre che per produrre energia elettrica, anche come fonte di energia in diversi settori, come ad esempio il settore dei trasporti, quello industriale e quello del riscaldamento.

Il motore endotermico produrrà anche dei fumi di scarico da cui potranno essere estratte relativamente

piccole quantità di vapore e di calore mentre ben maggiore quantità (più della metà del calore prodotto dall'impianto) deriverà dall'acqua surriscaldata dal circuito di raffreddamento del motore (che raggiunge temperature prossime ai 90°).

Il calore ed il vapore così prodotti, nonché parte dell'idrogeno verde, potranno ancora essere ceduti all'impianto di liquefazione per garantirne un funzionamento efficiente.

Ovviamente le modifiche al sistema avranno un costo di cui si terrà conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

### 1.1.2) Scelta del criterio di stima e stima delle parti del lotto

#### COGENERATORE, STRUTTURE, MANUFATTI ED IMPIANTI ACCESSORI

L'impianto di cogenerazione è stato acquistato ed installato nell'anno 2013.

Si ritiene corretta una stima del lotto di vendita col metodo del **"Costo di riproduzione deprezzato"** anche noto come **"Cost Approach"**.

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Trattasi di uno dei più comuni metodi utilizzati nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

La formula principale nell'applicazione del metodo, che verrà utilizzata nel nostro caso, sarà quella fissata dalla Commissione industria dell'Unione Europea, nata per stabilire il costo di riproduzione deprezzato dei fabbricati industriali.

Con la stessa sarà possibile determinare il deprezzamento percentuale del bene in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale.

Con la formula seguente verrà determinato il coefficiente di deprezzamento espresso in percentuale.

$$F_{dep} = \frac{\left[\left(\frac{E_i}{C_v} * 100\right) + 20\right]^2}{140} - 2,8571$$

1 - Formula per il calcolo del deprezzamento

Dove:

Fdep = Coefficiente di deprezzamento

Ei = Età del bene

Cv = Durata del ciclo di vita utile totale.

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

È un metodo fondato sul **principio** che "nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare

per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento".

Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards GAVP).

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene. Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione. Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

Il cogeneratore ha caratteristiche intrinseche e specifiche che lo rende un "**pezzo unico**" nella sua categoria pertanto non potranno essere utilizzati parametri di confronto con altre macchine aventi la stessa funzione.

Ad aiutarci nella stima sarà un documento che il Sig. Corrias Giovanni Matteo mi consegnava a mano in sede del secondo sopralluogo / incontro tenutosi in data 26/06/2024 in Riola Sardo presso l'oleificio di proprietà dello stesso.

Si tratta del "CONTRATTO DI FORNITURA IMPIANTO COGENERAZIONE PRESSO SIMAXIS", datato 07.11.2013, con cui la ditta fornitrice del cogeneratore ( [REDACTED] ) sollecitava il pagamento dell'impianto; nello stesso documento riportava anche in costi di fornitura (Allegato 8).

Dal documento si evince che il costo totale risultava pari ad € **1.900.910,00**, dato dalla somma degli importi delle due fatture indicate. Questo importo potrà essere utilizzato come base, o valore iniziale (**Vi**) per la determinazione del suo valore attuale.

Allo stato attuale, sulla base di quanto riportato dalla documentazione fornita e di quanto si è potuto direttamente constatare, l'impianto presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione dimostrando ancora capacità di produrre (e di produrre in futuro) energia termica ed elettrica.

La soluzione tecnica ed impiantistica possiede un'architettura molto lineare, di tipo strettamente industriale (affidabile ed essenziale): alimentazione olio, produzione energia, controlli, effluenti e loro abbattimento.

Tale linearità rende il sistema semplice e quindi facile da gestire e controllare.

Essenziali sono i componenti e per questo motivo essi risultano essere robusti, efficaci, economici e facili da reperire.

Il motore deriva da logiche di produzione di massa ovvero gruppi diesel per la generazione di energia elettrica.

È certo anche che l'affidabilità complessiva di un qualunque impianto sia strettamente correlata all'affidabilità



dei suoi componenti principali ed in merito ad essi possiamo svolgere le seguenti considerazioni:

- Il sistema di alimentazione si può considerare affidabile considerata l'architettura e il tipo di componenti utilizzati;
- Il motore endotermico ha una vita attesa di 30/40 anni a pieno regime e in funzionamento continuo;
- Il sistema non è mai entrato a pieno regime;
- Le statistiche di avaria di questo componente risultano buone;
- Tutti i componenti ausiliari sono componenti standard, facilmente reperibili e ormai testati.

Per contro c'è da evidenziare che:

- Le accensioni che sono state fatte sull'impianto sono state brevi (il proprietario ha parlato di poche accensioni di durata massima 4/5 ore) fatte soltanto per farlo "girare";
- L'impianto è fermo da tanto tempo e pertanto per essere rimesso in servizio ci sarà da fare una verifica generale del motore;
  - Si dovrà procedere col ripristino di tutto il blocco batterie del gruppo di continuità;
  - Si dovrà procedere quantomeno con un adeguamento del firmware;
  - Si dovrà procedere alla messa a norma di tutti i componenti elettrici disposti all'interno del cogeneratore e collocati all'interno della "CABINA N° 2 - CABINA COGENERAZIONE" rappresentata dettagliatamente nella "Tavola 2 - Schema unifilare di media tensione", facente parte integrante della pratica SUAPE di cui al Provvedimento Unico n° 11 del 19 ottobre 2012 (Allegato 4), avranno necessità di una revisione in base alle nuove normative.

Il cogeneratore è stato installato nel 2013 a seguito di Provvedimento Unico Provvedimento Unico n° 11 del 19 ottobre 2012 e pertanto la sua età (Ei) potrà essere fissata in undici (11) anni.

La letteratura indica una vita utile (Cv) per macchine elettriche industriali di questo tipo pari a 35 anni.

Sostituendo nella formula precedente si avrà:

$$F_{dep} = 18,19\%$$

Il valore del bene deprezzato sarà quindi pari a:

$$V_{cogen} = V_i - V_i * F_{dep} = € 1.900.910,00 - € 1.900.910,00 * 18,19\% = € 1.596.098,54$$

Si consideri che:

- Il cogeneratore, tranne che per le prove di accensione e funzionamento, non è stato praticamente mai utilizzato;
- Il "non utilizzo" della stessa ha fatto sì che anche gli interventi di regolare manutenzione non sono stati eseguiti (poiché non ritenuti necessari);
- tutti i componenti ausiliari, come detto in precedenza, sono componenti standard, facilmente reperibili e ormai testati;
- la macchina risulta installata all'esterno, in ambiente non aggressivo ed allo stesso tempo non risulta interessata da contaminazioni di fluidi particolarmente aggressivi.

Fatte le precedenti considerazioni e tenuto conto del notevole incremento dei prezzi alla produzione dell'industria si ritiene di poter modificare il prezzo come ottenuto in precedenza aumentandolo di almeno il 15%.

Il valore finale aggiornato del cogeneratore sarà quindi pari a:

$$V_{\text{cogen}} = V_{\text{cogen}} + 15\% = \text{€ } 1.835.513,33$$

Valore finale che potrà essere arrotondato a:

$$V_{\text{cogen}} = \text{€ } 1.850.000,00.$$

Dello stesso lotto fanno parte la cabina elettrica denominata "Locale utente" e la seconda cabina elettrica formata dal "Locale Misure" e "Locale ENEL".

Queste parti andranno ad incidere sul valore del lotto per una quota che per facilità di lettura indicheremo con **Vcab.**

#### **STIMA DELLE CABINE ELETTRICHE (VCAB)**

Il valore delle due cabine elettriche sarà dato dalla somma dei valori relativi ai **due box prefabbricati** ed agli **impianti in essi presenti**.

Le caratteristiche dei box prefabbricati sono state descritte nei paragrafi precedenti.

La cabina di media tensione collocata all'interno del box denominato "Locale utente" è composto da una vasca di fondazione prefabbricata in calcestruzzo vibrato ed armato, avente dimensioni totali in pianta pari a (450x250) cm ed altezza pari a 60 cm con spessore delle pareti pari ad 8 cm e spessore del fondo pari a 10 cm.

La cabina di media tensione (locale utente) è collegata elettricamente ad una seconda cabina elettrica composta e suddivisa in "Locale ENEL" e "Locale misure".

La cabina elettrica, suddivisa in "Locale ENEL" e "Locale misure", è stata realizzata in conformità alle specifiche ENEL DG 2092 rev2.

È composta da una vasca di fondazione prefabbricata in calcestruzzo vibrato armato avente dimensioni totali in pianta pari a (673x250) cm ed altezza pari a 60 cm, con spessore delle pareti pari ad 8 cm e spessore del fondo pari a 10 cm.

Entrambi i box prefabbricati hanno il solaio di copertura sagomato a due falde.

Le caratteristiche dimensionali sono riportate nella "Tavola 4 - Progetto cabina elettrica", facente parte integrante della pratica SUAPE di cui al Provvedimento Unico n° 11 del 19 ottobre 2012 (Allegato 4)

I prezzi attuali a nuovo dei due prefabbricati sono stati recuperati da un recente preventivo fatto dalla "Quadrisar srl" ad uno studio tecnico di progettazione, gentilmente fornito al sottoscritto ai fini della stima (Allegato 9).

Dallo stesso si evince che il costo per la fornitura e posa in opera del box suddiviso negli scomparti destinati a "Locale ENEL" e "Locale misure", di dimensione totale (666x244) cm è pari ad € 27.250,00 a cui andranno aggiunti i maggiori costi per la copertura a due falde pari ad € 3.450,00 per un totale di € 30.700,00.

Nello stesso preventivo è riportato il prezzo per la fornitura e posa in opera del box "Locale utente" pari a € 17.650,00 (le misure del prefabbricato riportate nel preventivo sono sensibilmente inferiori alle nostre ma comunque utili per la stima) a cui anche in questo caso andrà aggiunta la maggiorazione per la copertura a due falde pari ad € 2.550,00 per un totale di € 20.200,00.

**Il valore totale attuale relativo alla fornitura e posa in opera dei due box prefabbricati è pari ad € 50.900,00.**

Le componenti elettriche presenti all'interno del "Locale ENEL" e del "Locale misure" resteranno di proprietà del gestore della rete e non potranno essere venduti (pertanto esclusi dalla stima).

Sono state invece stimate le componenti elettriche presenti all'interno dello scomparto "Locale utente" compreso il trasformatore ausiliario (TRAUX) così come riportate nello schema unifilare di cui alla già citata Tavola 2 di cui al Provvedimento Unico 11/2012.

La stima dei costi attuali delle suddette componenti è riportata in allegato alla presente (Allegato 9) e risulta pari a **€ 84.493,70**

Anche in questo caso andremo ad applicare il metodo del "Cost Approach" andando a valutare il deprezzamento maturato dalle due cabine elettriche.

Le stesse sono costituite da una componente strutturale (la cabina prefabbricata) e da una componente impiantistica (tutte le parti elettriche).

Le componenti strutturali ed impiantistiche hanno ovviamente vita utile (Cv) differente.

Letteratura specifica fissa generalmente in 50 anni la vita utile delle opere strutturali ed in 20 anni la vita utile delle componenti impiantistiche.

L'età delle cabine elettriche (Ei) è la stessa del cogeneratore, ossia pari ad 11 anni.

Applicando la formula (1) nei due casi si avrà:

$$F_{dep} \text{ (strutture)} = 9,74\%$$

$$F_{dep} \text{ (impianti)} = 37,32\%$$

Se applichiamo questi due coefficienti alle due rispettive componenti avremmo:

$$V_{cab} = (\text{€ } 50.900,00 - 9,74\%) + (\text{€ } 84.493,70 - 37,32\%) = (\text{€ } 45.940,86 + \text{€ } 52.959,41)$$

$$\mathbf{V_{cab} = \text{€ } 98.900,27}$$

#### **STIMA DEI SILOS, DELLE VASCHE DI CONTENIMENTO E DEI COLLEGAMENTI IDRAULICI**

Del lotto fanno parte inoltre i due silos per lo stoccaggio olio combustibile e per lo stoccaggio urea con le rispettive cisterne di contenimento in cemento armato ed i vari collegamenti idraulici.

Queste parti andranno ad incidere sul valore del lotto per una quota che per facilità di lettura indicheremo con **Vsil**.

**Il serbatoio per l'olio combustibile** è del tipo cilindrico verticale in acciaio inox AISI 304, tetto conico fisso e fondo piano di capacità pari a 50 mc, completo di parapetto superiore zincato a caldo, scala zincata a caldo,

indicatori di livello a galleggiante con stadia metrica in alluminio, serpentino di riscaldamento sul fondo eseguito con tubo in acciaio inox AISI 304; il serbatoio è provvisto di passo d'uomo, presa per aspirazione pompe di rilancio, scarico di fondo, sfiato sul tetto, coibentazione.

**Un serbatoio nuovo delle stesse caratteristiche può essere acquistato e messo in opera ad un prezzo di circa 40.000,00 Euro.**

**Il serbatoio per l'urea** è in vetroresina del tipo cilindrico verticale con capacità 20 mc e completo di passo d'uomo, attacchi flangiati, coibentazione, tracciatura elettrica, guardia idraulica per abbattimento fumi.

**Un serbatoio nuovo delle stesse caratteristiche può essere acquistato e messo in opera ad un prezzo di circa 16.000,00 Euro.**

A questo andranno aggiunti i costi relativi al sistema di pompe e tubazioni di carico e scarico nonché il sistema di tubazioni inox scaldanti quantificabili in **80.000,00 Euro**.

Andrà infine aggiunto il costo di costruzione a nuovo della vasca di contenimento e delle strutture di fondazione in cemento armato che potrà essere determinato utilizzando come riferimento iniziale circa le caratteristiche dei materiali, delle dimensioni e delle quantità degli stessi (soprattutto per le parti non più ispezionabili), i dati indicati nel computo metrico estimativo allegato alla pratica SUAPE N. 255. I prezzi di riferimenti saranno, se esistenti, quelli del prezziario regionale delle opere pubbliche aggiornato a luglio 2024. Otterremo così il costo di costruzione al nuovo a cui andranno applicati i dovuti deprezzamenti.

Si ha:

Dimensioni in pianta platea serbatoio olio combustibile:  $(6.50 * 6.00) \text{ ml} = 39.00 \text{ mq}$

Dimensioni in pianta platea serbatoio urea:  $(5.20 * 3.00) \text{ ml} = 15.60 \text{ mq}$

Spessore delle platee:  $0.30^1 \text{ ml}$

Volume calcestruzzo platee (Rck 20 N/mm<sup>2</sup> come da indicazioni progettuali):

$$(39.00 + 15.60) \text{ mq} * 0.30 \text{ ml} = 16.38 \text{ mc}$$

Armatura doppia rete elettrosaldata fi10:

$$2 * (39.00 + 15.60) \text{ mq} * 6.17 \text{ kg/mq} = 673.77 \text{ kg}$$

Calcestruzzo pareti vasche di contenimento (spessore pareti 20 cm ed altezza 1.50 ml):

$$\text{Lunghezza: } (6.50 + 6.00 + 6.50 + 3.00 + 5.20) \text{ ml} = 27.20 \text{ ml}$$

$$\text{Calcestruzzo: } 27.20 \text{ ml} * 0.20 \text{ ml} * 1.50 \text{ ml} = 8.16 \text{ mc}$$

Acciaio di armatura:

Non avendo indicazioni progettuali certe a riguardo si ipotizzerà un'incidenza di 80.00 kg/mc:

$$80.00 \text{ kg/mc} * 8.16 \text{ mc} = 652.80 \text{ kg}$$

Casseforme in legno per muri vasche di contenimento:

$$81.16 \text{ mq}$$

In definitiva si ha:

<sup>1</sup> Spessore presunto in quanto non indicato in nessun elaborato progettuale



Calcestruzzo: $(16.38 + 8.16) \text{ mc} * 213,29 \text{ €/mc}^2 =$	€ 5.234,14
Maggiorazione per getto con pompa: $(16.38 + 8.16) \text{ mc} * 17,05 \text{ €/mc}^3 =$	€ 418,40
Rete elettrosaldata fi10: $673.77 \text{ kg} * 1,73 \text{ €/kg}^4 =$	€ 1.165,62
Acciaio armatura: $652.80 \text{ kg} * 2,36 \text{ €/kg}^5 =$	€ 1.540,61
<u>Casseforme: <math>81.16 \text{ mq} * 29,76 \text{ €/mq}^6 =</math></u>	<u>€ 2.415,32</u>
Totale =	€ 10.774,09

A questo punto potrà essere determinato quello che sarebbe il costo attuale di fornitura e posa dei due silos, il costo per la costruzione delle rispettive vasche di contenimento ed il costo per i collegamenti idraulici con gli altri impianti.

Si ha:

1. Silo olio combustibile:	€ 40.000,00
2. Silo urea:	€ 16.000,00
3. Pompe e collegamenti idraulica:	€ 80.000,00
4. <u>Vasche di contenimento:</u>	<u>€ 10.774,09</u>
Totale:	€ 96.774,09

Andremmo anche in questo caso a stabilire il decremento di valore determinato dal deprezzamento per vetustà, fissando la vita utile per ciascun corpo d'opera e considerando che tutte le parti hanno età pari ad 11 anni (sono state realizzate nel 2013).

Calcoleremo il *coefficiente di deprezzamento* per ciascuno di essi con la solita formula (1).

Fissando in 30 anni la vita utile dei silos olio combustibile ed urea, fissando la vita utile degli impianti in 20 anni e fissando la vita utile delle parti in cemento armato in 50 anni, si avrà:

$$F_{\text{dep}} (\text{silos}) = 20,08\%$$

$$F_{\text{dep}} (\text{impianti}) = 37,32\%$$

$$F_{\text{dep}} (\text{strutture}) = 9,74\%$$

Attualizzazione dei prezzi (costi di ricostruzione deprezzati):

1. Silo olio combustibile:	$€ 40.000,00 - 20,08\% = € 31.968,24$
2. Silo urea:	$€ 16.000,00 - 20,08\% = € 12.787,29$
3. Pompe e collegamenti idraulici:	$€ 80.000,00 - 37,32 = € 50.142,82$
4. <u>Vasche di contenimento:</u>	<u><math>€ 10.774,09 - 9,74\% = € 9.724,38</math></u>

<sup>2</sup> Prezzo di cui all'art. SAR24\_PF.0004.0001.0005

<sup>3</sup> Prezzo di cui all'art. SAR24\_PF.0004.0001.0043

<sup>4</sup> Prezzo di cui all'art. SAR24\_PF.0008.0002.0014

<sup>5</sup> Prezzo di cui all'art. SAR24\_PF.0008.0002.0002

<sup>6</sup> Prezzo di cui all'art. SAR24\_PF.0008.0001.0001

**AREA DI SEDIME**

Il valore del terreno di sedime (**Vas**) verrà determinato tenendo conto di due aspetti fondamentali:

- 1) L'ormai completa "saturazione" dell'area che andrà a ridurne conseguentemente il valore;
- 2) La presenza di migliorie quali la pavimentazione in calcestruzzo e la porzione di recinzione perimetrale.

La porzione di terreno di sedime del Lotto di vendita N. 1 può considerarsi ormai completamente "sfruttata" dalle costruzioni in esso realizzate quali appunto il cogeneratore, le cabine elettriche ed i silos, nonché dalla presenza dei sottoservizi (ad esempio la porzione di rete di smaltimento delle acque bianche del piazzale), determinando un sostanziale decremento di quello che sarà il valore iniziale calcolato.

Inoltre si terrà conto del fatto che l'area di sedime risulta interamente pavimentata con massetto in calcestruzzo armato e delimitata su un lato dalla recinzione realizzata con muratura in cemento armato completata con pannelli in grigliato metallico. Trattasi di migliorie che determineranno in questo caso un incremento del valore iniziale calcolato.

La parte più complicata della stima, nel caso specifico, è quella che consiste nel determinare il valore iniziale del terreno (**Vi**).

Per farlo bisognerebbe conoscere, ad esempio, una numerosità importante di rapporti di compravendita riguardante terreni "vergini" della stessa tipologia presenti nella stessa area industriale.

Sebbene non risulti ancora trascritto (i terreni sono ancora intestati alla società [REDACTED]), alcuni di questi terreni sono stati recentemente venduti alla società [REDACTED] ad un prezzo pari a 76,00 €/mq.

La superficie catastale totale dell'area di sedime del lotto oggetto di valutazione è pari a 403.00 mq pertanto il valore di mercato del terreno libero sarà pari a € 30.628,00.

Il valore così ottenuto sarà quello posto alla base del calcolo, definito in precedenza come valore iniziale (**Vi**), che verrà però modificato in base alle considerazioni fatte in precedenza.

La "saturazione" del terreno andrà ad incidere negativamente sul valore iniziale e tale incidenza non potrà essere inferiore al 70%.

Con questa prima modifica avremmo quindi un valore del terreno notevolmente ridotto rispetto a quello iniziale.

Questo sarà pari a:  $€ 30.628,00 * 0.30 = € 9.188,40$ .

Si terrà conto di una maggiorazione al valore dovuta alla presenza del massetto esterno armato ed alla presenza della recinzione perimetrale.

*Maggiorazione per presenza del massetto armato*

Verrà considerato un massetto in cemento armato di spessore pari a 25 cm (lo spessore non è stato misurato ma è stato estrapolato dai dati riportati nelle pratiche edilizie) il cui costo attuale stimato è pari a circa 63,00 €/mq. Si avrà quindi:

Valore attuale della pavimentazione ( $V_p$ ) =  $403.00 \text{ mq} \times 63,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.389,00$ .

*Maggiorazione per presenza della recinzione perimetrale.*

La quota parte di recinzione in cemento armato sormontata da pannelli grigliato metallico appartenente al lotto di vendita ha lunghezza pari a circa 11.40 ml, altezza della porzione in calcestruzzo armato pari a 1.50 ml (dedotta dalle fotografie) e l'altezza della porzione in pannelli metallici pari a circa 0.50 ml.

Considerato che in nessuno degli elaborati progettuali vengono riportate le dimensioni della fondazione, le tipologie e le quantità di armature metalliche (sia della parete e sia della fondazione) ed al solo scopo di determinare un valore il più possibile attendibile, verrà ipotizzato un piede di fondazione di lunghezza pari a 60 cm ed altezza pari a 40 cm, con armatura metallica sia della parete e sia del piede di fondazione nella quantità presunta di 80 kg per ogni metro cubo di calcestruzzo.

Il valore attuale della porzione di recinzione del lotto è stato stimato in totali € 4.800,00 (Allegato 9).

*Maggiorazione totale al valore dell'area di sedime e calcolo del valore finale*

In definitiva si avrà una maggiorazione al valore iniziale del terreno, determinata con prezzi attuali, data dal costo della pavimentazione e dal costo della recinzione pari a:  $\text{€ } 25.389,00 + \text{€ } 4.800,00 = \text{€ } 30.189,00$ .

Applicheremo anche in questo caso il metodo del "Cost Approach".

Nota la vita utili delle parti strutturali, il "coefficiente di deprezzamento" calcolato con la solita formula (1) sarà pari a:

$$F_{\text{dep (strutture)}} = 9,74\%$$

L'incremento del valore dell'area, deprezzato per vetustà, sarà quindi pari a:  $\text{€ } 30.189,00 - 9,74\% = \text{€ } 27.242,72$ .

Il valore finale dell'area di sedime sarà quindi pari a:

$$V_{\text{as}} = \text{€ } (9.188,40 + 27.242,72) = \text{€ } 36.431,12$$

### **1.1.3) Valore di mercato del lotto di vendita**

Dalla somma dei precedenti valori parziali si ha:

$$V_{L1} = V_{\text{cogen}} + V_{\text{cab}} + V_{\text{sil}} + V_{\text{as}} = \text{€ } (1.850.000,00 + 98.900,27 + \text{€ } 104.622,73 + 36.431,12) = \text{€ } 2.089.954,12$$

### **1.1.4) Valore finale del lotto di vendita a norma dell'art. 568 c.p.c.**

Verrà applicata una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%.

$$V_{L1R} = \text{€ } 1.880.958,71$$

**Valore che potrà essere arrotondato a**

$$V_{L1R} = \text{€ } 1.881.000,00$$

## **2 - Immobili di cui al lotto 2**

### **2.1 - Foglio 7 - Mappale 911 (Subalterno 1 e Subalterno 2) - Mappale 788**

#### **2.1.1) Premessa**

Risulta composto dal capannone all'interno del quale è stato collocato l'impianto industriale di liquefazione SOA, dalla cabina elettrica di alimentazione e dal terreno di sedime.

Si ribadisce che l'immobile di cui al mappale 788 è da intendersi anch'esso come parte dell'area di sedime del capannone poiché al suo interno risultano installati, tra gli altri, anche tutta quella serie di impianti (si rimanda alla descrizione dell'immobile) strettamente funzionali al ciclo produttivo dell'impianto di liquefazione SOA.

Per la descrizione sulle caratteristiche costruttive degli immobili si rimanda invece a quanto scritto in risposta al Quesito N. 2.

All'interno della struttura sono stati installati tutti i macchinari necessari allo svolgimento del ciclo produttivo; nella determinazione del valore di mercato si dovrà tener conto anche del valore di questi macchinari.

La stima del lotto di vendita verrà suddivisa in più parti.

Si stimerà innanzitutto il valore del capannone e della sua area di sedime (considerata pari all'intera area scoperta sia del mappale 911 e sia del mappale 788) applicando successivamente le dovute maggiorazioni alla stessa dovute alla presenza della recinzione e della pavimentazione in calcestruzzo armato; si procederà quindi con la stima separata (per le motivazioni che verranno specificate in seguito) della cabina elettrica, degli impianti elettrico, FM e di illuminazione interni ed esterni al capannone e dell'impianto di terra, dei silos e delle relative vasche di contenimento, dei macchinari industriali presenti sia all'interno e sia all'esterno del capannone, della centrale termica installata sempre nel mappale 788 nonché di tutta quella serie di vasche prefabbricate interrate utilizzate per la raccolta reflui, acque di lavaggio ed acque piovane.

#### **2.1.2) Scelta del criterio di stima e stima delle parti del lotto**

##### **CAPANNONE E AREA DI SEDIME (Vcap)**

Al fine di attuare una stima il più possibile oggettiva per il fabbricato, si farà inizialmente riferimento ai valori dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), presenti nel sito dell'Agenzia delle Entrate e attualmente aggiornati al secondo primo 2024.

I valori di mercato al metro quadrato di immobili a destinazione produttiva, nello specifico "capannoni tipici", siti nell'ambito extraurbano del Comune di Simaxis, codice di zona "R1", aventi uno stato di conservazione NORMALE, sono i seguenti:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	180	240	L	0,9	1,2	L
Laboratori	NORMALE	290	435	L	1,6	2,3	L

La **Superficie Lorda (SI)** del capannone, già determinata in risposta al Quesito N. 7, è pari a 251.31 mq e comprende la superficie lorda del piano terra e la superficie lorda del primo piano.

Sempre in risposta al Quesito N. 7 è stata determinata una superficie scoperta totale pari a 286.07 mq (interna al mappale 911) a cui andrà aggiunta la superficie scoperta totale del mappale 788 che risulta pari a 989.00 mq.

Quest'ultima verrà considerata, solo ai fini del calcolo, come pertinenza esclusiva del capannone e quindi quantificata nella misura del 10%.

**La Superficie Lorda (SI) sarà quindi pari a:  $251.31 \text{ mq} + (286.07 * 0.1 + 989.00 * 0.01) \text{ mq} = 378.82 \text{ mq}$**

Considerato infine che l'intera area scoperta del mappale 911, oltre a circa 660,00 mq del mappale 788 risultano pavimentati con un massetto in calcestruzzo armato (la restante superficie pari a circa 330.00 mq risulta pavimentata "a verde") e che la stessa area risulta per tre lati recintata con muratura in cemento armato sormontata da pannelli in grigliato metallico, nella stima del valore finale del bene, per tener conto di queste migliorie, si procederà determinando l'incidenza sul valore di questi due elementi (massetto e recinzione).

La suddetta incidenza verrà determinata col metodo del "**Cost Approach**".

Per ultimo verranno determinati in maniera separata i valori dei silos, delle relative vasche di contenimento e della cabina elettrica (secondo gli schemi già adottati nel calcolo del valore finale del lotto di vendita N. 1) nonché del valore delle cisterne interrate utilizzate per gli scopi di cui si è detto sopra.

Per la stima del capannone sono state eseguite dal sottoscritto diverse indagini di mercato dalle quali non sono emerse offerte di immobili della stessa tipologia nel territorio di Simaxis.

Il sito specializzato **immobiliare.it** riportava comunque un'offerta di vendita per un capannone della stessa tipologia costruttiva, anche se di superficie lorda superiore (745.00 mq), sito nel Comune di Siamaggiore (distante circa 8 km da Simaxis), proposto un prezzo totale pari a 215.000,00 Euro (corrispondente a 289,00 €/mq di superficie lorda).

Dal sito **astegiudiziarie.it** è stata inoltre recuperata una perizia di stima per esecuzione immobiliare, la numero 25/2023 del registro delle esecuzioni, relativa ad un capannone della stessa tipologia costruttiva, realizzato sempre nel Comune di Siamaggiore, ma anche questo con superficie lorda nettamente superiore (1167.00 mq), posto in vendita con un prezzo base d'asta di € 352.000,00 (corrispondente a circa 302,00 €/mq di superficie lorda).

Le caratteristiche dimensionali dell'immobile oggetto di stima lo rendono sicuramente più appetibile alla vendita rispetto agli immobili di riferimento (molto più grandi del nostro).

Si ritiene quindi che per il capannone oggetto di valutazione potrà essere fissato un prezzo unitario base pari ad almeno 320,00 €/mq, quindi superiore a quello massimo riportato nei dati OMI.

Si avrà pertanto:

**Valore base dell'immobile (Vb) = 378.82 mq \* 320,00 €/mq = € 121.222,40.**

Il processo valutativo non potrà prescindere da quei fattori che andranno ad incidere in alcuni casi in maniera positiva ed in altri casi in maniera negativa sul valore finale del bene.

Incideranno positivamente la **posizione strategica** in cui si trova il capannone che risulta collocato in prossimità della Strada Statale N. 388, alla periferia nord-est del centro abitato di Simaxis, facilmente accessibile dalla più importante arteria di comunicazione e scorrimento della Sardegna (la Strada Statale 131), prossimo all'aeroporto di Fenosu e facente parte del complesso di una più ampia lottizzazione già interessata da interventi di edificazione (quali ad esempio la stazione di carburanti e la prossima apertura di un centro commerciale, anche se quest'ultimo ancora in fase di progettazione).

La **presenza di ampi spazi di manovra** in cui mezzi anche pesanti, come camion e autoarticolati, possono accedere, parcheggiare, sostare ed effettuare agevolmente le operazioni di carico e scarico è un ulteriore aspetto che andrà ad incidere sul valore.

Infine il fattore **luminosità**, che potrebbe sembrare irrilevante in un edificio destinato alla produzione industriale, è anche questo premiante in fase di valutazione immobiliare (la disponibilità di luce naturale influirà sulla quantità di energia elettrica da destinare all'illuminazione artificiale degli spazi quindi se l'illuminazione naturale è buona, il sito consuma meno energia ed è valutato positivamente).

Nel caso specifico il capannone è ben illuminato da ampie aperture carrabili e da una serie di finestre poste sulla parte alta delle pareti perimetrali.

L'incidenza positiva dei fattori di cui si è detto verrà quantificata con incremento percentuale del valore base dell'immobile (Vb) come determinato in precedenza.

Si avrà:

	Incidenza
Maggiorazione per esposizione	10%
Maggiorazione per spazi manovra e accessibilità	5%
Maggiorazione per luminosità	5%
Totale maggiorazioni	20%

**Valore maggiorato (Vm1): € 121.222,40 \* 1.20 = € 145.466,88**

Per contro alcuni parametri come **l'anno di costruzione** e **lo stato di locazione** andranno ad incidere

negativamente sul valore finale.

Sebbene trattasi di un capannone di recente costruzione, realizzato usando tecniche di prefabbricazione e impianti all'avanguardia, avrà comunque subito una perdita del proprio valore dovuta quest'ultima all'età dello stesso.

Tale deprezzamento potrà essere determinato nel caso specifico secondo quanto riportato all'art. 20 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 "Equo Canone". Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

In relazione alla vetustà si applicherà un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Avendo determinato l'età dell'immobile in 11 (undici) anni il coefficiente di degrado da applicare sarà pari al 5% pertanto si avrà:

**Valore aggiornato (Vcap): € 145.466,88 - 5% = € 138.193,54**

#### **ULTERIORI PARAMETRI CHE INFLUIRANNO SUL VALORE FINALE**

Come scritto in precedenza l'intera area scoperta del mappale 911 (286,07 mq) e circa 660 mq del mappale 788 (per un totale pari a 946,07 mq), risultano pavimentati con un massetto calcestruzzo armato; risultano inoltre delimitati su tre lati da una recinzione realizzata con muratura in cemento armato sormontata da pannelli in grigliato metallico. Considerato che il valore di queste migliorie andrà ad incidere sul valore finale del bene si procederà determinandone l'incidenza mediante una stima eseguita col metodo del "Cost Approach".

#### *Maggiorazione per presenza del massetto armato*

Verrà anche in questo caso considerato un massetto in cemento armato di spessore pari a 25 cm (lo spessore non è stato misurato ma è stato estrapolato dai dati riportati nelle pratiche edilizie) il cui prezzo unitario, come in precedenza, è già stato determinato in 63,00 €/mq. Si avrà:

Valore attuale della pavimentazione esterna (Vp) = 946,07 mq \* 63,00 €/mq = € 59.602,41.

#### *Maggiorazione per presenza della recinzione perimetrale.*

La recinzione sul lato nord-est del mappale 911, di lunghezza totale pari a 24,00 ml è stata realizzata per un tratto di lunghezza pari a 9,00 ml coi primi 90 cm fuori terra in muratura in cemento armato sormontata a sua volta da pannelli in grigliato metallico di altezza pari a 1,30 ml; la recinzione sul lato nord-ovest del mappale 911, di lunghezza pari a circa 13,00 ml è stata realizzata sino all'altezza di 1,50 ml con muratura in cemento armato sormontata per altri 0,50 ml con pannelli grigliato metallico.

Sulla recinzione nord-est del mappale 911 sono presenti due cancelli in ferro scorrevole di larghezza pari a 6 ml ed altezza pari a circa 2,00 ml.

Le recinzioni sul lato nord-est e sud-est del mappale 788, di lunghezza totale pari a circa 60,00 ml, sono state

realizzate coi primi 90 cm fuori terra in muratura in cemento armato sormontate da pannelli in grigliato metallico di altezza pari a 1.30 ml (dal calcolo della lunghezza totale è sono stati esclusi i sei (6) metri di ampiezza del cancello carraio scorrevole presente sul tratto di recinzione nord-est avente altezza pari a circa 2.00 ml).

Considerato che in nessuno degli elaborati progettuali vengono riportate le dimensioni della fondazione, le tipologie e le quantità di armature metalliche (sia della parete e dia della fondazione) ed al solo scopo di determinare un valore il più possibile attendibile, è stato ipotizzato un piede di fondazione di lunghezza pari a 60 cm ed altezza pari a 40 cm, con armatura metallica sia della parete e sia del piede di fondazione nella quantità presunta di 80 kg per ogni metro cubo di calcestruzzo.

Il valore totale della recinzione è stato determinato come riportato nell'Allegato 9 ed ammonta a totali €  $(13.472,35 + 11.426,27 + 26.895,60) = € 51.794,22$ .

*Maggiorazione totale al valore dell'area di sedime e valore finale del capannone (Vcapf)*

In definitiva si avrà una maggiorazione al valore iniziale del capannone, determinata con prezzi attuali, data dalla somma del costo della pavimentazione e del costo della recinzione e sarà pari a:

$$Vm2 = € 59.602,41 + € 51.794,22 = € 111.396,63.$$

Applicheremo anche in questo caso il metodo del "Cost Approach".

Nota la vita utili delle parti strutturali ( $C_v = 50$  anni), il "coefficiente di deprezzamento" calcolato con la solita formula (1) sarà pari a:

$$F_{dep} \text{ (strutture)} = 9,74\%$$

L'incremento del valore dell'area ( $Vm2$ ), opportunamente prezzato, sarà quindi pari a: €  $111.396,63 - 9,74\% = € 100.543,37$ .

### **Valore finale del capannone (Vcapf)**

Il valore finale del capannone (comprensivo dell'intera superficie scoperta) è pari a:

$$Vcapf = Vcap + Vm2 = € (138.193,54 + 100.543,37) = € 238.736,91.$$

### **CABINA ELETTRICA, IMPIANTI ELETTRICO, FM E DI ILLUMINAZIONE INTERNI ED ESTERNI AL CAPANNONE, IMPIANTO DI TERRA (VCAB)**

Trattasi di una cabina prefabbricata di dimensioni in pianta (700\*244) cm suddivisa nei tre scomparti "Locale ENEL", "Locale Misure" e "Locale Utente" le cui caratteristiche sono state dettagliatamente descritte in risposta al Quesito N. 2.

Le caratteristiche dimensionali sono riportate nella "Tavola 4 - Piante, Prospetti, Particolari cabina prefabbricata", facente parte integrante della pratica SUAPE di cui al Provvedimento Unico n° 08 del 21 maggio 2013 (Allegato 4).

Trattasi di una cabina con caratteristiche cosiddette "fuori standard" pertanto il prezzo specifico della stessa,



viste anche le caratteristiche dimensionali, verrà fissato incrementando del 20% il costo della cabina "Locale ENEL" - "Locale Misure" del precedente Lotto N. 1 con esclusione della maggiorazione per tetto a falde.

Il prezzo da preventivo ammontava ad € 27.250,00 pertanto il prezzo maggiorato come sopra ammonterà ad € 32.700,00.

Le componenti elettriche presenti all'interno del "Locale ENEL" e del "Locale misure" resteranno di proprietà del gestore della rete e non potranno essere venduti (pertanto esclusi dalla stima).

Sono state invece stimate le componenti elettriche presenti all'interno dello scomparto "Locale utente" compreso il trasformatore ausiliario (TRAUX) così come riportato nella "Tavola 5 - Schema elettrico celle MT", facente parte integrante della pratica SUAPE di cui al Provvedimento Unico n° 08 del 21 maggio 2013 (Allegato 4).

La stima dei costi attuali delle suddette componenti è riportata in allegato alla presente (Allegato 9) e risulta pari a **€ 46.618,08**

Considerate le specificità degli impianti elettrico, FM e di illuminazione interni ed esterni al capannone, nonché l'impianto di terra dello stesso, si è ritenuto opportuno estrapolare il loro valore da quello complessivo determinato per lo stesso (come fatto appunto nel paragrafo "CAPANNONE E AREA DI SEDIME").

Il valore di questi impianti è stato stimato in **€ 80.000,00**.

Anche in questo caso andremo ad applicare il metodo del "Cost Approach".

Andremmo a stabilire il decremento di valore determinato dal deprezzamento per vetustà, fissando la vita utile per ciascun corpo d'opera e considerando che tutte le parti hanno età pari ad 11 anni (sono state realizzate nel 2013).

Andremmo anche in questo caso a stabilire il decremento di valore determinato dal deprezzamento per vetustà, fissando la vita utile per ciascun corpo d'opera e considerando che tutte le parti hanno età pari ad 11 anni (sono state realizzate nel 2013).

Calcoleremo il *coefficiente di deprezzamento* per ciascuno di essi con la solita formula (1).

Fissando la vita utile del box prefabbricato e delle componenti elettriche presenti al suo interno rispettivamente pari a 50 e 20, e fissiamo sempre in 20 anni la vita utile delle altre componenti impiantistiche, si avrà:

$$F_{dep} \text{ (box)} = 9,74\%$$

$$F_{dep} \text{ (impianti)} = 37,32\%$$

Attualizzazione dei prezzi (costi di ricostruzione deprezzati):

1. Box prefabbricati:	€ 32.700,00 - 9,74% = € 29.514,07
2. Componenti elettriche interne cabina:	€ 46.618,08 - 37,32% = € 29.219,53
3. Altre componenti impiantistiche:	€ 80.000,00 - 37,32% = € 50.142,82

**Totale (Vcab):** **€ 108.876,42**

### **SILOS STOCCAGGIO GRASSO LIQUEFATTO E ACQUA DI COLLA CON LE RISPETTIVE CISTERNE DI CONTENIMENTO (Vsil)**

Del lotto fanno parte i due silos per lo stoccaggio grasso liquefatto per lo stoccaggio dell'acqua di colla con le rispettive cisterne di contenimento in cemento armato

**Il serbatoio per il grasso liquefatto è identico al serbatoio dell'olio combustibile già stimato nella valutazione del lotto 1.**

**Un serbatoio nuovo delle stesse caratteristiche può essere acquistato e messo in opera ad un prezzo di circa 40.000,00 Euro.**

**Il serbatoio per l'acqua di colla** è del tipo cilindrico verticale in acciaio con capacità 15 mc completo di passo d'uomo, attacchi flangiati, coibentazione, tracciatura elettrica, guardia idraulica per abbattimento fumi.

È stato recentemente sostituito (vedasi Foto 19) e pertanto non sarà soggetto a deprezzamento.

**Un serbatoio nuovo delle stesse caratteristiche può essere acquistato e messo in opera ad un prezzo di circa 10.000,00 Euro.**

A questo andranno aggiunti i costi relativi al sistema di tubazioni di carico e scarico nonché il sistema di tubazioni inox scaldanti quantificabili in **15.000,00 Euro**.

**Andrà infine aggiunto il valore delle vasche di contenimento e delle strutture di fondazione in cemento armato. Avendo queste le stesse caratteristiche dimensionali delle vasche presenti nel Lotto 1, in questa fase riporteremo soltanto il valore come determinato in precedenza.**

Fatte queste considerazioni possiamo determinare quello che sarebbe l'attuale costo di fornitura e posa dei due silos, per la costruzione delle rispettive vasche di contenimento e per i collegamenti idraulici con gli altri impianti.

Si ha:

1. Silo grasso liquefatto:	€ 40.000,00
2. Silo acqua di colla:	€ 10.000,00
3. Collegamenti idraulici:	€ 15.000,00
4. <u>Vasche di contenimento:</u>	<u>€ 10.774,09</u>
Totale:	€ 96.774,09

Andremmo anche in questo caso a stabilire il decremento di valore determinato dal deprezzamento per vetustà, fissando la vita utile per ciascun corpo d'opera e considerando che tutte le parti hanno età pari ad 11 anni (sono state realizzate nel 2013).

Calcoleremo il *coefficiente di deprezzamento* per ciascuno di essi con la solita formula (1).

Si ricordi che il silo per l'urea è stato recentemente sostituito quindi il suo valore inizialmente non verrà deprezzato.

Fissando in 30 anni la vita utile del silo grasso liquefatto (in acciaio inox), fissando la vita utile degli impianti in 20 anni e fissando la vita utile delle parti in cemento armato in 50 anni, si avrà:

$$Fdep_{(silo)} = 20,08\%$$

$F_{dep} \text{ (impianti)} = 37,32\%$

$F_{dep} \text{ (strutture)} = 9,74\%$

Attualizzazione dei prezzi (costi di ricostruzione deprezzati):

1. Silo grasso liquefatto: € 40.000,00 - 20,08% = € 31.968,24
2. Silo acqua di colla: € 10.000,00 (non deprezzato)
3. Collegamenti idraulici: € 15.000,00 - 37,32% = € 9.401,78
4. Vasche di contenimento: € 10.774,09 - 9,74% = € 9.724,38

**Totale (Vsil): € 51.094,40**

#### MACCHINARI ED ATTREZZATURE INTERNE AL CAPANNONE SOA (Vma)

Le principali macchine ed attrezzature installate all'interno del capannone sono quelle dell'elenco riportato in seguito. Delle stesse, tramite indagini di mercato, sono stati individuati quelli che sono i costi medi attuali.

C01	Tramoggia di ricevimento materia prima	€ 70.000,00
COCLEA	Coclea di alimentazione SOA all'impianto di triturazione	€ 50.000,00
Z01	Trituratore materia prima Scansteel	€ 80.000,00
W01	Pompa di alimentazione + pompa di riserva + fusore alfalaval	€ 80.000,00
S01	Riscaldatore ad iniezione di vapore (Alfalaval)	€ 50.000,00
B01	Serbatoio di compenso cuocitore (serbatoio intermedio)	€ 15.000,00
S01	Pompa alimentazione DECANter + DECANter ALFALAVAL	€ 190.000,00
B01	Serbatoio di compenso cuocitore	€ 15.000,00
B02	Serbatoio parte liquida da separare + pompa di alimentazione + separatore centrifuga	€ 8.000,00
B03	Sistema essiccazione grasso + pompa di carico serbatoi + tubazioni INOX	€ 50.000,00
	Quadro elettrico di potenza	€ 40.000,00
	Quadri elettrici di servizio con comandi PLC	€ 60.000,00
	Impianto di lavaggio CIP serbatoi B01 - B02 - B03	€ 150.000,00
	Impianto esterno di produzione e recupero del calore di condensa	€ 35.000,00
	<b>Totale</b>	<b>€ 893.000,00</b>

Valore che arrotonderemo a € 1.000.000,00 per tener conto delle tubazioni di collegamento e di eventuali macchinari e componenti non stimati.

Per la determinazione del valore attuale di questi beni si ritiene corretto utilizzare, come già fatto nei casi precedenti, il metodo del "Cost Approach" col coefficiente di deprezzamento determinato secondo la formula (1) sino ad ora utilizzata.

Nel caso specifico, oltre alla vita utile (Cv), che per questa tipologia di macchine è compresa tra i 15 ed i 20 anni, il valore attuale di beni è influenzato da altri diversi fattori.

Solo per citarne alcuni inciderà l'**obsolescenza tecnologica** (la velocità con cui il macchinario diventa superato ne riduce il valore residuo), le **condizioni d'uso** (un macchinario ben mantenuto mantiene un valore residuo più alto) e la **domanda di mercato** (la disponibilità e la richiesta di quel tipo di macchinario sul mercato secondario).

Incideranno inoltre il **valore dei materiali e delle parti recuperabili** (questo soprattutto nel caso di macchinari obsoleti per cui il valore finale è determinato solo ed esclusivamente dall'eventuale valore di mercato dei materiali che lo compongono, come ad esempio acciaio e rame) e la **modifica delle normative specifiche** che potrebbero rendere il macchinario inutilizzabile.

Verrà innanzitutto fissata l'età dei macchinari.

Nel caso specifico, sebbene tutte le pratiche autorizzative risalgono agli anni 2012 - 2013, lo stabilimento è entrato definitivamente a regime soltanto nel 2015 e ciò significa che anche i macchinari hanno iniziato a funzionare soltanto in quel periodo.

Sicuramente non sono macchinari obsoleti, tanto è vero funzionano attualmente a pieno regime.

Per gli stessi si potranno ipotizzare condizioni d'uso corrette e regolari ed inoltre si potrà ipotizzare, nell'ipotesi di un'eventuale vendita, anche una domanda di mercato importante (anche perché gli stessi sono ancora "a norma".

Fatte queste doverose considerazioni verrà quindi fissata la vita utile (Cv) degli stessi in 20 anni e l'età delle macchine in 9 anni (a partire dal 2015).

Applicando la formula (1) si avrà:

$F_{dep} \text{ (macchine)} = 37,32\%$

Il valore totale deprezzato sarà quindi pari a:

**Macchine ed attrezzature (Vma):**  $\text{€ } 1.000.000,00 - 37,32\% = \text{€ } 626.785,29$

**Valore che, per quanto scritto sopra, potrà essere arrotondato a € 650.000,00**

**ULTERIORI ELEMENTI (MANUFATTI E MACCHINE) PRESENTI ALL'INTERNO DEL MAPPAL 788 CHE ANDRANNO AD INCIDERE SUL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA (VMM)**

#### *1 - Trattamento e stoccaggio farine essiccate*

All'interno del mappale 788 è presente l'impianto per il trattamento e lo stoccaggio delle farine essiccate provenienti dall'impianto di liquefazione SOA.

Un impianto della stessa tipologia avrebbe attualmente un costo attuale pari a circa 170.000,00 Euro.

#### *2 - Scrubber a due stadi*

Sempre all'interno del mappale 788 è presente l'impianto di abbattimento odori formato da numero due (2) torri SCRUBBER A DUE STADI (impianto SCRUBBER A DUE STADI) il cui costo attuale è stato stimato in 170.000,00 Euro.

#### *3 - Centrale termica (locale caldaia + caldaia)*

Il locale caldaia di superficie pari a 6.00 mq è stato interamente realizzato in pannelli prefabbricati e contiene al suo interno la centrale termica alimentata a GPL di potenza utile pari a 750.00 kW.

Per una caldaia della stessa tipologia, messa in opera e compresi tutti i collegamenti, è stato stimato un costo



attuale pari a 40.000,00 Euro.

*4 - Vasca ed impianto di trattamento prima pioggia*

Trattasi di una vasca interrata in calcestruzzo di capacità pari a 7.50 mc.

Per un impianto della stessa tipologia, messo in opera, è stato stimato un costo attuale pari a 15.000,00 Euro.

*5 - Vasca interrata in calcestruzzo per raccolta acque nere – capacità 10 mc*

La fornitura e posa in opera di una cisterna prefabbricata in calcestruzzo di questa capacità, compresi gli oneri di scavo ed i collegamenti alle tubazioni, considerato il prezzo della fornitura del manufatto pari a circa 2.000,00 Euro, ha un costo attuale stimato in circa 4.000,00 Euro .

*6 - Vasca interrata in calcestruzzo per raccolta reflui addolcitore – capacità 10 mc*

Stimata nel punto precedente in totale 4.000,00 Euro.

*7 - Vasca interrata di capacità pari a 20 mc per contenimento reflui provenienti dall'area di sanificazione scarrabile, dall'interno dell'impianto di liquefazione nonché dalle acque meteoriche ricadenti nella zona sporca*

La fornitura e posa in opera di una cisterna prefabbricata in calcestruzzo di questa capacità, compresi gli oneri di scavo ed i collegamenti alle tubazioni, considerato il prezzo della fornitura del manufatto pari a circa 4.000,00 Euro, ha un costo attuale stimato in circa 8.000,00 Euro.

Andranno aggiunti i costi dell'impianto di pompaggio reflui alla cisterna fuori terra.

Questi ulteriori costi sono stati stimati in 5.000,00 Euro (costo impianto di pompaggio).

*8 - Vasca fuori terra per raccolta finale reflui – capacità 25 mc*

La fornitura e posa in opera di una cisterna prefabbricata in calcestruzzo di questa capacità, compresi gli oneri di collegamento alle tubazioni e considerato il prezzo della fornitura del manufatto pari a circa 5.000,00 Euro, ha un costo attuale stimato in circa 7.000,00 Euro .

*9 - Pozzo con idropompa collegato a numero due (2) cisterne in PVC da 5 mc/cad con relative autoclavi, impianto di trattamento acqua (addolcitore), numero fuori terra per alimentazione servizi dell'attività dotati di impianto di pressurizzazione.*

Il costo relativo alla fornitura e posa in opera di una cisterna in PVC di tale capacità dotata di autoclave è pari a circa 1.500,00 €/cad; il costo della pompa sommersa del pozzo è stato stimato par a circa 4.000,00 Euro sistema pompe e tubazioni per l'impianto di pressurizzazione è stato stimato in totali € 5.000,00; il costo dell'impianto di trattamento dell'acqua del pozzo è stato stimato in 2.000,00 Euro.

Andranno aggiunti i costi per la trivellazione del pozzo stimati in 6.000,00 Euro.

Il costo totale del sistema sarà quindi pari a 20.000,00 Euro.

*Stima del valore attuale*

Applichiamo ancora il metodo del "Cost Approach",

fissando la vita utile (Cv) dei macchinari industriali in 20 anni e fissando la vita utile dei prefabbricati in calcestruzzo in 50 anni.

Circa l'età considereremo per i macchinari industriali 9 anni di vita (per quanto scritto nel paragrafo precedente) e per tutti gli altri elementi da stimare 11 anni.

Farà eccezione la nuova centrale termica, completamente revisionata nel 2023 (con sostituzione della caldaia a GPL) e che per questo motivo verrà considerata come nuova.

Applicando la solita formula si avrà:

$$F_{\text{dep (impianti)}} = 37,32\%$$

$$F_{\text{dep (strutture)}} = 9,74\%$$

Attualizzazione del prezzo (costo di ricostruzione deprezzato):

Trattamento e stoccaggio farine essiccate: € 170.000,00 - 37,32% = € 106.553,50

Scrubber a due stadi: € 170.000,00 - 37,32% = € 106.553,50

Centrale termica: € 40.000,00 (nuova) = € 40.000,00;

Vasca ed impianto di trattamento prima pioggia (7.50 mc): € 15.000,00 - 9,74% = € 13.538,57

Vasca interrata in cls per raccolta acque nere (10 mc): € 4.000,00 - 9,74% = € 3.610,28;

Vasca interrata in cls per raccolta reflui addolcitore (10 mc): € 4.000,00 - 9,74% = € 3.610,28;

Vasca interrata di capacità per contenimento reflui (20 mc): € 8.000,00 - 9,74% = € 7.220,57;

Impianto pompaggio vasca di cui al punto precedente: € 5.000,00 - 37,32% = € 3.133,93;

Vasca fuori terra per raccolta finale reflui (25 mc): € 7.000,00 - 9,74% = € 6.318,00;

Pozzo con idropompa e trattamento acque: € 20.000,00 - 37,32% = € 12.535,71

**Totale (Vmm): € 303.074,34**

**2.1.3) Valore di mercato del lotto di vendita**

Dalla somma dei precedenti valori parziali si ha:

$$V_{L2} = V_{\text{capf}} + V_{\text{cab}} + V_{\text{sil}} + V_{\text{ma}} + V_{\text{mm}} = € (238.736,91 + 108.876,42 + 51.094,40 + 650.000,00 + 303.074,34) = € 1.351.782,07$$

**2.1.4) Valore finale del lotto di vendita a norma dell'art. 568 c.p.c.**

Verrà applicata una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%.

$$V_{L2R} = € 1.216.603,86$$

**Valore che potrà essere arrotondato a**

$$V_{L1R} = € 1.217.000,00$$

**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

**Per tutti gli immobili**

Il pignoramento non riguarda quote indivise.

## Sommario

<b>1 - PREMESSA</b>	1
<b>2 - RISPOSTE AI QUESITI</b>	2
<b>QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b>	2
<b>Parte 1 - Immobili e diritti reali pignorati</b>	5
<b>Parte 2 - Riscontro difformità formali</b>	6
<b>Parte 3 - Esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento</b>	7
<b>Parte 4 - Valutazione sulla possibilità di formazione di lotti di vendita</b>	7
<i>Considerazioni preliminari</i>	7
<i>Definizione dei lotti di vendita</i>	10
<b>QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO</b>	14
Localizzazione dello stabilimento industriale	15
Descrizione dei lotti	15
<b>Lotto 1</b>	15
<b>Lotto 2</b>	29
<b>QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b>	45
Identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto	46
<b>Ricostruzione storica catastale degli immobili del Lotto 1</b>	46
<b>Ricostruzione storica catastale degli immobili del Lotto 2</b>	52
<b>QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO. L'ESPERTO STIMATORE DEVE PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE - PER CIASCUN LOTTO INDIVIDUATO E DESCRITTO IN RISPOSTA AI PRECEDENTI QUESITI - DEL SEGUENTE PROSPETTO SINTETICO</b>	59
Descrizione Lotto 1	59
Descrizione Lotto 2	62
<b>QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO</b>	65
Ricostruzione a ritroso di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati	66
<b>Ricostruzione storica degli immobili del Lotto 1</b>	66
<b>Ricostruzione storica degli immobili del Lotto 2</b>	73
<b>QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO</b>	83
Verifica regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistica	86
<b>Inquadramento urbanistico</b>	86
<b>Verifica dei beni di cui al Lotto 1</b>	87
<b>Verifica dei beni di cui al Lotto 2 - Epoca di realizzazione interventi: 2012 - 2023</b>	87
<b>QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE</b>	89
Stato di occupazione degli immobili	90
<b>Immobili di cui al Lotto 1</b>	90
<b>Immobili di cui al Lotto 2</b>	90
<b>QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>	93
Vincoli ed oneri giuridici (per tutti gli immobili)	94



Iscrizioni ipotecarie (Allegato 2) .....	95
QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE. ....	97
Per tutti gli immobili .....	97
QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO. ....	97
Per tutti gli immobili .....	98
QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	98
Per tutti gli immobili .....	98
QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI. ....	98
1 - Immobili di cui al lotto 1 .....	100
<b>1.1 - Foglio 7 – Mappale 912 – Subalterno 1 e Subalterno 2</b> .....	100
2 - Immobili di cui al lotto 2 .....	111
<b>2.1 - Foglio 7 – Mappale 911 (Subalterno 1 e Subalterno 2) – Mappale 788</b> .....	111
QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA. .....	122
Per tutti gli immobili .....	122

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Allegato 10.1 - Report fotografico Lotto 1**

**Allegato 10.2 - Report fotografico Lotto 2**



## Allegato 10.1 - Report fotografico Lotto 1



Foto 1 - Cogeneratore



Foto 2 - Particolare motore endotermico



Foto 3 - Particolare motore endotermico





**Foto 4 – Particolare motore endotermico**



**Foto 5 – Caldaia recupero termico**





Foto 6 - Recupero termico (espulsione fumi)



Foto 7 - Recupero termico (sebatoio alimnet. Caldaia)



Foto 8 - Collettore recupero HT



Foto 9 - Scambiatore a piastre recuperato HT



Foto 10 – Elettrodissipatore HT



Foto 11 – Elettrodissipatore LT



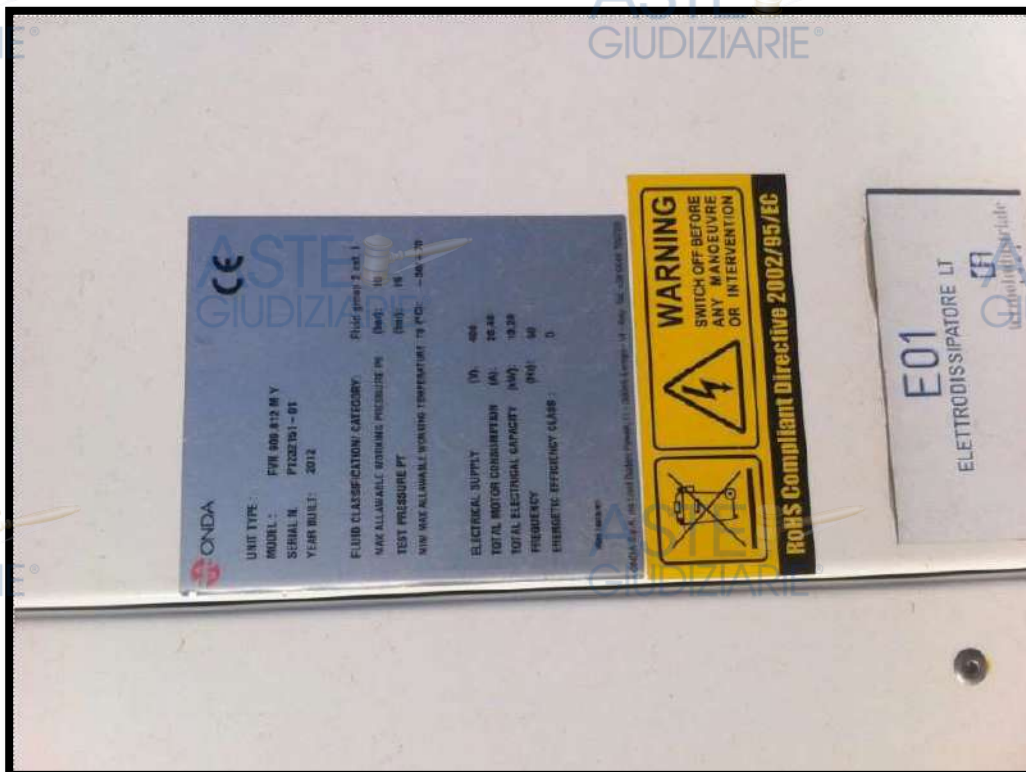


Foto 12 - Targa elettrodissipatore LT



Foto 13 -Silos per biocombustibile ed urea



Foto 14 - Container cogeneratore



Foto 15 - Scala accesso copertura container cogeneratore





Foto 16 - Vista generale cabine elettriche (interno lotto)



Foto 17 - Vista generale cabine elettriche (esterno lotto)



## Allegato 10.2 - Report fotografico Lotto 2

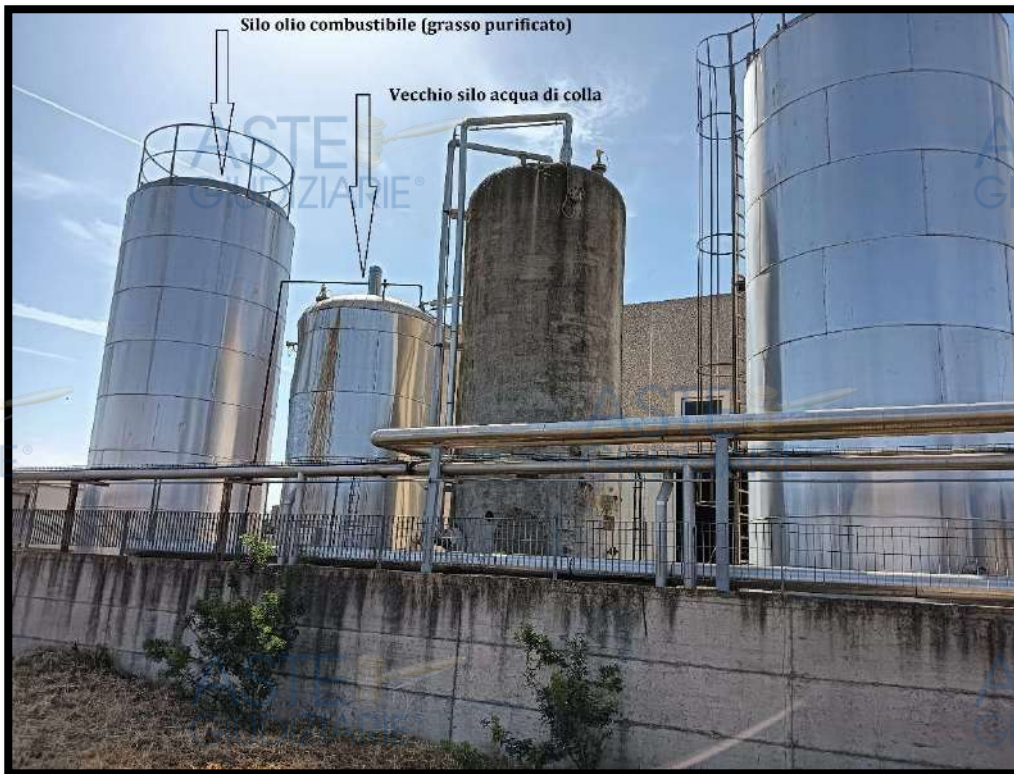


Foto 18 - Silos olio combustibile ed acqua di colla (vecchio)



Foto 19 - Silos olio combustibile ed acqua di colla (nuovo)





Foto 20 - Prospetto nord -est capannone



Foto 21 - Prospetto nord - ovest capannone





Foto 22 - Tramoggia di carico



Foto 23 - Macchinari del processo produttivo





Foto 24 - Spogliatoio



Foto 25 - Magazzino



Foto 26 - Locale WC



Foto 27 - Locale docce





Foto 28 - Impianti sulla copertura



Foto 29 - Impianti sulla copertura





Foto 30 - Impianti sulla copertura



Foto 31 - Ingresso al mappale 788





Foto 32 – Situazione edificatoria interna mappale 788 \_ Vista 1



Foto 33 – Dettaglio Scrubber





Foto 34 - Situazione edificatoria interna mappale 788 \_ Vista 2



Foto 35 - Vasca di prima pioggia







Foto 36 - Guardiola



Foto 37 - Box servizi igienici esterni