

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE II-II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pilo Gianmarco, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2018 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali	45
Stima / Formazione lotti	45
Lotto 1	46
Lotto 2	51
Riepilogo bando d'asta	54
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2018 del R.G.E.	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 458.460,42	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 70.609,97	59



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

INCARICO

In data 03/12/2020, il sottoscritto Ing. Fio Giannareo, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email giannareo.fio@studioingannareo.com, PEC giannareo.fio@ingpwa.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.a. e in data 10/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rita.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra
- **Bene N° 2** - Piazzale abitato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SASSARI (SS) - VIALE PORTO TORRES N° 72, PIANO TERRA

Gli immobili oggetto della presente relazione di per sé formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Preda Niedda di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres al n° 72, in regione Santa Barbara.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D2.1 - **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**, dove possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato B - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Il lotto 1 è composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4, i quali si sviluppano interamente al piano terra (unico livello consentita le ampie volumetrie). Tali immobili al momento risultano principalmente dismessi e non in esercizio, mentre in passato furono utilizzati come officina meccanica. Una parte delle superfici viene attualmente utilizzata come deposito di autoveicoli e di materiali di vario genere da parte di soggetto terzo, esterno alla presente Procedura. Durante il sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo degli immobili 1, 2 e 3 come deposito/parcheggio di auto (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), effettuato da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta esecutiva.

L'immobile 1 è il nucleo centrale dell'intero lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 2. Questi risultano venuti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particelle 249 Sub. 1 griffata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). La sua realizzazione risale presumibilmente al 1964 ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.E. di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quelle del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale. L'immobile 1 confina ad Est con l'immobile 2, ad Ovest parzialmente con l'immobile 3 e parzialmente con il cortile posteriore, entrambi gli immobili sopra citati sono indicati nella presente relazione di perizia.

A Nord, invece, confina parzialmente con l'immobile 4 e parzialmente si affaccia verso il viale Porto Torres, presso che l'immobile 4 risulta catastalmente separato dall'immobile 1, ma urbanisticamente risultano presumibilmente realizzati insieme.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Nel lato esposto a Sud, invece, l'immobile 1 confina con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento. I tre capannoni industriali che costituiscono il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'immobile 2 è stato realizzato, a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, perciò risulta il secondo capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), l'immobile 2 risulta costruito in aderenza al prospetto Est dell'immobile 1. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 1. Questi risultati sono ai N.C.E.I. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 2 gravata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/I). L'immobile 2 confina ad Ovest con l'immobile 1, a Sud con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est si affaccia sul lotto di terreno che ospita l'intero complesso edilizio industriale in oggetto.

L'immobile 3 è stato realizzato, a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, e risulta il terzo capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), l'immobile 3 risulta costruito parzialmente in aderenza al prospetto Ovest dell'immobile 1, sul confine opposto al Viale Porto Torres.

Questo risulta identificato ai N.C.E.I. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno E. L'immobile 3 confina ad Ovest e a Sud con delle proprietà terze, escluse dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est confina con l'immobile 1. Il prospetto Nord, invece, confina con una zona di terreno facente parte del complesso edilizio in oggetto, attualmente occupata dalla vegetazione.

Come anticipato nelle pagine precedenti, i tre capannoni industriali che costituiscono il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'immobile 4 è un'unità immobiliare destinata ad uffici e risulta edificata esternamente al capannone, ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 59,00 mq. L'esterno dell'immobile è inquadrato nelle immagini n° 037 e n° 038 dell'Allegato A. Catastralmente risulta iscritto ai N.C.E.I. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e consistente il suo utilizzo sia come uffici, risulta accertato come A/4 - Abitazioni di tipo popolare.

La sua edificazione risale presumibilmente al 1964 assieme all'immobile 1, ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale.

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Predda Sanddi di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres al n° 72, in regime Santa Barbara.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica senagonesi D, precisamente nella sottozona D2.1 - **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**, come possibile verificare nella Tavola E2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

Il lotto 2 corrisponde al piazzale esterno ubicato intorno al corpo di fabbrica non visitato, in quanto, come analizzato nelle pagine precedenti, lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari occupanti del fabbricato. Tale piazzale si estende per una superficie pari a circa 1.816,00 mq, risulta interamente cementato ed è attualmente utilizzato al fine di qualsiasi attività produttiva, se non viene parcheggiato, nella zona posteriore al fabbricato, delle auto private relative dei proprietari dell'abitazione e come parcheggio di qualche furgone e posteggiato nel lato adiacente alla via Porto Torres, probabilmente appartenente ad una ditta terza, come rilevato durante il sopralluogo e consultabile nella documentazione fotografica apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 075 e la n° 084 dell'Allegato A.

Il piazzale sopra descritto risulta censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202; Particella che deriva dalla particella originaria 264, la quale è presente all'interno dell'atto di pignoramento e risulta intestata al "De Causis" **** Omnia **** e non alla Società delivrice interessata dalla presente procedura.

Per la pianificazione planimetrica del piazzale 2 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola E3, nella Tavola E4 e nella Tavola E7 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, scaturite dalle acquisizioni cartografiche durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo al piazzale in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'IN.G.* di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

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

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannoni ubicato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In ossequio al presente questo lo scrivente specifica come l'istituente al comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individua "Il creditore che ripropone la pubblicazione e il surrogamento".

Publicazione
ripubblicazione o ripro

deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notariale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notariale rilasciato in data 06/08/2018 dai Denti. **** Omisus ****, situate in Orta di Ardea. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - Certificazione Notariale, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella citata nell'atto di pignoramento, le quali, però, nel tempo hanno subito alcune variazioni.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appone ai seguenti esecutivi:

- **** Omisus **** (Proprietà 1/3)

Le valutazioni condotte dallo scrivente, a partire dalla documentazione acquisita e dagli elementi raccolti sui luoghi, hanno consentito di identificare come gli immobili oggetto del pignoramento non risultino "comodamente divisibili" secondo la definizione fornita dall'articolo 720 del Codice civile in quanto suscettibili di autonoma godimento per gli eventuali dividendi. Si evince, in quanto in ragione del fatto che ogni divisione periziale è imprescindibile da una serie di interventi e relativi costi economici da sostenere per realizzare di fatto la piena indipendenza delle parti più piccole di nuovo prelievo. Quanto sopra risulta ulteriormente avvalorato da quanto esposto nella risposta al precedente quesito 14, vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di frazionamento sviluppata sinteticamente alle pagine precedenti. Allo stato attuale, gli immobili di cui al Lotto 1, risultano già accorpate nella realtà e tal ulteriore suddivisione comporterebbe degli oneri da sostenere che renderebbero economicamente svantaggiosa la divisione degli stessi in immobili separati.

Vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di divisione ulteriore dei beni, si possono semplicemente formare dei lotti indipendenti composti dagli immobili oggetto del presente provvedimento di Esecuzione Immobiliare. In ossequio a quanto richiesto dal quesito, nel seguito viene fornito un riepilogo del valore economico dei lotti scaturiti dagli immobili pignorati.

Si precisa come, nei trattamenti di un pignoramento pro quota, venga meno la necessità di predisporre dei riepiloghi economici conseguenti all'assegnazione dei vari lotti.

Inoltre, si sottolinea come gli immobili ricompresi nel Lotto 1 risultino intestati alla società **** Omisus **** in liquidazione pertanto, non essendo intestati ad una singola persona fisica, viene meno la selezione del tipo di regime patrimoniale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONFINI

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano tutti ricompresi nel più ampio comune di **Orta di Ardea**, situato nella sua circoscrizione **Fredda, Maida e S. Maria**, con capoluogo nel stile **Punta Turra**, al civico 72.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Tale complesso edilizio risulta edificato nei lotti di terreno attualmente individuati nel N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particelle 1102, 1103, 1128, 1202 e 1101, derivanti, come ampiamente analizzato nel capitolo 2 della presente relazione di perizia, dalle Particelle 262, 264, 356 e 357 del medesimo Foglio 67. Le particelle soppresses sopra citate, coincidono con le particelle indicate nell'atto di pignoramento in capo alla presente relazione di perizia. Tali particelle, sia quelle soppresses che quelle successivamente generate, risultano intestate al "De Causa" **** Otisius **** e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.

L'intero complesso edilizio, edificato nei terreni sopra identificati, confina nel lato Nord/Est con il viale Porto Torres, nel lato Sud - Sud-Est con le particelle 681, 683 e 64, nel lato Ovest con la particella 1112 e nel lato orientato a Nord con le particelle 1112 e 940, tutte relative al Foglio 67 del N.C.T. del Comune di Sassari.

Per un maggior approfondimento circa la distribuzione dei vari immobili oggetto di perizia all'interno dell'intero complesso edilizio, si rimanda alla consultazione della Tavola 2.2 presente all'interno dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Totale	Superficie Lotta	Contributo	Superficie (correzionata) m ²	Area m ²	Volume m ³
Edifici	101.042 mq	101.042 mq	1	101.042 mq	0,50 m	1
Griglia n.2	11.802 mq	11.802 mq	0,10	12.99 mq	0,10 m	1
Particelle	1097,12 mq	1097,12 mq	0,10	1087,92 mq	0,00 m	1
Totale superficie censimentata:				1191,12 mq		
Incidenza e consistenza:				9,98	%	
Superficie di Interventabilità censita (iva):				1.045,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Programma	Stato catastale
dal 01/01/1983 al 29/11/1993	**** Unica ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247 subc. 247 - 429 - 430 Censura 01
dal 01/01/1983 al 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 429

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

	n°	225		1	AA	2	2,5 van	60 mq	100,04 €	7
--	----	-----	--	---	----	---	---------	-------	----------	---

Capacità tecnica (D/1)

Dati identificativi				Dati di classificazione						
Entità	Part.	Sub.	Perz.	Espr. Cat.	Qualità	Classe	Superficie e Distanza cat.	Stabilità dimensionale	Stabilità strutturale	Qualità
-2	1151									
-3	1152				Espr. Urban.		1053 mq			
-4	1153				Espr. Urban.		64 mq			
-5	1154				AREA PER TAV.		500 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.2, 2.4, 2.5 e 2.6 rimesse all'interno dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reali e quella catastale.

Nella specifica, i capannoni identificati come immobile 1 e immobile 2, riportano in generale solo alcune lievi differenze sul posizionamento e sul dimensionamento di qualche infisso. Inoltre, nel locale di spondero 2 appartenente all'immobile 1, c'è una leggera differenza legata alla tramezzatura interna.

Tale differenza la si nota anche nell'immobile 4, in quanto nella planimetria catastale è presente un tramezzo in più rispetto alla realtà dei fatti, il quale consente di avere un ambiente in più che in realtà non è presente. Mentre per quanto concerne l'immobile 3, lo scrivente sottolinea il fatto che a seguito delle analisi catastali svolte, non è stato possibile reperire la planimetria catastale di tale immobile, in quanto il sistema informatizzato del catasto non rilascia la planimetria di riferimento a nuova, probabilmente, di un'anomalia. Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visite, corrisponda a quello della categoria D/1 - "Opifici e fabbricati in cui si svolge un'attività industriale resa per mezzo di meccanismi fissati", relativamente agli immobili 1, 2 e 3, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. Mentre, per quanto concerne l'immobile 4, lo scrivente sottolinea il fatto che catastalmente tale immobile è identificato come A/4 - "Abitazione di tipo popolare", ma nella realtà si nota chiaramente come in passato sia stato utilizzato come ufficio, pertanto si necessita della variazione della categoria catastale. Lo stato attuale degli immobili è consultabile all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni di appoggio all'immobile 4, precedentemente analizzate, ovvero una differenza della compartimentazione interna e un cambio di destinazione d'uso catastale da abitazione ad ufficio. Il calcolo degli oneri catastali per gli immobili catastali ammonta a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla variazione di categoria catastale. Il professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale e i relativi nuovi dati di classificazione.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Per quanto riguarda gli immobili 1 e 2 (anzionalmente graffiati) e l'immobile 3, invece, sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a girare dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle lievi variazioni da apportare in merito alle leggere differenze riscontrate sugli immobili 1 e 2 e al deposito della planimetria catastale per quanto riguarda l'immobile 3, in quanto non presente nei sistemi informatizzati del catasto.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) per gli immobili 1 e 2 (anzionalmente graffiati) e a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) per l'immobile 3, dovendo dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale degli immobili.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla conclusione dell'Allegato D - Stato immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

STATO D'USO - Immobili 1 e 2: Gli immobili nel loro complesso risultano essere in un insufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che la pavimentazione e le finiture interne. Gli impianti quali quello elettrico ed idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia del tutto dismessa e non in esercizio, ovvero soggetta ad un esercizio saltuario e assai particolare come quello di un deposito statico. Pertanto, l'unità immobiliare non risulta sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato, in quanto si nota particolarmente il degrado degli ambienti, con vistose tracce di infiltrazioni e umidità nelle pareti sia provenienti dalla copertura, che dagli infissi, che di risalita dal terreno.

A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto versa attualmente in uno stato al limite del abitabilità, non è in possesso dell'agibilità, ed inoltre, non rispetta le norme sanitarie e di sicurezza per la prevenzione incendi necessarie per la maggior parte delle possibili attività commerciali o manifatturiere da svolgere (potenzialmente al suo interno, considerando le sue notevoli dimensioni) e, pertanto, il suo potenziale uso futuro risulta assai limitato a meno di interventi di manutenzione e di messa a norma a carattere radicale di entità sostanziale da valutarsi con estrema attenzione, soprattutto in rapporto all'ipotesi di rilancio futuro.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta **** Omissis **** in liquidazione e, durante il sopralluogo, è stato rilevato il suo utilizzo come deposito/parcheggio di motorveicoli (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), presumibilmente da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta esecutata. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non sono stati reperiti elementi volti all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso del custode giudiziario per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione in essere e relativi agli immobili, pignorati.

Si precisa, infine, come la proprietà abbia regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed al custode nominato, per eseguire i sopralluoghi volti ad effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari alla misura della presente relazione di perizia.

STATO D'USO - Immobile 03: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un insufficiente stato conservativo, sia per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che la pavimentazione e le finiture interne. L'impianto elettrico è stato solo in parte verificato visivamente e non è stato verificato il funzionamento.

Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente che l'immobile in oggetto versa attualmente in uno stato al limite del abitabilità, non è in possesso dell'agibilità, ed inoltre, non rispetta le norme sanitarie e di sicurezza per la prevenzione incendi necessarie per la maggior parte delle possibili attività commerciali o manifatturiere da svolgere (potenzialmente al suo interno, considerando le sue notevoli dimensioni) e, pertanto, il suo potenziale uso futuro risulta assai limitato a meno di interventi di manutenzione e di messa a norma a carattere radicale di entità sostanziale da valutarsi con estrema attenzione, soprattutto in rapporto all'ipotesi di rilancio futuro.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

eserizio, pertanto, non è sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Sono evidenti i segni di infiltrazioni e umidità presenti nelle pareti.

A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto resta privo da avvenuti anni della normale manutenzione derivante dall'uso commerciale. Per tale ragione questo versa attualmente in uno stato al limite dell'inagibilità, non è in possesso della certificazione di agibilità, ed inoltre, non rispetta le norme di sicurezza antincendio necessarie per la maggior parte delle possibili attività da svolgere al suo interno, risentendolo le sue notevoli dimensioni e, pertanto, il suo uso futuro risulta assai limitato in relazione al potenziale rischio.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta **** Omnia **** in liquidazione, e durante il sopralluogo, è stato rilevato il suo utilizzo come deposito/parcheggio di auto (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), presumibilmente da parte di soggetto terzo non riconducibili alla ditta eserziata. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso del custode giudiziario per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Si precisa, infine, come la proprietà abbia regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed al custode nominato, per eseguire i sopralluoghi volti ad effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari alla stesura della presente relazione di perizia.

STATO D'USO - Immobile 04: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un insufficiente stato conservativo ed per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che la pavimentazione e le finiture interne. Gli impianti quali quello elettrico ed idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stata verificata il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia del tutto dismessa e non in esercizio, pertanto, non è sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Si nota particolarmente il degrado degli ambienti, con vistose tracce di infiltrazioni e umidità nelle pareti con il relativo deterioramento dell'intonaco delle stesse.

A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto versa attualmente in uno stato fatiscente e non è in possesso dell'agibilità.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta **** Omnia **** in liquidazione, e durante il sopralluogo, è stato rilevato come in passato fosse utilizzato come ufficio (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), e attualmente in disuso. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'ITG di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Si precisa, infine, come la proprietà abbia regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed al custode nominato, per eseguire i sopralluoghi volti ad effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari alla stesura della presente relazione di perizia.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato U - Stima immobiliare complessiva e alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Lo scrivente sottolinea il fatto che nessuno degli immobili pignorati risulta "fuso" con altri immobili adiacenti. Sul luogo non coesistono degli immobili indivisi (quali aree o parti comuni) rispetto ai quali la ditta eserziata si configura come proprietaria o eserziata alcun diritto reale di sorta.

Inoltre, dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è emerso come per l'immobile in oggetto sussista un'occupazione costituita con relativo Regolamento Condominiale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVIZI, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, allighevoli di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono inoltre presenti oneri o vincoli di natura condominiale.

In risposta alla parte conclusiva del quesito, si sottolinea come non sussistano il carico del bene dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblici individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di usi civici aggiornati al mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con Decreto commissariale n. 236 del 15/09/1939 da parte dell'Assessorato all'Agricoltura e Riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico. Per tale approfondimento si rimanda all'Allegato H - Inventario terre civiche.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un maggiore complesso edilizio ubicato nella zona industriale Prada Niedda di Sassari, in particolare nel Viale Freni Torres al n° 72.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile 1 e Immobile 2:

L'immobile 1 è il nucleo centrale dell'intero lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 2. Questi risultano emessi al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffiata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/I). La sua realizzazione risale presumibilmente al 1964 ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), non è stata reperita alcuna planimetria edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale. L'immobile 1 confina ad Est con l'immobile 2, ad Ovest parzialmente con l'immobile 3 e parzialmente con il cancello posteriore, entrambi gli immobili sopra citati sono inclusi nella presente relazione di perizia.

A Nord, invece, confina parzialmente con l'immobile 4 e parzialmente si affaccia verso il piazzale antistante. Si precisa che l'immobile 4 risulta catastalmente separato dall'immobile 1, ma urbanisticamente risultano presumibilmente realizzati insieme.

Nel lato esposto a Sud, invece, l'immobile 1 confina con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento. I tre capannoni industriali che costituiscono il lotto 1 risultano tutti e tre conterminati dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 020, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'ingresso al locale principale dell'immobile avviene mediante un portone industriale adrievale installato nel prospetto Nord, il quale si affaccia nel piazzale adiacente, ed è visibile nelle immagini n° 006 e n° 009 dell'Allegato A. L'immobile 1 è costituito per gran parte della sua superficie da un locale principale, in passato destinato ad officina meccanica, avente un'estensione generale pari a circa 342,00 mq. È presente, inoltre, un locale destinato a deposito, ricavato nella zona di fondo dell'immobile (post 3.000 mq) con una superficie pari a circa 110,00 mq, e un locale di sgombero con una superficie pari a circa 10,00 mq. Nel confine Sud è presente una porzione di cortile dalla forma irregolare con una superficie pari a circa 100,00 mq.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

mq. Il locale principale dell'immobile 1 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 029 e la n° 032 dell'Allegato A, mentre il locale destinato a deposito è visibile nelle immagini comprese tra la n° 034 e la n° 036 del medesimo Allegato A. Il collegamento tra il locale principale e il deposito avviene mediante un portone industriale scorrevole installato nella parete di separazione tra i due ambienti, visibile nell'immagine n° 033. Mentre, nel locale destinato a deposito, porzionamente nella parte terminale della parete orientata ad Ovest, è presente un ulteriore portone industriale scorrevole il quale consente l'uscita al cortile posteriore condiviso con l'immobile 3 ma catastalmente appartenente all'immobile 1. Quest'ultimo risulta apprezzabile nelle immagini n° 035 e n° 063 dell'Allegato A. L'immobile è dotato di diverse finestre realizzate con telaio metallico. Una di queste finestre si affaccia verso l'esterno dal prospetto Nord, una ulteriore parte è installata nella parete Ovest (questa si affaccia nel cortile posteriore), mentre altre sono dislocate nelle pareti laterali di separazione sia con l'immobile 2 che con l'immobile 3. Nella parete esposta a Nord, è presente una porta finestra metallica a bandiera, che consente il collegamento diretto con l'immobile 4.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile 2 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2A e nella Tavola 2S dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, staturamente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

L'immobile 2 è stato realizzato, a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, perciò risulta il servizio capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 33 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), l'immobile 2 risulta costruito in aderenza al prospetto Est dell'immobile 1. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 1. Questi risultati sono ai N.C.E.I.S. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 2 gravata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/I). L'immobile 2 confina ad Ovest con l'immobile 1, a Sud con un lotto di terreno di proprietà terzi, escluso dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est si affaccia sul lotto di terreno che ospita l'intero complesso edilizio industriale in oggetto. Quest'ultimo prospetto è apprezzabile nell'immagine n° 006 dell'Allegato A. Come anticipato nelle pagine precedenti, i tre capannoni industriali che costituiscono il lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'ingresso al locale principale dell'immobile 2 avviene mediante un portone industriale scorrevole (installato nel prospetto Nord, il quale si affaccia nel piazzale adiacente, ed è visibile nelle immagini n° 007 e n° 008). L'immobile 2 è costituito per gran parte della sua superficie da un locale principale, in passato è stato destinato ad officina meccanica, avente una consistenza generale pari a circa 404,00 mq. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 013 e la n° 018. Il capannone è dotato di diverse finestre con telaio metallico, installate tra il prospetto Nord e il prospetto Est, le quali si affacciano verso l'esterno, oltre a quelle presenti nella parete che divide l'immobile 2 dall'immobile 1. Sono presenti, inoltre, due locali di sgombero, ricavati nella zona di fondo dell'immobile (zona Sud). Il locale di sgombero 1, visibile nelle immagini comprese tra la n° 018 e la n° 022 dell'Allegato A, si estende per una superficie pari a circa 25,60 mq. Mentre il locale di sgombero 2, visibile nelle immagini comprese tra la n° 023 e la n° 026 dell'Allegato A, si estende per una superficie pari a circa 29,00 mq.

Tali locali, a differenza dell'intero capannone restino, hanno un'altezza inferiore e una copertura piana realizzata con un solaio di tipo tradizionale in laterocemento e il loro accesso è garantito da due infissi metallici. Per la configurazione planimetrica dell'immobile 2, invece, si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2A e nella Tavola 2S dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, staturamente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

FINITURE INTERNE: L'immobile 1 e l'immobile 2, oggetto della presente relazione di perizia, si presentano in un insufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte smonteggiati, che, per quanto riguarda le stive delle finiture superficiali quali, ad esempio, i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti. La pavimentazione dell'intero capannone risulta essere formata da un massetto realizzato con un battuto di cemento armato a sovrappeso con una configurazione tipica di quella degli ambienti

Publicazione
ripubblicazione o ripro

individuali in precedenza, risultato di grandi dimensioni e tutti realizzati con serbienti industriali metallici, scorrevoli e manuali, dotati di binario esterno alla struttura. La copertura risulta a doppia falda, realizzata con lastre grigate in vetroresina sorrette da una struttura metallica a capriate, mentre le finestre presenti fanno tutte una struttura metallica.

Nei locali di aggrando dell'immobile 2, la pavimentazione risulta la medesima dell'intero capannone, mentre la copertura risulta realizzata con un sovrappiasto in laterocemento e l'altezza di tali locali risulta nettamente inferiore all'altezza del capannone.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono gli immobili oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica e all'Allegato B - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI. Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio degli immobili oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete a servizio dell'intero complesso edilizio industriale.

In particolare, nell'immobile è presente un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite in vari punti dell'intera unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano le linee prese e le linee di illuminazione interna tutte con passaggio esterno su canalotti metalliche a vista adeguatamente protette sia all'interno del capannone che negli uffici. L'impianto di illuminazione del capannone è realizzato con plafoniere a stragi sospese, ancorate alla struttura metallica della copertura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione che alimenta i vari utilizzatori disposti negli immobili, ma soprattutto nel servizio igienico dell'immobile 4, appartenente anch'esso al lotto 1. Per quanto riguarda l'impianto di aerocantiva, si sottolinea come non è presente alcun impianto dedicato alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'immobile non sia dotato di un sistema di pluviali (lungo le facciate e portate l'acqua in arrivo sulla copertura versa direttamente nel terreno attraverso il normale deflusso delle pendenze delle falde di copertura e dei tetti).

La acqua nera prodotta dal servizio igienico dell'immobile 4, appartenente al lotto 1, vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico del complesso edilizio, che successivamente versa sulla rete cittadina, passando, presumibilmente, nell'area del viale Porto Torres.

L'immobile, inoltre, risulta completamente sprovvisto di un sistema di riscaldamento invernale o raffreddamento estivo.

Immobile 3:

L'immobile 3 è stato realizzato, a suoi tempi, come ampliamento dell'immobile 1, e risulta il terzo esponente edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Servizio Amministrativo degli immobili), l'immobile 3 risulta costruito parzialmente in aderenza al prospetto Ovest dell'immobile 2, sul confine opposto al Viale Porto Torres.

Questo risulta identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno B. L'immobile 3 confina ad Ovest e a Sud con delle proprietà terrene, escluse dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est confina con l'immobile 1. Il prospetto Nord, invece, confina con una zona di sterro che riveste parte del complesso edilizio in oggetto, attualmente occupata dalla vegetazione.

Come anticipato nelle pagine precedenti, i tre capannoni industriali che costituiscono il lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'ingresso al locale principale dell'immobile 3 avviene mediante un portone industriale scorrevole installato nel prospetto Est in prossimità dell'angolo con il prospetto Nord, il quale si affaccia sul piazzale adiacente ed è visibile nelle immagini n° 071 e n° 072. L'immobile 3 è costituito da un unico locale principale, in passato destinato ad officina meccanica, avente un'ampiezza pari a circa 595,99 mq. Tale ambiente è diviso in due dalle immagini comprese tra la n° 054 e la n° 056, oltre che nelle immagini n° 049 e n° 070. Il locale principale è dotato di un portone industriale scorrevole, installato nel prospetto Sud, il quale consente l'uscita dal capannone verso il varco posteriore. Essendo si estende per circa 100 metri nel prospetto Est, il quale è visibile nelle immagini n° 073 e n° 074.

Pubblicazione o riproduzione

comprese tra il n° 057 e la n° 068 dell'Allegato A. Da tale serie posticoma è possibile accedere anche all'immobile 1 e ai prezzi liberamente che il corteo copre descritto appartiene catastalmente agli immobili 1 e 2.

L'altezza dell'immobile 2 si attesta intorno ai 6,70 metri, risulta edificata con una struttura portante realizzata con elementi prefabbricati in s.a., compresa la copertura piana realizzata con tegole prefabbricate in cemento armato precompresso.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile 3, invece, si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.4 e nella Tavola 2.5 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

FINITURE INTERNE: L'immobile 2 oggetto di perizia si presenta in un insufficiente stato di conservazione generale sia per riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. La pavimentazione dell'intercapannone risulta essere omogenea al suo interno, realizzata con un battuto di cemento armato con finitura superficiale a spolvero con una configurazione tipica di quella degli ambienti impiegati nell'ambito di attività a carattere industriale, dotata di adeguati giunti di dilatazione. Gli accessi al capannone, individuati in precedenza, risultano di grandi dimensioni e realizzati con serramenti industriali, metallici, scorrevoli e manuali, dotati di bisturi esterno alla struttura. La struttura risulta piana e realizzata con elementi prefabbricati in s.a.

Allo scopo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica e all'Allegato E - Planimetria dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete a servizio dell'intero complesso edilizio industriale. In particolare, nell'immobile è presente un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite in vari punti dell'intera unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante canaline a vista, esterne alla struttura, per tutto il capannone, in metallo e adeguatamente protette. L'impianto di illuminazione del capannone è realizzato con lampade sospese, a corone ai sodio) coperture.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione che alimenta i vari utilizzatori dislocati negli immobili ma soprattutto nel servizio igienico dell'immobile 3, appartenente anch'esso al lotto 1. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, la sistemazione non è presente alcun impianto destinato alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico dell'immobile 3, appartenente al lotto 1, vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico del complesso edilizio, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

L'immobile, inoltre, risulta completamente sprovvisto di un sistema di riscaldamento invernale o raffrescamento estivo.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'immobile sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura defluisce nei pluviali, i quali sversano le acque nel terreno.

Immobile 4:

L'immobile 4 è un'unità immobiliare destinata ad uffici e risulta edificata esternamente al capannone, ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 59,00 mq. L'esterno dell'immobile è inquadrato nelle immagini n° 037 e n° 038 dell'Allegato A. Catastralmente risulta censito al N.C.E.L. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e nonostante il suo utilizzo sia come ufficio, risulta accatastrato come A/4 - Abitazioni di tipo popolare.

La sua edificazione risale presumibilmente al 1964 assieme all'immobile 1, ma, come indicato nel capitolo 4.2 della presente relazione (Stato Amministrativo degli immobili), non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dalle pratiche edilizie successive a quella del 1961, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale.

L'accesso all'immobile 4 avviene direttamente dal piazzale antistante comune a tutti i capannoni, mediante un infisso a vetri con telaio in metallo, apprezzabile nelle immagini n° 039 e n° 040 dell'Allegato A. Il primo ambiente presente al suo interno è la sala d'aspetto in quale si sviluppa per un'ampiezza pari a circa 16,00 mq. Dalla sala d'aspetto è possibile accedere al disimpegno mediante una porta a vetri con telaio in metallo, che consente il collegamento della sala d'aspetto con i contesti ambienti del locale, ovvero il bagno, l'archivio e l'ufficio.

Il bagno risulta realizzato tra la sala d'aspetto e l'archivio, è di forma rettangolare, ha una superficie pari a circa 4,00 mq e risulta dotato di una finestra installata nella parete di fondo, con l'affaccio disposto verso l'interno del capannone decorato (immobile 3). Al suo interno sono presenti il wc, il bidet, il lavabo e il piatto doccia.

Di fianco al bagno, è presente l'archivio, il quale ha la funzione di collegamento con l'ufficio, ubicato nel fondo dell'immobile. L'archivio si estende per una superficie pari a circa 16,00 mq e risulta illuminato e aereo da una finestra, la quale si affaccia sul piazzale antistante. Di fianco all'archivio, come sopra descritto, è presente l'ufficio al quale si accede mediante un infisso a vetri con telaio metallico. Questo ambiente risulta avere una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, ha una superficie pari a circa 23,00 mq ed è dotato di una finestra, la quale si affaccia nel piazzale antistante. L'ufficio è inoltre dotato di una porta finestra metallica a barriera, che consente il collegamento diretto con il locale principale dell'immobile L. Questi sopra descritti, risulta apprezzabile nelle immagini composte tra la n° 041 e la n° 050 dell'Allegato A.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile 4 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.4 e nella Tavola 2.5 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili, come da rilievo, sottostante delle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

FINITURE INTERNE: L'immobile 4, oggetto di perizia si presenta in un insufficiente stato di conservazione generale sia per quanto gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. La copertura risulta piana con soletta in laterizio.

La pavimentazione risulta essere omogenea al suo interno, interamente realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alla dimensione delle pareti di riferimento. Le pareti verticali del bagno, invece, risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore bianco (dimensioni circa 15x15 cm), fino ad un'altezza di circa 1,40 m valutata a partire dal pavimento.

Gli infissi sia interni che esterni sono alcuni in legno, mentre altri hanno una struttura in metallo, e quelli esterni sono inoltre dotati di tegole in ferro dello spessore di ≈ 3 cm e di serrande avvolgibili di materiale plastico.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica e all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete a servizio dell'intero complesso edilizio industriale. In particolare, nell'immobile è presente un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite in vari punti dell'intera unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante condotte a vista esterne alla muratura.

L'approvvigionamento idrico, che serve esclusivamente il bagno dell'immobile 4, è garantito dall'impianto di adduzione che alimenta i vari utilizzatori distribuiti nel servizio igienico. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come non è presente alcun impianto destinato alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico dell'immobile 4, appartenente al lotto n° 000001, sono inviate al sistema di raccolta e smaltimento del complesso edilizio, che successivamente sversa sul territorio.

L'immobile, inoltre, risulta completamente sprovvisto di un sistema di riscaldamento invernale o raffreddamento estivo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'immobile sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura defluisce nei pluviali, i quali sversano le acque nel terreno.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il Lote 1 è composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4, i quali si sviluppano interamente al piano terra. Tali immobili al momento risultano dismessi e non in esercizio, mentre in passato furono utilizzati come officina meccanica. Nonostante ciò, durante il sopralluogo, è stato rilevato l'utilizzo degli immobili 1, 2 e 3 come deposito/parcheggio di autovetture (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), presumibilmente da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta esecutiva. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell' "I.V.G." di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata letta ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Prospetto	Loti			
dal 10/11/1971	**** (cassa) ****	Atto di provenienza			
		Registri	Data	Registrazione N°	Cassella N°
		██████████		██████████	
		Trascrittura			
		Intesa	Data	Int. gen.	Int. par.
dal 01/11/1981	**** (cassa) ****	I. costituzione Società			
		Registri	Data	Registrazione N°	Cassella N°
		██████████	██████████		
		Trascrittura			
		Intesa	Data	Int. gen.	Int. par.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

		Cappellazioni		
		Primo	Data	Reg. N°
		Libero	██████████	██████████

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sono state compiute nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza degli immobili è stato stipulato in data ██████████ dal Notaio **** Omisiva **** in Sassari e registrato a Sassari il ██████████ al n° ██████████ a seguito del successo del **** Omisiva **** con il quale è stata costituita la società **** Omisiva ****. In tale atto, consultabile nell'Allegato B.09 presente all'interno del più ampio Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, sono presenti gli immobili inclusi nel conferimento in Società, ovvero i terreni distinti al N.C.T. al Foglio 67, Particelle 262, 264, 356 e 357 e gli immobili distinti al N.C.E.U. al Foglio 67, Particelle 247 S-b2, 249, 429 e 430 (comprensivamente un D/1) e al Foglio 67, Particella 428 (A/4). Tali immobili corrispondono a tutti i terreni sui quali sorge l'intero complesso edilizio, gli stessi presenti nell'atto di pignoramento, e agli identificativi "originali" censiti al N.C.E.U. degli immobili edificati nel fondo del lotto, dai quali sono derivati gli identificativi "attuali", i quali vengono riportati nell'atto di pignoramento.

Precedentemente alla costituzione della società, precisamente il 20/12/1973, il Signor **** Omisiva **** stipulò un atto di permuta con soggetto stesso, avvalendosi così ad effettuare uno scambio di terreni e acquistando in tale occasione i terreni identificati al Foglio 67, Particelle 356 e 357. Anche tale atto è presente all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni diverso approfondimento.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Situa immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Notiziati

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUI FONDIARI
Iscritta a Sassari il ██████████
Reg. gen. ██████████ Reg. part. ██████████
Quota: 1/1

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Importo: € 516.456,90
Contro **** Omisis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]

Note: L'erogazione verrà effettuata in valuta legale con utilizzo di provvista che sarà procurata, alternativamente o cumulativamente: a) sul mercato nazionale; b) sul mercato estero mediante assunzione di prestiti in valuta estera o in euro/lire. L'eventuale utilizzo di provvista proveniente da prestiti in una o più valute estere stipulati dal Banco con istituzioni creditizie estere comporterà, ai sensi delle vigenti norme valutarie, la conversione delle valute estere in lire e delle lire nelle valute estere utilizzate. Tale conversione sarà effettuata a cura del Banco medesimo, mentre alla parte mutuataria farà carico o profitterà il rischio di cambio nonché l'onere delle commissioni di servizio relative alla conversione della valuta estera in lire e delle lire nella valuta estera, per l'importo che si renderà necessario per la restituzione del capitale ed il riconoscimento degli interessi ed accessori dovuti alle istituzioni creditizie estere. La parte mutuataria ha preso atto che saranno altresì a suo carico tutti gli altri oneri e gli impegni derivanti dai contratti di prestito stipulati tra il Banco e le istituzioni creditizie estere, oneri ed impegni di cui potrà prendere conoscenza a sua richiesta. La parte mutuataria per sé e successori, solidamente ed indivisibilmente fra tutti e per gli aventi causa, con il formale impegno verso il Banco mutuante a non realizzare per l'intera durata del mutuo gli effetti della surrogazione prevista dall'art. 1202 del C.C., si è obbligata a rimborsare il mutuo entro la durata massima di 10 anni oltre il periodo di preammortamento. Ai sensi dell'art. 4 delle condizioni generali, il mutuo dovrà essere rimborsato in rate semestrali posticipate, da pagare in contanti ed in unica soluzione alle scadenze del 01/01 e 01/07 di ogni anno e senza interruzione, e le rate semestrali comprenderanno una quota di interessi da determinarsi come in appresso ed una quota di capitale eventualmente rivalutabile, salva diversa determinazione in sede di erogazione. È in facoltà del Banco rifiutare pagamento in frazioni di rata semestrale. In relazione al tipo di provvista che sarà procurata per l'erogazione del presente mutuo, gli interessi e il capitale dovuti nel periodo di ammortamento potranno essere indicizzati: in tal caso la misura ed il metodo di determinazione degli stessi saranno previsti nell'atto o negli atti di erogazione mediante l'utilizzo di parametri aventi requisiti di certezza e di pubblicità. Nel caso di utilizzo di provvista riveniente dal mercato estero, gli interessi saranno determinati in rapporto al costo della stessa e potranno variare semestralmente secondo le consuetudini vigenti nel detto mercato. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte mutuataria ed a favore del Banco. Il tasso di mora verrà determinato di semestre in semestre (dal 01/01/ al 30/06 e dal 01/07 al 31/12 di ogni anno) maggiorando di 4 punti il tasso di riferimento per le operazioni di credito fondiario-edilizio agevolate in vigore nel primo mese di ogni semestre. Ove per qualsiasi motivo il sopra citato tasso di riferimento non fosse più determinato, in sua vece sarà considerato quale parametro di riferimento, sempre maggiorato di 4 punti, il tasso variabile praticato dal Banco per l'ammortamento dei mutui ordinari nei semestri in cui si è verificata la mora e indicato nei fogli informativi analitici messi a disposizione della clientela nei locali del Banco medesimo. L'ipoteca di lire 1.000.000.000 comprende il capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento che, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, si determinano della misura del 6,536379% semestrale effettivo (13,50% nominale annuo) fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui prima. L'ammontare di tutte le semestralità che rimasero insolute, gli interessi di mora nella misura stabilita prima, il rischio di cambio nel caso di utilizzo di provvista riveniente dal mercato estero, comprende inoltre le eventuali spese giudiziali, i premi di assicurazione, le imposte e qualunque altra somma possa rappresentare un credito del Banco in dipendenza del presente titolo. La somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, 3° comma, del T.U. 385/1990 e, in mancanza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione, il mutuatario elegge domicilio nella sua sede amministrativa in Sassari, (attualmente in viale Umberto n° 36) e la

Publicazione
ripubblicazione o ripro

parte mutuataria, in Sassari, presso gli immobili ipotecati, Regione Santa Barbara, o in difetto presso la segreteria del Comune di Sassari.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Sassari il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

Note: Il Banco mutuante elegge domicilio nella sua sede amministrativa in Sassari, (attualmente in Viale Umberto n° 36) e la parte mutuataria, in Sassari, presso gli immobili ipotecati, Regione Santa Barbara, o, in difetto, presso la Segreteria del Comune di Sassari. Per le controversie sarà competente il foro di Sassari, ferma la competenza di cui agli articoli 21 e 26 del Codice di Procedura Civile. L'erogazione del mutuo è subordinata a quanto previsto nell'articolo 1 delle condizioni generali ed in particolare che sia stato documentato dalla parte mutuataria che l'ipoteca di cui al successivo articolo 5, da iscriversi a garanzia del mutuo, non è preceduta da iscrizioni, trascrizioni e privilegi comunque ritenuti pregiudizievoli. Tuttavia, rimane espressamente riservato al Banco di fissare la data dell'erogazione in relazione alle condizioni del mercato finanziario. L'erogazione verrà effettuata in valuta legale con utilizzo di provvista che sarà procurata, alternativamente o cumulativamente: a) sul mercato nazionale; b) sul mercato estero mediante assunzione di prestiti in valuta estera o in eurolire. L'eventuale utilizzo di provvista riveniente da prestiti in una o più valute estere stipulati dal Banco con istituzioni creditizie estere comporterà, ai sensi delle vigenti norme valutarie, la conversione delle valute estere in lire e delle lire nelle valute estere utilizzate. Tale conversione sarà effettuata a cura del Banco medesimo, mentre alla parte mutuataria farà carico e profitterà il rischio di cambio nonché l'onere delle commissioni di servizio relative alla conversione della valuta estera in lire e delle lire nella valuta estera, per l'importo che si renderà necessario per la restituzione del capitale ed il riconoscimento degli interessi ed accessori dovuti alle istituzioni creditizie estere. La parte mutuataria prende atto che saranno altresì a suo carico tutti gli altri oneri e gli impegni derivanti dai contratti di prestito stipulati tra il Banco e le istituzioni creditizie estere, oneri ed impegni di cui potrà prendere conoscenza a sua richiesta. La parte mutuataria per sé e successori, solidamente ed indivisibilmente fra tutti e per gli aventi causa, con il formale impegno verso il Banco mutuante a non realizzare per l'intera durata del mutuo gli effetti della surrogazione prevista dall'art. 1202 del C.C., si è obbligata a rimborsare il mutuo entro la durata massima di anni 10 (dieci) oltre il periodo di preammortamento. Ai sensi dell'art. 4 delle condizioni generali, il mutuo dovrà essere rimborsato in rate semestrali posticipate, da pagare in contanti ed in unica soluzione alle scadenze del 1° gennaio e 1° luglio di ogni anno e senza interruzione, e le rate semestrali comprenderanno una quota di interessi da determinarsi come in appresso ed una quota di capitale eventualmente rivalutabile, salva diversa determinazione in sede di erogazione. È in facoltà del Banco rifiutare pagamento in frazioni di rata semestrale. In relazione al tipo di provvista che sarà procurata per l'erogazione del presente mutuo, gli interessi e il capitale dovuti nel periodo di ammortamento potranno essere indicizzati; in tal caso la misura ed il metodo di determinazione degli stessi saranno previsti nell'atto o negli atti di erogazione mediante l'utilizzo di parametri aventi requisiti di certezza e di pubblicità. Nel caso di utilizzo di provvista riveniente dal mercato estero, gli interessi saranno determinati in rapporto al costo della stessa e potranno variare semestralmente secondo le consuetudini vigenti nel detto mercato. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte mutuataria ed a favore del Banco. Il tasso di interesse è determinato di semestre in semestre (dal 1° gennaio al 30 giugno e dal 1° luglio al 31 dicembre di ogni anno) maggiorando di quattro punti il tasso di riferimento pubblicato sul sito www.bancaitalia.it e di cui è pubblicata la tabella di dettaglio in allegato alla presente.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

aggravato in senso del primo mese di ogni semestre. Ove per qualsiasi motivo il sopra citato tasso di riferimento non fosse più determinato, in sua vece sarà considerato quale parametro di riferimento, sempre maggiorato di quattro punti, il tasso variabile praticato dal Banco per l'ammortamento dei mutui ordinari nei semestri in cui è verificata la mora e (indicato nel foglio informativo) analita mensa a disposizione della clientela nei locali del Banco medesimo. Ai soli fini dell'iscrizione (pubblicità), il determinato della misura del 6,50% semestrale effettivo [13,42% nominale annuo] (art. 1416) (criteri di variazione e di determinazione di cui al precedente articolo 3, 7a) moltiplicato di tutte le semestralità che ritarderanno (molte), gli interessi di mora nella misura stabilita nel precedente articolo 4, il rischio di cambio nel caso di utilizzazione provvenga convenientemente dal mercato estero e comprende (oltre le eventuali spese giudiziali, i premi di assicurazione, le imposte e qualunque altra somma possa rappresentare un onere del Banco in dipendenza del presente titolo. La somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 29, 3° comma, del T.U. 385/93 sino a corrispondenza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di esenzione.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99**

Iscritto a Sissui il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quote: 1/1

Importo: € 0,00

A favore di *** Omissis ***

Contro *** Omissis ***

Formalità a carico dell'acquirente

Reggente: Atto Amministrativo

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

Nota: E) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO FIDUCIARIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI I VENDUTI CON CHIESTE LEGITTIMI TITOLI VASCRITTI ANTECEDENTEMENTE ALLA SCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE & GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

Iscritto a Sissui il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quote: 1/1

Importo: € 829.242,56

A favore di *** Omissis ***

Contro *** Omissis ***

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 335.096,98

Reggente: [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

Nota: L'IPOTECA NON VIENE REISCRITTA SUGLI IMMOBILI IDENTIFICATI IN CATASTO (INCEU) AL FOGLIO 67 MAPPALE 247 SUB 2 - (UFFICIO, E AL FOGLIO 67 MAPPALE 429 SUB 1 - DEPOSITO, PERCHÉ GLI ESCLUSI DALL'IPOTECA CON ATTO A E OGITO DEL NOTAIO [REDACTED] DEL [REDACTED] REFERTORIO N. [REDACTED] ANNO TAZIONE N. PART. [REDACTED] DEL [REDACTED] CAPITALE EURO 335.096,98 PARI A LIRE 650.000.000 TOTALE E IPOTECA EURO 829.242,56 PARI A LIRE 1.625.000.000.

Trasazioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto Sissui il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quote: 1/1

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere ad esposta richiesta di arretrati agli enti A.I.T.T.C. di Sassari.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo studio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano edificati all'interno del medesimo lotto di terreno, avulso così a formare l'intero complesso edilizio oggetto del presente studio. Gli immobili non presentano una medesima storia urbanistica ed amministrativa, in quanto il complesso edilizio che vanno a formare, è stato edificato nel tempo in fasi successive, e ciascun titolo atto riportato riguarda generalmente la realizzazione o la variazione di una parte dell'intero complesso. L'uso dell'analisi documentale è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi passati e relativi all'intero complesso edilizio oggetto del presente approfondimento.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi della Consuntiva e dei titoli edilizi relativi agli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

La prima pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 271 rilasciata in data 03/10/1971 e presentata in data 22/09/1971 con protocollo n° 22886/3098 dal Signor **** Omissis ****. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di "Ampliamento dell'espansione sito in Regione Santa Barbara" da adibirsi ad officina, e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B01 nelle pagine comprese tra la n° 1 e la n° 17. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. L'impimento oggetto della presente pratica edilizia (denominato dallo scrivente ampliamento 1) risulta progettato in aderenza alla parte esistente del capannone già presente. A tal proposito lo scrivente sottolinea il fatto che il capannone originario, già esistente al momento dell'ampliamento sopra citato, risulta edificato con Licenza Edilizia del 29/01/1964.

Si precisa inoltre che tale titolo abilitativo non è stato recuperato presso l'U.T.C. di Sassari, in quanto evidentemente non presente, ma tale informazione è stata reperita nella documentazione relativa alla Consuntiva Edilizia n° 35 del 25/01/1990, la quale verrà analizzata nel seguito della relazione.

La seconda pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 286 rilasciata in data 14/07/1972 e presentata in data 13/07/1972 con protocollo n° 18745/3093 dal Signor **** Omissis ****. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori per la "Costruzione di un fabbricato in Regione Santa Barbara" da adibirsi al piano terra prevalentemente a laboratorio industriale per carpenteria metallica per autocarri e in parte ad uffici, mentre, al piano primo, nell'area al di sopra degli uffici, è presente l'alloggio destinato al custode. La documentazione relativa a tale pratica edilizia è riportata all'interno dell'Allegato B02 nelle pagine comprese tra la n° 18 e la n° 51. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato.

La terza pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 429 rilasciata in data 22/12/1972 e presentata in data 14/12/1972 con protocollo n° 33585/5632 dal Signor **** Omissis ****. Tale titolo abilitativo si riferisce alle "Modifiche del fabbricato originario in Regione Santa Barbara" e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B03 nelle pagine comprese tra la n° 52 e la n° 75. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. Il presente titolo abilitativo non è altro che una variante alla precedente Licenza di Costruzione, ovvero la n° 284 del 14/07/1972, riguardante il medesimo immobile.

La quarta pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 477 rilasciata in data 14/07/1972 e presentata in data 13/07/1972 con protocollo n° 18745/3093 dal Signor **** Omissis ****.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

In fine, all'interno dell'Allegato B.1.G, precisamente nelle pagine comprese tra la n° 309 e la n° 321, è presente la documentazione riferita al Comitato Promotore della Zona Industriale Freddi Nocchi.

Per ogni ulteriore approfondimento circa le pratiche edilizie sopra citate si rimanda alla consultazione dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, oltre alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo per maggiori dettagli circa la disposizione dei singoli immobili all'interno del lotto in cui sorge l'intero complesso edilizio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Storia immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È auspicabile il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda lo stato progettato autorizzato, invece, si fa riferimento alla documentazione relativa a diverse Contestazioni Edilizie, le quali, se più riprese nel tempo hanno permesso l'edificazione dell'intero complesso edilizio, mentre per il raffronto con le planimetrie dello stato rilevato sui luoghi si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Come analizzate nelle pagine precedenti, si precisa che per gli immobili 1 e 4 non è possibile effettuare il raffronto tra lo stato reale e lo stato di progetto in quanto durante l'iterativo agli atti eseguiti presso l'U.T.C. di Sassari, non sono state reperite pratiche edilizie inerenti tali immobili. A tal proposito lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile 1 è il capiscopione originario dell'intero complesso edilizio, edificato insieme all'immobile 4 (uffici di pertinenza del capiscopione stesso), già esistenti al momento della prima concessione edilizia tra quelle reperite, e risulta edificato con Licenza Edilizia del 29/01/1964. Si precisa ulteriormente che tale titolo abilitativo, citato esclusivamente con la data, non è stato recuperato presso l'U.T.C. di Sassari, in quanto evidentemente non presente, ma tale informazione è stata reperita nella documentazione relativa alla Concessione Edilizia n° 35 del 25/01/1990, la quale è consultabile alla pagina n° 116 dell'Allegato B - Documentazione del comune di Sassari. In tale concessione, però, è presente solo l'ingombro degli immobili 1 e 4, con l'indicazione "fabbricato edificato con Licenza Edilizia del 29/01/1964", senza ulteriori dettagli e senza la rappresentazione grafica della ripartimentazione interna. A livello di sigurna esterna si può confermare che, quando rappresentato nella concessione sopra citata, risulta coerente con l'ingombro reale degli immobili 1 e 4 rilevato sui luoghi.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, si scrivente sottolinea che si rende necessariamente necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali in accertamento di conformità, vista l'assenza del titolo abilitativo relativo agli immobili 1 e 4, che ammontano a circa 2.000,00 € (caulanti [IVA di legge esclusa], comprensivi dei costi di istruttoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari).

Si rende necessario scindere la quota relativa alla bonifica per ciascuno dei due immobili, in quanto quest'ultimo possiede una destinazione d'uso differente; catastalmente l'immobile 1 è grando e l'immobile 4 è piccolo, e si riferisce all'immobile 4, e risulta pertanto di più semplice lettura la detenzione degli oneri per ogni immobile in base di merito.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Quanto sopra al fine di ripartire la liceità urbanistica dell'immobile 1 e dell'immobile 4.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 1 e 4.

Per quanto riguarda l'immobile 2, invece, l'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la Licenza di costruzione n° 477 del 1974, consultabile alla pagina n° 76 dell'Allegato B04. Tale edificazione è considerata come ampliamento dell'immobile 1 in quanto risulta realizzata in aderenza sul lato Est dello stesso immobile 1. Il locale principale dell'intero immobile 2 trova rispondenza tra lo stato progettuale autorizzato e lo stato reale, tranne che per qualche lieve differenza sul posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi. Un'importante differenza riscontrata sull'immobile 2, è relativa al lato esposto a Sud, in quanto, nel progetto approvato, risulta edificato in posizione maggiormente distante dal confine della proprietà, mentre nella realtà sono stati realizzati due locali di agibilità, con altezza decisamente inferiore all'intero capannone, che occupano lo spazio tra la parete Sud dell'immobile e il muro di recinzione presente sul medesimo lato, andando così a realizzare la costruzione in aderenza al confine laterale Sud.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere al tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione preliminare con l'U.T.C. di Sassari finalizzata all'apprendimento di modalità e costi delle variazioni da corrispondere.

Quanto sopra al fine di ripartire la liceità urbanistica dell'immobile 2.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 2.

Per quanto riguarda l'immobile 3, invece, l'ultima titolo abilitativo di riferimento è la Concessione Edilizia n° 293 del 1981, consultabile alla pagina n° 102 dell'Allegato B06. Tale edificazione è considerata come ampliamento degli immobili 1 e 4 in quanto risulta realizzata parzialmente in aderenza sul lato Ovest del sopra citati immobili 1 e 4. Il locale principale dell'intero immobile 3 trova rispondenza tra lo stato progettuale autorizzato e lo stato reale, tranne che per qualche lieve differenza sul posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere al tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari.

Quanto sopra al fine di ripartire la liceità urbanistica dell'immobile 3.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 3.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Strada immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti verso gli oneri condominiali.

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono oneri o vincoli di natura condominiale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Strada immobiliare nonché alla

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Piazzale abitato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In ossequio al presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile (individuato "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle istruzioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visite catastali e dei registri immobiliari").

Durante lo svolgimento delle operazioni per cui lo scrivente ha realizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura, all'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data 06/09/2018 (di) Dott. **** Or. aut. ****, rogato in Orto di Atefia. L'interp. contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato C - Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particelle citate nell'atto di pignoramento, le quali, però, nel tempo hanno subito alcune variazioni.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Storia Immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutivi:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Le valutazioni condotte dallo scrivente, a partire dalla documentazione fornita e dagli elementi raccolti sui luoghi, hanno consentito di identificare come gli immobili oggetto del pignoramento non risultino "economicamente divisibili" secondo la definizione fornita dall'articolo 720 del Codice civile in quote suscettibili di autonomia gestionale per gli eventuali dividendi. Si conclude quest'analisi ragionando del fatto che ogni divisione percorribile è impraticabile da una serie di interventi e relativi costi economici da sostenere per realizzare di fatto la piena indipendenza delle parti più piccole di nuova predisposizione. Quanto sopra risulta ulteriormente avvalorato da quanto concluso nella risposta al precedente quesito 14, vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di frazionamento sviluppata simmetricamente alle pagine precedenti. Allo stato attuale, gli immobili di cui al Lotto 2, risultano già accorpati nella realtà e un'ulteriore suddivisione contestualmente degli oneri da sostenere che renderebbero economicamente svantaggiosa la divisione degli stessi beni.

Vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di divisione ulteriore dei beni, si possono semplicemente formare dei lotti indipendenti composti dagli immobili di cui al presente quesito e al successivo di Esecuzione.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Immobiliare. In ossequio a quanto richiesto dal quesito, nel seguito viene fornita un riepilogo del valore economico dei lotti scaturenti dagli immobili pignorati.

Si precisa come, non trattandosi di un pignoramento pro quota, venga meno la necessità di predisporre dei coniugii economici conseguenti all'assegnazione dei vari lotti.

Inoltre, si sottolinea come gli immobili ricompresi nel Lotto 1 risultino intestati alle società **** Omnia **** in liquidazione pertanto, non essendo intestato ad una singola persona fisica, viene meno la selezione del tipo di regime patrimoniale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti ricompresi nel più ampio complesso edilizio industriale ubicato nella zona industriale Fredda Nuda di Sassari, con accesso dal viale Porto Torres al civico 72.

Tale complesso edilizio risulta edificato nei lotti di terreno attualmente individuati nel N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particelle 1102, 1102, 1128, 1202 e 1101, derivanti, come ampiamente analizzato nel capitolo 3 della presente relazione di perizia, dalle Particelle 262, 264, 356 e 357 del medesimo Foglio 67.

Le particelle soppressive sopra citate, coincidono con le particelle indicate nell'atto di pignoramento in capo alla presente relazione di perizia. Tali particelle, sia quelle soppressive che quelle successivamente generate, risultano intestate al "De Cuccu" **** e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.

L'intero complesso edilizio edificato nei terreni sopra identificati, confina nel lato Nord/Est con il viale Porto Torres, nel lato Sud - Sud-Est con le particelle 681, 683 e 64, nel lato Ovest con la particella 1112 e nel lato orientato a Nord con le particelle 1112 e 940, tutte relative al Foglio 67 del N.C.T. del Comune di Sassari.

Per un maggior approfondimento circa la distribuzione dei vari immobili oggetto di perizia all'interno dell'intero complesso edilizio, si rimanda alla consultazione della Tavola 2.2 presente all'interno dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie totale	Superficie Lotto	coefficiente	Superficie Costruzione A	Altezza	Volumi
Lotto 1	1124,10 mq	1124,09 mq	1,10	101,61 mq	3,10 m	T
Totale superficie costruita:				101,61 mq		
Totale volumi costruiti:				0,00	0	
Superficie costruita complessiva:				101,61 mq		

I lotti non sono comodamente visibili in natura.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Storia immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Stato catastale
dal 01/01/1983 al 30/03/1995	*** Unica ***	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 247 sub. 2 - 249 - 429 - 827 Categoria 01
dal 01/01/1983 al 27/11/2013	*** Unica ***	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 429 Categoria 01
dal 06/11/1985 al 30/04/2007	*** Unica ***	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 257 Qualità Vigenti 022 Superficie (ha circa) 0,64 Reddito catastale € 0,50 Rendito agrario € 2,18
dal 06/11/1985 al 30/04/2007	*** Unica ***	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 248 Qualità Vigenti 022 Superficie (ha circa) 0,60 Reddito catastale € 0,41 Rendito agrario € 1,29
dal 06/11/1985 al 30/04/2007	*** Unica ***	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 261 Qualità Sostituita 022 Superficie (ha circa) 1,09 Reddito catastale € 0,76 Rendito agrario € 5,09
dal 06/11/1985 al 30/04/2007	*** Unica ***	Catasto Terreni Fg. 47, Part. 259 Qualità Sostituita 022 Superficie (ha circa) 0,82 Reddito catastale € 0,69 Rendito agrario € 0,40
dal 30/04/1987 al 14/09/1992	*** Unica ***	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 247 sub. 2 - 249 Categoria 01
dal 14/09/1992 al 27/11/2013	*** Unica ***	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 247 sub. 2 Categoria 01 Superficie (circa) 100
dal 14/09/1992 al 27/11/2013	*** Unica ***	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 247 sub. 2 Categoria 01 Superficie (circa) 100
dal 14/09/1992 al 27/11/2013	*** Unica ***	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 247 sub. 2 Categoria 01 Superficie (circa) 100

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

		Superficie globale in mq.
Del. 16/01/1994 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Fabbricati Pg. 47, Part. 247, Sub. 0 Categoria 83 Superficie (ha mt ca) 0,00
Del. 20/11/1995 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Fabbricati Pg. 47, Part. 247, Sub. 1 - 129 sub. 18 Categoria 83
Del. 20/11/1995 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Fabbricati Pg. 47, Part. 247, Sub. 2 - 427 sub. 2 Categoria 83
Del. 20/11/1995 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Fabbricati Pg. 47, Part. 423, Sub. 0 Categoria 83
Del. 20/11/1995 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Fabbricati Pg. 47, Part. 423, Sub. 11 Categoria 83
Del. 10/04/2007 n. 27/07/2009	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1300 Superficie (ha mt ca) 1,971
Del. 10/04/2007 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1301 Superficie (ha mt ca) 0,04
Del. 10/04/2007 n. 25/03/2013	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1301 Superficie (ha mt ca) 0,04
Del. 10/04/2007 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1301 Qualità E del 1° livello Superficie (ha mt ca) 0,04
Del. 10/04/2007 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1301 Qualità E del 1° livello Superficie (ha mt ca) 0,053
Del. 10/04/2007 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1301 Qualità E del 1° livello Superficie (ha mt ca) 0,072
Del. 10/04/2007 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1301 Qualità E del 1° livello Superficie (ha mt ca) 0,072
Del. 27/07/2009 n. 25/01/2011	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1329 Superficie (ha mt ca) 1,021
Del. 27/07/2009 n. 27/11/2013	**** Unica ****	Catasto Terreni Pg. 47, Part. 1329 Superficie (ha mt ca) 0,01

Per ulteriori approfondimenti circa la consistenza catastale, si rimanda alla consultazione del capitolo 4 presente all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, oltre che alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (T.T.)										
Dati identificativi				Dati di classificazione						
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zone Lato	Qualità	Classif.	Superficie a servizi	Indice demografico	Indice agario	Indirizzo
67	1125				AREA IRI IMC		164 mq			
67	1122				Area Urban		2371 mq			

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché (in quanto presente nell'atto di pignoramento).

Per quanto riguarda il lotto 2, composto dal piazzale 2, lo scrivente, considerata la tipologia di bene, ritiene non necessario il calcolo di alcun valore di eventuale bonifica, il quanto tale piazzale risulta conforme tra lo stato reale e i rispettivi stati catastale e progettuale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto 2 corrisponde al piazzale esterno ubicato intorno al corpo di fabbrica non visitato, in quanto, come analizzato nelle pagine precedenti, lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari occupanti del fabbricato. Tale piazzale si estende per una superficie pari a circa 1.816,00 mq, risulta interamente cementato ed è attualmente utilizzato al fine di qualsiasi attività produttiva, se non come parcheggio, nella zona posteriore al fabbricato, delle auto private relative dei proprietari dell'abitazione e come parcheggio di qualche furgone posteggiato nel lato adiacente alla via Porto Torres, probabilmente appartenente ad una ditta terza, come rilevato durante il sopralluogo e consultando nella documentazione fotografica apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 075 e la n° 084 dell'Allegato A.

Il piazzale sopra descritto risulta censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202; Particella che deriva dalla particella originaria 264, la quale è presente all'interno dell'atto di pignoramento e risulta intestata al "De Cuius" **** Omnia **** e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.

Per la configurazione planimetrica del piazzale 2 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.2, nella Tavola 2.3 e nella Tavola 2.7 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, tratte dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo al piazzale in oggetto. Egli, in ogni caso, ha i documenti in possesso dell'LVG,* di Sassari, per quanto concerne l'analisi più documentata della situazione contrattuale di locazione degli immobili pignorati.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

PARTI COMUNI

Lo scrivente sottolinea il fatto che nessuno degli immobili pignorati risulta "fuso" con altri immobili adiacenti. Sul luogo non sussistono degli immobili condivisi (quali aree o parti comuni) rispetto ai quali la ditta esecutiva si configura come proprietaria o esercitante un diritto reale di sorta.

Inoltre, dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è emerso come per l'intero complesso edilizio non sussista un regolamento costituito con relativo Regolamento Condominiale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistico, storico, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sussistono presenti oneri e vincoli di natura condominiale.

In risposta alla parte conclusiva del quesito, si sottolinea come non sussistano a carico dei beni dei diritti demaniale (di superficie o servitù pubbliche) o di sorta. Lo scrivente ha effettuato in ambito sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico apporato al mese di aprile 2012). L'accertamento delle terre civiche trascrisse nel territorio del Comune di Sassari è stato effettuato con Decreto commissariale n. 236 del 15/04/1999 da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza degli immobili oggetto della presente relazione di pertinenza del vincolo d'uso civico. Per tale approfondimento si rimanda all'Allegato H - Inventario terre civiche.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un maggiore complesso edilizio ubicato nella zona industriale Fredda Nuda di Sassari, in particolare nel Viale Porto Torres al n° 72.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto 2 corrisponde al piazzale esterno ubicato internamente al corpo di fabbrica non visitato, in quanto, come analizzato nelle pagine precedenti, lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari occupanti del fabbricato. Tale piazzale si estende per una superficie pari a circa 1.816,00 mq, risulta interamente cementato ed è attualmente inutilizzato al fine di qualsiasi attività produttiva, se non come parcheggio, nella zona posteriore al fabbricato, delle auto private relative dei proprietari dell'abitazione e come parcheggio di qualche furgone posteggiato nel lato adiacente alla via Porto Torres, probabilmente appartenente ad una ditta terza, come rilevato durante il sopralluogo e consultabile nella relazione di stima, di notevole apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 075 e la n° 084 dell'Allegato A.

Il piazzale sopra descritto risulta censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202; Particella che deriva dalla particella originaria 269, in riferimento alla planimetria di cui è allegato il foglio 67, Particella 1202.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

intestata al "De Cuius" **** Omnia **** e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.
 Per la configurazione planimetrica del piazzale 2 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.3, nella Tavola 2.3 e nella Tavola 2.7 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, scaturite dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.
 Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo al piazzale in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata letta ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il Lotto 2 è composto dal piazzale 2, risulta interamente cementato ed è attualmente inutilizzato al fine di qualsiasi attività produttiva, se non come parcheggio, nella zona posteriore al fabbricato, delle parti private relative dei proprietari dell'abitazione e come parcheggio di qualche furgone posteggiato nel lato adiacente alla via Porto Torres, probabilmente appartenente ad una ditta terza, come rilevato durante il sopralluogo e consultabile nella documentazione fotografica apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 075 e la n° 084 dell'Allegato A.

Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata letta ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto			
		Atto di provenienza			
		Registri	Data	Superficie (m ²)	Valore (€)
Dal 20/11/1974	**** Omnia ****	Trascrittione			
		Atto	Data	Sup. (m ²)	Valore (€)
		Atto di provenienza			
		Atto	Data	Sup. (m ²)	Valore (€)
		Trascrittione			
		Atto	Data	Sup. (m ²)	Valore (€)
		Trascrittione			
		Atto	Data	Sup. (m ²)	Valore (€)
		Trascrittione			
		Atto	Data	Sup. (m ²)	Valore (€)

Publicazione
 riproduzione o ripro

comprende inoltre le eventuali spese giudiziali, i premi di assicurazione, le imposte e qualunque altra somma possa rappresentare un credito del Banco in dipendenza del presente titolo. La somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, 3° comma, del T.U. 385/93 sino a concorrenza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione. Il Banco mutuante elegge domicilio nella sua sede amministrativa in Sassari, (attualmente in viale Umberto n° 36) e la parte mutuataria, in Sassari, presso gli immobili ipotecati, Regione Santa Barbara, o in difetto presso la segreteria del Comune di Sassari.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a Sassari il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

Note: Il Banco mutuante elegge domicilio nella sua sede amministrativa in Sassari, (attualmente in Viale Umberto n° 36) e la parte mutuataria, in Sassari, presso gli immobili ipotecati, Regione Santa Barbara, o, in difetto, presso la Segreteria del Comune di Sassari. Per le controversie sarà competente il foro di Sassari, ferma la competenza di cui agli articoli 21 e 26 del Codice di Procedura Civile. L'erogazione del mutuo è subordinata a quanto previsto nell'articolo 1 delle condizioni generali ed in particolare che sia stato documentato dalla parte mutuataria che l'ipoteca di cui al successivo articolo 5, da iscriversi a garanzia del mutuo, non è preceduta da iscrizioni, trascrizioni e privilegi comunque ritenuti pregiudizievoli. Tuttavia, rimane espressamente riservato al Banco di fissare la data dell'erogazione in relazione alle condizioni del mercato finanziario. L'erogazione verrà effettuata in valuta legale con utilizzo di provvista che sarà procurata, alternativamente o cumulativamente: a) sul mercato nazionale; b) sul mercato estero mediante assunzione di prestiti in valuta estera o in eurolire. L'eventuale utilizzo di provvista riveniente da prestiti in una o più valute estere stipulati dal Banco con istituzioni creditizie estere comporterà, ai sensi delle vigenti norme valutarie, la conversione delle valute estere in lire e delle lire nelle valute estere utilizzate. Tale conversione sarà effettuata a cura del Banco medesimo, mentre alla parte mutuataria farà carico o profitterà il rischio di cambio nonché l'onere delle commissioni di servizio relative alla conversione della valuta estera in lire e delle lire nella valuta estera, per l'importo che si renderà necessario per la restituzione del capitale ed il riconoscimento degli interessi ed accessori dovuti alle istituzioni creditizie estere. La parte mutuataria prende atto che saranno altresì a suo carico tutti gli altri oneri e gli impegni derivanti dai contratti di prestito stipulati tra il Banco e le istituzioni creditizie estere, oneri ed impegni di cui potrà prendere conoscenza a sua richiesta. La parte mutuataria per sé e successori, solidamente ed indivisibilmente fra tutti e per gli aventi causa, con il formale impegno verso il Banco mutuante a non realizzare per l'intera durata del mutuo gli effetti della surrogazione prevista dall'art. 1202 del C.C., si è obbligata a rimborsare il mutuo entro la durata massima di anni 10 (dieci) oltre il periodo di preammortamento. Ai sensi dell'art. 4 delle condizioni generali, il mutuo dovrà essere rimborsato in rate semestrali posticipate, da pagare in contanti ed in unica soluzione alle scadenze del 1° gennaio e 1° luglio di ogni anno e senza interruzione, e le rate semestrali comprenderanno una quota di interessi da determinarsi come in appresso ed una quota di capitale eventualmente rivalutabile, salva diversa determinazione in sede di erogazione. È in facoltà del Banco rifiutare pagamento in frazioni di rata semestrale. In relazione al tipo di provvista che sarà procurata per l'erogazione del presente mutuo, gli interessi e il capitale dovuti nel periodo di ammortamento potranno essere indicizzati; in tal caso la misura ed il metodo di determinazione degli stessi saranno previsti nell'atto o negli atti di erogazione mediante l'utilizzo di parametri che, per i requisiti di certezza e di pubblicità. Nel caso di utilizzo di provvista riveniente da istituzioni creditizie estere, gli interessi saranno determinati in rapporto al costo della stessa e potranno variare semestralmente secondo le consuetudini vigenti nel detto mercato.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dipendenza del presente contratto e non pagata produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della parte inadempita ed a favore del Banco. Il tasso di mora verrà determinato di semestre in semestre (dal 1° gennaio al 30 giugno e dal 1° luglio al 31 dicembre di ogni anno) maggiorato di quattro punti il tasso di riferimento per le operazioni di credito (ordinario ed il più agevolato) in vigore nel primo mese di ogni semestre. Ove per qualsiasi motivo il sopra citato tasso di riferimento non fosse più determinato, in sua vece sarà considerata quale parametro di riferimento, sempre maggiorato di quattro punti, il tasso variabile praticato dal Banco per l'accantonamento dei titoli ordinari nel semestre in cui si è verificata la mora e indicato nel foglio informativo sull'800 in messa a disposizione della clientela nei locali del Banco medesimo. Ai fini dell'iscrizione (passività, la determinazione della misura del 6,50% semestrale effettivo (13,42% nominale annuo) fattuale (i tributi di variazione e di determinazione di cui al precedente articolo 3, l'amministratore di tutte le semestralità che rimasero inibite, gli interessi di mora nella misura stabilita nel precedente articolo 4, il rischio di cambio nel caso di utilizzo di provvista rivedente dal mercato estero) e compendi (oltre le eventuali spese giudiziali, i premi di assicurazione, le imposte e qualunque altra somma possa rappresentare un credito del Banco in dipendenza del presente titolo. La somma sacrita s'intende aumentata di diritto a norma dell'art. 29, 3° comma, del T.U. 385/93 sino a concorrenza del libero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/75 E DLGS 46/99

Scritto a Sassari il [redacted]
Reg. gen. [redacted] Reg. part. [redacted]
Quote 1/1
Importo € 0,00

A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Banco: Alta Amministrativa

Data [redacted]
N° operazione [redacted]

Nome: R) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIAVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE ALLA TRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Scritto a Sassari il [redacted]
Reg. gen. [redacted] Reg. part. [redacted]
Quote 1/1
Importo € 829.242,46

A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale € 335.696,98
Banco: [redacted]
Data: [redacted]

N° operazione [redacted]

Nome: L'IPOTECA NON VIENE REISCRITTA SUGLI IMMOBILI IDENTIFICATI IN CATASTO (NCRU) AL FOGLIO 67 MAPPALE 247 SUB 2 - UFFICIO, E AL FOGLIO 67 MAPPALE 429 SUB 1 - DEPOSITO, PERCHÉ GIÀ ESCLUSI DALL'IPOTECA CON ATTO A OGITO DEL NOTAIO [redacted] DEL [redacted] REPERTORIO N. [redacted] ANNO TAZIONE N. PART. [redacted] DEL [redacted] CAPITALE EURO 335.696,98 PARI A LIRE 650.000.000 TOTALE IPOTECA EURO 829.242,46 PARI A LIRE 1.625.000.000.

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI FIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Sassari il [redacted]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Nota: SI PRECISA CHE IL CREDITO DI CUI AL PRESENTE PIGNORAMENTO È STATO OGGETTO DI CESSIONE DA PARTE DEL [REDACTED]

[REDACTED] IN DATA 7 GIUGNO 2016, AI SENSI DELLA LEGGE N.130 DEL 30 APRILE 1999, PUBBLICATA NELLA G.R. N.68, PARTE SECONDA, DEL 14 GIUGNO 2016

Modificazioni e integrazioni

• QUIRATANZA E CONFERMA

Invirta a Scrupoli [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• QUIRATANZA E CONFERMA

Invirta a Scrupoli [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

• ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO

Invirta a Scrupoli [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Nota: IL BANCO IN CORRELAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DEL PROPRIO COMPETENTE ORGANO AMMINISTRATIVO IN DATA 21/04/2001, HA CONSENTITO IL CONSOLIDAMENTO DELL'IMPORTO RIFORMALESSIVO DI LIRE 137.926.837 MATURATO ALLA DATA DEL 01/01/2001, E LA POSTERGAZIONE DELLE SEMESTRALITÀ SCADUTE, AL RIGUARDO DA IL PROPRIO ASSENSO AFFINCHÉ IL PAGAMENTO DELLA RATA SCADUTA IL 01/03/2000 DI LIRE 42.701.650, VENGA EFFETTUATO ALLA DATA DEL 01/07/2000; IL PAGAMENTO DELLA RATA SCADUTA IL 01/07/2000 DI LIRE 46.390.694, VENGA EFFETTUATO ALLA DATA DEL 01/01/2008, IL PAGAMENTO DELLA RATA SCADUTA IL 01/01/2000 DI LIRE 46.024.293, VENGA EFFETTUATO ALLA DATA DEL 01/07/2008. A FRONTE DELLE POSTERGAZIONI COSÌ ACCORDATE, DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI SEMESTRALMENTE, CON PRIMA SCADENZA AL 01/07/2001, E QUINDI AL 17 GENNAIO ED AL 17 LUGLIO DI OGNI ANNO, E FINO ALLA DATA DI INIZIO DI PAGAMENTO DELLE RATE POSTERGATE, INTERESSI MATURATI ALLE MEDESIME CONDIZIONI DI TASSO DEL MUTUO ORIGINARIO, COME MIGLIO SPECIFICATO NELL'PROSPETTO, A TALE PROPOSITO È OPORTUNO PRECISARE CHE IL RIBOR (RIME INTERBANK OFFERED RATE), OSSIA IL PARAMETRO DI ADEGUAMENTO VALIDO PER TUTTO IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO ORIGINARIO, È STATO SOSTITUITO DALL'IBOR (RIME INTERBANK OFFERED RATE), OSSIA IL PARAMETRO DI ADEGUAMENTO VALIDO PER TUTTO IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO ORIGINARIO, E STATO SOSTITUITO DALL'IBOR, FERME LE ALTRE PARTICOLARI CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 2 DELL'ATTO A BOGHO DEL NOTAI [REDACTED] IN DATA [REDACTED] REPERTORIO N. [REDACTED] LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE O DI RISOLUZIONE DEL FINANZIAMENTO È DOVUTO AL BANCO UN COMPENSO NELLA MISURA DEL 2% DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. GLI INTERESSI DI MORA SULL'INTERO SCADUTO, MATURATI FINO AL 01/01/2001, VERRANNO CORRISPOSTI IN UN'UNICA SOLUZIONE, CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO, MEDIANTE ADDIBITO, CON VALUTA 01/01/2001, DEL CONTO CORRENTE INTRATTENUTO DALLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE FINANZIARIA, PER IL PERIODO QUANTO ACCORDATO DAL BANCO, ASSUME FORMALE IMPEGNO AD EFFETTUARE I PAGAMENTI ALLE SCADENZE PREVISTE. IL MANTENIMENTO DEL CREDITO IN QUESTE CONDIZIONI, PROPORZIONA LA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DELLA PARTE FINANZIATA, ED IL BANCO AVRA DIRITTO DI ACIRE IN VIA ESECUTIVA PER IL RECUPERO DELL'INTERO SUO CREDITO, SALVA LA POSSIBILITA' AD INSINDACABILE GIUDIZIO DEL BANCO DI ACCORDARE UNA BREVE PROROGA A RICHIESTA MOTIVATA DELLA PARTE FINANZIATA. IN TALE IPOTESI SUGLI IMPORTI SARANNO DOVUTI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA DEL 10,20% SU BASE ANNUA. SI ESCLUDE, PER IL PRESENTE ATTO, OGNI VOLONTA' NOVATIVA DEI CONTRATTI CITATI NELLE PREMESSE DEL TITOLO, DEI QUALI RESTANO FERME TUTTE LE CONDIZIONI E CLAUSOLE NON ESPRESSAMENTE MODIFICATE.

• **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Sascari di [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]
A (Inverdi **** Ormaiis ****
Cantiu **** Ombia ****

Per l'analisi più dettagliata circa le formalità pregiudizievoli, si rimanda alla consultazione del quesito n° B contenuto all'interno della Relazione generale.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima formano un complesso edilizio industriale edificato nell'area Nord - Nord/Ovest della zona industriale Fvdda Nivdda di Sascari (SS), precisamente nel viale Porto Torres n° 72, in comune Santa Barbara.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a un serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intera territorio comunale che l'area abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadino risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stato svolto una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'intero complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottoposta D2.1 - **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**, riconoscibile verificata nella Tavola L2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sascari e dai Piani Particolareggiati ed esso subordinati.

A livello regionale formano le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica cui sono riferibili i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esemplare in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Storia immobiliare benché alla consultazione della Relazione generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Non sono presenti viscoli articiali, storici o alligierati. Non sono presenti diritti domaniali o usi civili.

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruire la storia di modo da individuare l'ultimo titolo progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzare l'eventuale sanabilità. Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano edificati all'interno del medesimo lotto di terreno, analizzo così a formare l'intero complesso edilizio oggetto del presente studio. Gli immobili non presentano una medesima storia urbanistica ed amministrativa, in quanto il complesso edilizio che vanno a formare, è stato edificato nel tempo in fasi successive, e ciascun titolo sotto riportato riguarda generalmente la realizzazione o la variazione di una parte dell'intero complesso. L'atto dell'omologazione documentale è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi passati e relativi all'intero complesso edilizio oggetto del presente approfondimento.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi relativi agli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

La prima pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 271 rilasciata in data 01/10/1971 e presentata in data 22/09/1971 con protocollo n° 23886/3898 dal Signor **** Omasia ****. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di "Ampliamento del capannone sito in Regione Santa Barbara" da adibirsi ad ufficio, e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.01 nelle pagine comprese tra la n° 1 e la n° 17. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. L'ampliamento oggetto della presente pratica edilizia (denominato dallo scrivente ampliamento 1) risulta progettato in aderenza alla parte esistente del capannone già presente. A tal proposito lo scrivente sottolinea il fatto che il capannone originario, già esistente al momento dell'ampliamento sopra citato, risulta edificato con Licenza Edilizia del 29/01/1964.

Si precisa inoltre che tale titolo abilitativo non è stato recuperato presso l'U.T.C. di Sassari, in quanto evidentemente non presente, ma tale informazione è stata reperita nella documentazione relativa alla Concessione Edilizia n° 35 del 25/01/1990, la quale verrà analizzata nel seguito della relazione.

La seconda pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 286 rilasciata in data 14/07/1972 e presentata in data 13/07/1972 con protocollo n° 18765/3093 dal Signor **** Omasia ****. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori per la "Costruzione di un fabbricato in Regione Santa Barbara" da adibirsi al piano terra prevalentemente a laboratorio industriale per carpenteria metallica per autocarri e in parte ad uffici, mentre al piano primo, nell'area al di sopra degli uffici, è presente l'alloggio destinato al custode. La documentazione relativa a tale pratica edilizia è riportata all'interno dell'Allegato B.02 nelle pagine comprese tra la n° 14 e la n° 51. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato.

La terza pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 429 rilasciata in data 22/12/1972 e presentata in data 14/12/1972 con protocollo n° 33585/5632 dal Signor **** Omasia ****. Tale titolo abilitativo si riferisce alle "Modifiche del fabbricato erigendo in Regione Santa Barbara" e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.03 nelle pagine comprese tra la n° 52 e la n° 75. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. Il presente titolo abilitativo non è altro che una variante alla precedente Licenza di Costruzione, ovvero la n° 284 del 14/07/1972, riguardante il medesimo fabbricato.

La quarta pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 477 rilasciata in data 20/11/1974 e presentata in data 04/10/1974 con protocollo n° 24183/5201 dal Signor **** Omasia ****. Tale titolo abilitativo si riferisce alle "Modifiche del fabbricato sito in Regione Santa Barbara" e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.04 nelle pagine comprese tra la n° 76 e la n° 90.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. Gli immobili interessati dalla presente pratica edilizia risultano essere il capannone oggetto della Licenza di Costruzione n° 271 del 01/10/1971 (ampliamento 1) e il fabbricato oggetto della Licenza di Costruzione n° 284 del 14/07/1972 e n° 439 del 22/12/1972 (fabbricato con destinazione laboratorio industriale, uffici e abitativa).

La quinta pratica reperita presso l'U.T.C. di Sassari è il certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Sassari in data 12/11/1980, a seguito del sopralluogo eseguito in data 10/11/1980. La presente agibilità, consultabile a pagina n° 101 dell'Allegato B.05, è relativa all'ampliamento del capannone e fa riferimento alla Licenza di Costruzione n° 271 rilasciata in data 01/10/1971 (ampliamento 1).

La sesta pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Concessione Edificatoria n° 293 rilasciata in data 01/10/1981 e presentata in data 22/12/1980 con protocollo n° 34359 dal Signor **** Omissis ****. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di "Ampliamento del capannone in Regione Santa Barbara" e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.06 nelle pagine comprese tra la n° 102 e la n° 135. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. È stato inoltre recuperato e puntualmente riportato all'interno del sopraccitato Allegato B.06, l'Atto Notarile di permuta con il quale il Signor **** Omissis **** fu divenuto proprietario del lotto di terreno sul quale è previsto l'ampliamento oggetto del titolo edilizio in esame (ampliamento 2). Tale terreno è individuato nella parte retrostante del capannone originario, edificato con la Licenza Edilizia del 29/01/1964 (titolo edilizio non reperito presso l'U.T.C. di Sassari), e l'ampliamento risulta in aderenza allo stesso.

La settima pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Concessione Edificatoria n° 35 rilasciata in data 25/01/1990 e presentata in data 15/07/1989 con protocollo n° 27724 dalla Signora **** Omissis **** (Erede di **** Omissis ****). Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di "Ampliamento e ristrutturazione del fabbricato sito in Sassari, Predda Niedda", e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.07 nelle pagine comprese tra la n° 136 e la n° 169.

In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. Lo scrivente precisa il fatto che il presente titolo abilitativo è la variante del fabbricato adibito al piano terra ad officina e in parte ad uffici, mentre, al piano primo, nell'area al di sopra degli uffici, è presente l'alloggio destinato al custode.

L'ottava pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari risulta la pratica dello Sportello Unico n° SU/08/153 del 2008, presentata in data 18/06/2007 con protocollo n° 43795 dalla Signora **** Omissis **** (Erede di **** Omissis ****). Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori per la "Costruzione di un capannone da destinare a struttura di vendita - MSV - non alimentare, della superficie di vendita di mq. 1.279,63, ed attività artigianali non alimentari, in Regione S. Barbara". La documentazione relativa al titolo edilizio in oggetto è riportata all'interno dell'Allegato B.08 nelle pagine comprese tra la n° 170 e la n° 293.

Lo scrivente sottolinea il fatto che, come previsto dal progetto, la realizzazione di tale immobile prevede la demolizione dei tre capannoni esistenti, ovvero sia quello originario sia i due ampliamenti eseguiti nel tempo, uno nella zona antistante e uno nella zona retrostante del capannone originario, precedentemente analizzati. Si precisa inoltre che i lavori oggetto del presente titolo edilizio approvato, non sono mai stati realizzati.

Oltre ai titoli edilizi sopra citati, durante l'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari, è stato reperito inoltre l'Atto Notarile del 03/11/1983 con il quale a seguito del decesso del Signor **** Omissis **** avvenuto in data [redacted] gli eredi danno continuità all'attività e regolarizzano la Società intestata al defunto. Tale atto è consultabile all'interno dell'Allegato B.09 nelle pagine comprese tra la n° 294 e la n° 308.

Infine, all'interno dell'Allegato B.10, precisamente nelle pagine comprese tra la n° 309 e la n° 321, è presente la documentazione riferita al Comitato Promotore della Zona Industriale Predda Niedda. Per ogni doveroso approfondimento circa le pratiche edilizie sopra citate si rimanda alla consultazione dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

degli immobili come da rilievo per maggiori dettagli circa la disposizione dei singoli immobili all'interno del lotto in cui sorge l'intero complesso edilizio.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Per quanto riguarda il lotto 2, composto dal piazzale 2, lo scrivente, considerata la tipologia di bene, ritiene non necessario il calcolo di alcun onere di eventuale bonifica, il quanto tale piazzale risulta conforme tra lo stato reale e i rispettivi dati catastali e progettuali.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI ODI ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono oneri o vincoli di natura condominiale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Di seguito verrà effettuata la formazione dei Lotti di vendita tra l'identificazione degli immobili censiti nel Catasto Edificati e nel catasto Terreni del Comune di Sassari, i quali saranno oggetto della presente relazione di perizia. Per un maggiore approfondimento grafico circa la disposizione dei vari immobili all'interno del maggiore complesso edilizio e la loro identificazione, si rimanda alla consultazione delle Tavole 2.2 e 2.3, rispettivamente all'interno del più ampio Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo. Mentre per una accurata analisi catastale si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale. L'accorpamento degli immobili che vanno a formare il Lotto 1 si ritiene sia la migliore soluzione realizzabile, vista la contiguità dei singoli immobili e considerando il fatto che risultano tutti uniti tra di loro dall'interno.

LOTTO 1:

- Immobile 1 e Immobile 2 (catastalmente Graffiti pertanto identificati come unico bene): Capannoni industriali interamente sviluppati al piano terra e censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 grafici con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1);
- Immobile 3: Capannone industriale interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 430 Sub. 8 (categoria D/1);
- Immobile 4: Piccolo stabile adibito ad ufficio ma catastalmente identificato come abitazione, interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428 (categoria A/4).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 2

•Piazzale censito sia al N.C.T. che al N.C.E.D. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1200 (Ente Urbanò).

Si precisa che l'identificativo sopra riportato, non risulta indicato nell'atto di pignoramento in quanto derivante da diverse variazioni catastali avvenute negli anni.

Con quanto sopra descritto e visto l'accorpamento di fatto già esistente tra i vari immobili analizzati, vengono menzionate una serie di opere (sia a carattere edilizio che a carattere impiantistico) volte a disporre la fusione delle unità immobiliari. Tale soluzione è inoltre quella che può garantire una maggiore redditività degli immobili di cui al presente provvedimento di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente sottolinea il fatto che la valutazione economica elaborata per gli immobili oggetto di stima si basa sulla destinazione d'uso reale nonché su quella indicata nella documentazione catastale all'esito di una cura degli immobili, tranne che per l'immobile 4, come ampiamente utilizzato dalle proprie pertinenze e soprattutto nel paragrafo 4.6 del più ampio allegato D - Stima immobiliare.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1



- **Bene N° 1 - Capitanato obliato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terzo**

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Fredda Nidda di Sassari (SS), precisamente nel Viale Porto Torres n° 72, in regione Santa Barbara. All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottosezione D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Pianimetrie degli immobili) come da rilievo alla quale si rimanda per tutti ulteriori approfondimenti. Il lotto 1 è composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4, i quali si sviluppano integralmente al piano terra (unico livello nonostante le ampie volumetrie). Tali immobili al momento risultano principalmente dismessi e non in esercizio, mentre in passato furono utilizzati come officina meccanica. Una parte delle superfici viene attualmente utilizzata come deposito di autoveicoli e di materiali di vario genere da parte di soggetto terzo, esterno alla presente Procedura. Durante il sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo degli immobili 1, 2 e 3 come deposito/parcheggio di auto [documentata inoltre nelle immagini presentate all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica], effettuato da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta esecutiva. L'immobile 2 è il nucleo centrale dell'intero lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 2. Questi risultati cessano al N.C.E.D. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffiato con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). La sua realizzazione risale presumibilmente al 1964 ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), esso è stato reperito alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'ATC di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale. L'immobile 1 confina ad Est con l'immobile 2, ad Ovest parzialmente con l'immobile 3 e parzialmente con il cortile posteriore, entrambi gli immobili sopra citati sono inclusi nella presente relazione di perizia. A Nord, invece, confina parzialmente con l'immobile 4 e parzialmente si affaccia verso il piazzale antistante. Si precisa che l'immobile 4 risulta catastalmente separato dall'immobile 1, ma urbanisticamente risultano presumibilmente realizzati insieme. Nel 1964, l'immobile 1 confina con l'immobile 1 confina con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente provvedimento di pignoramento industriale che costituisce il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicati di loro interesse mediante dev'averla presenti nelle parcelle catastali n° 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029,

056 dell'Allegato A. L'immobile 2 è stato realizzato a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, perché risulta il secondo capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli Immobili), l'immobile 2 risulta costruito in aderenza al progetto Ed. dell'immobile 1. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 1. Questi risultati sono al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 gruffato con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). L'immobile 2 confina ad Ovest con l'immobile 1, a Sud con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est si affaccia sul lotto di terreno che ospita l'intero complesso edilizio industriale in oggetto. L'immobile 3 è stato realizzato, a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, e risulta il terzo capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli Immobili), l'immobile 3 risulta costruito parzialmente in aderenza al progetto Ed. dell'immobile 1, sul confine opposto al Vale Porto Torres. Questo risulta identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Sublotto B. L'immobile 3 confina ad Ovest e a Sud con delle proprietà terze, escluse dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est confina con l'immobile 1. Il prospetto Nord, invece, confina con una zona di terreno facente parte del complesso edilizio in oggetto, attualmente occupata dalla vegetazione. Come anticipato nelle pagine precedenti, i tre capannoni industriali che costituiscono il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicati dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A. L'immobile 4 è un'unità immobiliare destinata ad uffici e risulta edificata essenzialmente al capannone, ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 59,00 mq. L'esterno dell'immobile è inquadrato nelle immagini n° 037 e n° 038 dell'Allegato A. Catastralmente risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e costituisce il suo utilizzo sia come ufficio, risulta accertata come A/4. Abitazioni di tipo popolare. La sua edificazione, così presumibilmente nel 1964 (insieme all'immobile 1, ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli Immobili), non è stata rispettata di una pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari per tale immobile. I pochi dati più rilevanti stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli atti immobiliari (segni) parte del medesimo complesso edilizio industriale.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 249, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1, Gruffato Particella 430 Sub. 7 - Fg. 67, Part. 430, Sub. 8, Zc. 2, Categoria D1 - Fg. 67, Part. 428, Zc. 2, Categoria A/4 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1101 - Fg. 67, Part. 1102, Qualità Fnto Urbano - Fg. 67, Part. 1103, Qualità Fnto Urbano - Fg. 67, Part. 1128, Qualità AREA FAB DM Valore di stima del bene: € 717.660,42

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera concorrenza). Per procedere alla determinazione della soluzione vendita di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (€/mq²).

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dimensioni, servizi, Emibar, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si impone l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda gli immobili ad uso capannone industriale, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante il paragono con altri beni di eguali o simili caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori di mercato determinati in normali condizioni.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

differenza rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 345,67 €/m².

Avvicinando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 331,93 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 338,80 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 338,80, prima definita, alla superficie commerciale precedentemente valutata, ottiene:

$$\text{€/m}^2 \text{ 338,80} \times \text{S} = \text{€/m}^2 \text{ 338,80} \times \text{2.045,32 m}^2 = \text{€ 717.460,42}$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Tal scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € per l'immobile 1, 3.000,00 € per l'immobile 2 e 2.000,00 € per l'immobile 3, tutti onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni.

Mentre, ha valutato gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 € per l'immobile 1, 2.000,00 € per l'immobile 2 e di 1.000,00 € per l'immobile 3, importi da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Gli oneri relativi ai lavori necessari per il ripristino edilizio e per la predisposizione di tutto quanto necessario al fine all'adempimento degli immobili per rispetto delle norme antiscandalo precedentemente analizzate, ammontano a circa 250.000,00 €.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale degli immobili 1, 2 e 3 oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile composto da tre raggruppamenti adiacenti e comunicanti con le loro relative pertinenze interne ed esterne, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti e come risulta nella realtà dei fatti.

Valore unitario dell'immobile (€/m ²)	338,80
Valore derivante da stima	€ 717.460,42
A detrarre oneri per bonifiche e sanatorie edilizi	- € 7.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali	- € 2.000,00
A detrarre oneri per ripristini e impianto antiscandalo	- € 250.000,00
Valore di mercato degli immobili 1, 2, 3, 4	€ 458.460,42

Valore di mercato del Lotto 1 (immobili 1, 2, 3, 4)

458.460,42 €

[quattrocentocinquantaottomilaquattrocentosessanta/42]

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali, di cui necessitano gli immobili oggetto di stima al fine di poter raggiungere la piena libertà urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato. Dal valore derivante dalla stima sono stati inoltre decurtati gli oneri valutati per il ripristino edilizio delle zone fatiscenti e per la predisposizione degli immobili al rispetto delle norme antiscandalo.

Altrettanto lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e qui riportato, nel dettaglio articolato alle pagine precedenti, si configuri come un valore di mercato di riferimento, quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle datazioni osservate.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Descrizione bene	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore completativo	Quota in valore	Totale
Bene N° 1 - Capannoni Sesto (CO) - Viale Forte Tevere N° 72, piano Terra	1440,22 mq	483,85 €/mq	6.977.460,42	100,00%	€ 717.460,42
				Valore di stima	€ 717.460,42

Valore di stima: € 717.460,42

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Importo	Valore
Debiti di registrazione immobiliare	1500,00	€
Debiti di registrazione locativa	2000,00	€
Costi per rogito e imposta di bollo	23300,00	€

Valore finale di stima: € 458.460,42

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera concorrenza). Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinaria, assunsa nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (€/mq).

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda gli immobili ad uso capannone industriale, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante il paragone stesso con beni di natura e caratteristiche simili nella medesima zona, ovvero in aree limitrofe di cui siano noti i valori di mercato determinati in normali condizioni di mercato. Il risultato è influenzato dal confronto tra analite e differenze

Publicazione
ripubblicazione o ripro

rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione del così oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 345,67 €/m².

Andando a predire tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 431,93 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 388,80 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 388,80, prima definito, alla superficie commerciale potenzialmente valutata si ottiene:

$$\text{€/m}^2 388,80 \times 5 + \text{€/m}^2 388,80 \times 1.845,37 \text{ m}^2 + \text{€} 717.460,42$$

con 5 = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle località attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 7.000,00 € per l'immobile 1, 3.000,00 € per l'immobile 2 e 2.000,00 € per l'immobile 3, tutti comprensivi di spese tecniche ed eventuali canoni.

Mentre, ha valutato gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 € per l'immobile 1, gratuito il 2 e di 1.000,00 € per l'immobile 3, imputati da imputarsi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Gli oneri relativi ai lavori necessari per il ripristino edilizio e per la predisposizione di tutto quanto necessario utile all'adempimento degli immobili per rispetto delle norme antincendio precedentemente analizzate, ammontano a circa 250.000,00 €.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale degli immobili 1, 2 e 3 oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile composto da tre capannoni adiacenti e comunicanti con le loro relative pertinenze interne ed esterne, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti e come risulta nella realtà dei fatti.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	388,80
Valore derivante da stima	€ 717.460,42
A detrarre oneri per bonifiche esentatorie edilizie	- € 7.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali	- € 2.000,00
A detrarre oneri per ripristini e impianto antincendio	- € 250.000,00
Valore di mercato degli immobili 1, 2, 3, 4	€ 458.460,42

Valore di mercato del Lotto 1 (immobili 1, 2, 3, 4):

458.460,42 €.

[458460.42@fourhundredandfiftyeightthousandandforty]

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali, di cui necessitano gli immobili oggetto di stima al fine di poter raggiungere la piena libertà urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Dal valore derivante dalla stima sono stati inoltre decurtati gli oneri calcolati per il ripristino edilizio delle aree edificanti e per la predisposizione degli immobili al rispetto delle norme antincendio.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato, come per gli altri lotti, nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che, in quanto tale, è attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni necessarie (e questa non tempra).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima Immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Piazzale ubicato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra

Il immobile oggetto della presente relazione di perizia fornisce un complesso edificio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Fvada Nigola di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres al n° 72, in regione Santa Barbara. All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edificio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona DZ.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, come può essere verificato nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili scese da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Il lotto 2 corrisponde al piazzale esterno ubicato intorno al corpo di fabbrica non visitato, il quale, come analizzato nelle pagine precedenti, lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari occupanti del fabbricato. Tale piazzale si estende per una superficie pari a circa 1.814,00 mq, risulta interamente recintato ed è attualmente inutilizzato al fine di qualsiasi attività produttiva, se non come parcheggio, nella zona posteriore al fabbricato, delle auto private relative dei proprietari dell'abitazione e come parcheggio di qualche funzione posteggio nel lato adiacente alla via Porto Torres, probabilmente appartenente ad una ditta terza, come rilevato durante il sopralluogo e consultabile nella documentazione fotografica approntata nelle immagini campione tra il n° 075 e il n° 084 dell'Allegato A. Il piazzale sopra descritto risulta venuto in N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202; Particella che deriva dalla particella originaria 264, la quale è presente all'interno dell'atto di pignoramento e risulta intestata al "De Cassa" **** Omnia **** e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura. Per la configurazione planimetrica del piazzale 2 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.2; nella Tavola 2.3 e nella Tavola 2.7 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili scese da rilievo, scaturite dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo al piazzale in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'LV.G. di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata (oggetti ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati).

Identificato al catasto Terreni - Fog. 67, Part. 1178, Qualità AREA FAB DM - Fog. 67, Part. 1202, Qualità Ente Urbano Valore di stima del bene: € 70.609,97

Il lotto 2 è composto esclusivamente dal piazzale 2.

Come ampiamente anticipato nelle pagine precedenti, lo scrivente ritiene opportuno valutare il piazzale 2 come il piazzale 1 del lotto 1, ovvero come se fosse una pertinenza dei capannoni.

Lo scrivente sottolinea il fatto che tale piazzale ricade all'interno delle particelle identificate nell'atto di pignoramento in capo alla presente relazione di perizia, costante negli anni abbia cambiato identificativo. Al centro del piazzale 2, è presente il corpo di fabbrica per il quale lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione da parte dei proprietari occupanti all'accesso finalizzato al sopralluogo.

Al fine di fornire il valore di stima di tale bene, verrà utilizzato il valore a mq calcolato per il lotto 1, ottenuto mediante una stima eseguita con il metodo inteso comparativo, ovvero pari a 386,80 €, il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente calcolata.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/mq 386,80, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata, si ottiene:

$$€/mq\ 386,80 \times S = €/mq\ 386,80 \times 181,61\ mq = €70.609,97$$

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

con S = superficie commerciale dell'immobile con sussistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato non dovrà essere deturcato di ulteriori oneri.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale degli immobili 1, 2 e 3 oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile composto da tre capannoni adiacenti e conterminanti tra le loro relative pertinenze interne ed esterne, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti e come risulta nella realtà dei fatti.

Valore di mercato del Lotto 2 (piazze 2) - 70.609,97 €
(dieci euro settantamilleseicentonove/97)

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturito dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sul luogo, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni/accessorie che questo contempla.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla territorialità della Relazione peritale.



Identificativo cappo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in volume	Totale
Lotto N° 2 - Piazza Sestini (SU) - Viale Sesto Torino n°72, piano terra	141,61 mq	279,64 €/mq	€ 70.609,97	100,00%	€ 70.609,97
			Valore complessivo		€ 70.609,97

Valore di stima: € 70.609,97

Valore finale di stima: € 70.609,97

Il Lotto 2 è composta esclusivamente dal piazzale 2.

Come ampiamente anticipato nelle pagine precedenti, lo scrivente ritiene opportuno valutare il piazzale 2 come il piazzale 1 del lotto 1, ovvero come se fosse una pertinenza dei capannoni.

Lo scrivente sottolinea il fatto che tale piazzale ricade all'interno delle parti/aree identificate nell'atto di pigiamento in capo alla presente relazione di perizia, nonocante negli anni abbia cambiato identificativo. Al centro del piazzale 2, è presente il corpo di fabbrica per il quale lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione da parte dei proprietari occupanti all'accesso finalizzato al sopralluogo.

Al fine di fornire il valore di stima di tale bene, verrà utilizzato il valore a tre calcolato per il lotto 1, ottenuto mediante una stima eseguita con il metodo sintetico comparativo, ovvero per/100,00, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente calcolata.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 388,80, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€}/\text{m}^2 \text{ 388,80} \times \text{S} = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 388,80} \times 181,61 \text{ m}^2 = \text{€ 70,609,97}$$

con S = superficie commerciale dell'immobile (con consistenza calcolata) in base alle necessità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato non dovrà essere decurtato di ulteriori usi.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale degli immobili 1, 2 e 3 oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile composto da tre capannoni adiacenti e conniventi sui tre lati relative pertinenze interne ed esterne, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti e come risulta nella realtà dei fatti.

Valore di mercato del Lotto 2 (piazzale 2): 70.609,97 €

[diocesi euro settantamilaseicentooce/nove/97]

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato è scaturito dai valori nel dettaglio indicati alle pagine precedenti, si configura come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sul luogo, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle decisioni assunte e che questa contempla.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

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

Cagliari, li 27/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fio Giambrico

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Fredda Nordica di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres al n° 72, in regione Santa Barbara. All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella suddivisione DL.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili) con le rilevazioni alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Il Lotto 1 è composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4, i quali si sviluppano interamente al piano terra (unico livello nonostante le ampie volumetrie). Tali immobili al momento risultano principalmente dismessi e non in esercizio, mentre in passato furono utilizzati come officina meccanica. Una parte delle superfici viene attualmente utilizzata come deposito di autovetture e di materiali di vario genere da parte di soggetto terzo, esterno alla presente Procedura. Durante il sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo degli immobili 1, 2 e 3 come deposito/parcheggio di auto (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), effettuato da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta assalita. L'immobile 2 è il nucleo centrale dell'intero Lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 3. Questo risultato deriva dal N.C.E.I.R. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 gradata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). La sua realizzazione risale presumibilmente al 1960 ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale. L'immobile 1 confina ad Est con l'immobile 2, ad Ovest parzialmente con l'immobile 3 e parzialmente con il cortile posteriore, entrambi gli immobili sopra citati sono adiacenti nella presente relazione di perizia. A Nord, invece, confina parzialmente con l'immobile 4 e parzialmente si affaccia verso il piazzale antistante. Si precisa che l'immobile 4 risulta catastalmente separato dall'immobile 1, ma urbanisticamente risultano presumibilmente realizzati insieme. Nel lato opposto a Sud, invece, l'immobile 1 confina con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento. I tre capannoni industriali che costituiscono il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A. L'immobile 2 è stato realizzato, a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, perciò risulta il secondo capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), l'immobile 2 risulta costruito in aderenza al prospetto Est dell'immobile 1. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 1. Questi risultati derivano dal N.C.E.I.R. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 gradata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). L'immobile 2 confina ad Ovest con l'immobile 1, a Sud con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est si affaccia sul lato di terreno che ospita l'intero complesso edilizio industriale in oggetto. L'immobile 3 è stato realizzato, a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, e risulta il terzo capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), l'immobile 3 risulta costruita parzialmente ad ovest e al prospetto Ovest dell'immobile 1, sul confine opposto al Viale Porto Torres. Questo risultato deriva dal N.C.E.I.R. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 430, Subalterna B. L'immobile 3 confina ad Ovest e a Sud con un lotto di proprietà terza, escluso dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est si affaccia sul lato di terreno che ospita l'intero complesso edilizio industriale in oggetto.

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

L'immobile 1. È prospetto Nord, investe, su una zona di terreno fasente parte del complesso edilizio in oggetto, attualmente occupata dalla vegetazione. Come anticipato nelle pagine precedenti, i tre capannoni industriali che costituiscono il Lotta 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A. L'immobile 4 è un'unità immobiliare destinata ad uffici e risulta edificata esternamente al capannone, ha una forma planimetrica rettangolare, si estende per una superficie pari a circa 59,00 mq. L'interno dell'immobile è inglobato nelle immagini n° 037 e n° 038 dell'Allegato A. Elettivamente risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 42R e consistente al suo utilizzo su come uffici, risulta accertato come A/4 - Abitazioni di tipo popolare. La sua edificazione risale presumibilmente al 1964 insieme all'immobile 1, ma, come analizzato meglio nel capitolo 6.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale. Identificato al (catasto Fabbricati - Fog. 67, Part. 249, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D1, Grifone Particella 430 Sub 7 - Fog. 67, Part. 430, Sub. B, Zc. 2, Categoria D1 - Fog. 67, Part. 42B, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreno - Fog. 67, Part. 1101 - Fog. 67, Part. 1102, Qualità Ente Urbano - Fog. 67, Part. 1103, Qualità Ente Urbano - Fog. 67, Part. 47, Part. 118, Qualità AREA FAB. DM Destinazione urbanistica. Gli immobili oggetto di stima formano un complesso edilizio industriale edificato nell'area Nord - Nord/Ovest della zona industriale Fredda Nuda di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres n° 72, in regione Santa Barbara. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadino risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'intero complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e permettere la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale l'urbanistico le indicazioni del caso il Piano Prescrittivo Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica nazionale come descritta e seconda i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esecutivo in quanto complesso di ogni elemento utile alla valutazione. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stato immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 458.460,42

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Piazzale ubicato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra
 Gli immobili oggetto della presente relazione di per sé formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Fredda Nuda di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres al n° 72, in regione Santa Barbara. All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati. A livello regionale l'urbanistico le indicazioni del caso il Piano Prescrittivo Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica nazionale come descritta e seconda i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esecutivo in quanto complesso di ogni elemento utile alla valutazione. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stato immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

rimanda per ogni ulteriore approfondimento. Il lotto Z corrisponde al piazzale esterno ubicato dietro al corpo di fabbrica non visitato, di cui, come analizzato nelle pagine precedenti, lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari occupanti del fabbricato. Tale piazzale si estende per una superficie pari a circa 1.816,00 mq, risulta interamente semestato ed è attualmente inutilizzato al fine di qualsiasi attività produttiva, se non come parcheggio, nella zona posteriore al fabbricato, delle auto private relative dei proprietari dell'abitazione e come parcheggio di qualche funzione posteggiato nel lato adiacente alla via Porto Torres; probabilmente appartenente ad una ditta terra, come rilevato durante il sopralluogo e consultabile nella documentazione fotografica apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 075 e la n° 064 dell'Allegato A. Il piazzale sopra descritto risulta censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Partenza 1202; Partenza che deriva dalla particella originaria 264, la quale è presente all'interno dell'atto di appurramento e risulta intestata al "De Gallo" **** Omnia **** e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura. Per la configurazione planimetrica del piazzale Z si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.2, nella Tavola 2.3 e nella Tavola 2.7 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, staturamente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo al piazzale in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'IVG di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili oggetto.

Identificati al catasto Terreni - Fig. 67, Part. 1128, Qualità AREA FAB DM - Fig. 67, Part. 1202, Qualità Ente.

Urbano
Destinazione urbanistica. Gli immobili oggetto di stera formano un complesso edilizio industriale edificato nell'area Nord - Nord/Ovest della zona industriale Poggio Niedda di Sassari (SS) precisamente nel viale Porto Torres n° 72, in regione Santa Barbara. Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadino risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'intero complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili. All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D2.1 - **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento. A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dal Piano Particolareggiato ad esso subordinato. A livello regionale l'individuazione le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati. A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio. Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione. Per maggiori approfondimenti, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stato immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

Prezzo base d'asta: € 70.609,97

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 458.460,42

Form. 304 - Copia			
Ultimo stato	Sezione (23) - Viale Part. Terme d'YL, piano Terra		
Stato attuale	Quasi.		
Tipologia immobiliare	Capannoni Identificato al catasto Edilizio - Rg. 47, Part. 246, Sub. 4, Et. 2, Categoria DL - Grafico Particello 402 Sub. 7 - Rg. 47, Part. 432, Sub. 8, Et. 2, Categoria DL - Rg. 47 Part. 432, Et. 2, Categoria 84 Identificato al catasto Terreni Rg. 47, Part. 1131 - Rg. 47, Part. 1132, Quarta SpA Urbani - Rg. 47, Part. 1131, Quarta Inter- Urbanica - Rg. 47, Part. 1130, Quarta AREA PAI 5M	Superficie:	2.046,32 mq.
Stato e conservazione	<p>STATO DEI BENI - Identificati i beni immobiliari, loro complessa condizione essere in un'ottimo stato e conservarli sia per quanto riguarda gli interni, i quali risultano in parte danneggiati, che la pertinenza ed in via futura possono di impedire quasi quelli relativi ad altri danni, cioè stati non in parte verificati, strettamente e non in via futura verificati e finalizzati. Per quanto riguarda lo stato attuale, si è verificato che l'immobile è in stato di abbandono e non in via futura, viene suggerita al suo proprietario di verificare lo stato attuale come quello di un deposito storico. Pertanto, l'immobile è in stato di abbandono e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del proprietario, in quanto il nota particolarmente il degrado degli ambienti, con alcune tracce di infiltrazioni e condensa sulle pareti sia provenienti dalla copertura che dagli infissi, che di risulta dal terremoto. A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto versa attualmente in uno stato di totale abbandono, non in via futura di proprietà dell'agente, ed inoltre non rispetta le norme sanitarie e di sicurezza per la permanenza in loco necessaria per la maggior parte delle possibili attività commerciali o manifatturiere da svolgere effettivamente al suo interno, considerando le sue caratteristiche e, pertanto, il suo potenziale uso futuro risulta assai limitato a meno di interventi di manutenzione e di messa a norma a carico del titolare della stessa e necessaria da valutare con estrema attenzione, soprattutto in rapporto all'aspetto di risultato futuro. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta ****, Ditta **** in liquidazione e durante il sopralluogo, lo stato (stato) è stato utilizzato come deposito (parcaggio) di autovetture (documentato) inoltre tutte le immagini personali, all'oscuro dell'Allegato A - Documentazione fotografica, presentandosi da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta stessa. Si ritiene opportuno il fatto che durante le operazioni peritali non sono stati reperiti al momento dell'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto al dicestante in possesso del casale giudiziario per quanto concerne l'attuale più dettagliata legge ed eventuali contratti di locazione in materia relativi agli immobili pagatori. Si precisa, infine, come la proprietà abbia regolarmente consentito l'accesso al luogo allo scrivente ed al nucleo scrivente, per eseguire i sopralluoghi (non ad effettuare) i rilevamenti e fotografici necessari alla stesura della presente relazione di perizia. STATO DEI BENI - Identificati i beni immobiliari, loro complessa condizione essere in un'ottimo stato e conservarli sia per quanto riguarda gli interni, i quali risultano in parte danneggiati, che la pertinenza ed in via futura possono di impedire quasi quelli relativi ad altri danni, cioè stati non in parte verificati, strettamente e non in via futura verificati e finalizzati. Per quanto riguarda lo stato attuale, si è verificato che l'immobile è in stato di abbandono e non in via futura, viene suggerita al suo proprietario di verificare lo stato attuale come quello di un deposito storico. Pertanto, l'immobile è in stato di abbandono e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del proprietario, in quanto il nota particolarmente il degrado degli ambienti, con alcune tracce di infiltrazioni e condensa sulle pareti. A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto versa in uno stato di totale abbandono e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del proprietario, in quanto il nota particolarmente il degrado degli ambienti, con alcune tracce di infiltrazioni e condensa sulle pareti sia provenienti dalla copertura che dagli infissi, che di risulta dal terremoto. A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto versa attualmente in uno stato di totale abbandono, non in via futura di proprietà dell'agente, ed inoltre non rispetta le norme sanitarie e di sicurezza per la permanenza in loco necessaria per la maggior parte delle possibili attività da svolgere al suo interno, considerando le sue caratteristiche e, pertanto, il suo potenziale uso futuro risulta assai limitato a meno di interventi di manutenzione e di messa a norma a carico del titolare della stessa e necessaria da valutare con estrema attenzione, soprattutto in rapporto all'aspetto di risultato futuro. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta ****, Ditta **** in liquidazione e durante il sopralluogo, lo stato (stato) è stato utilizzato come deposito (parcaggio) di autovetture (documentato) inoltre tutte le immagini personali, all'oscuro dell'Allegato A - Documentazione fotografica, presentandosi da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta stessa.</p>		

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

	<p>prezzo richiesto dai proprietari, del giardino e come parcheggio di qualità (argomenti permessi) nel lotto adiacente alla via Fieschi, Torino, probabilmente appartenente ad una delle terre, come (breve) discusso il sopraddetto e consultabile nella documentazione integrale approntata nella stenografia composta da la n° 075 e la n° 104 dell'Allegato A. Spaziato oggi a tempo (rinvia consulto al N.C.T. del Comune di Sassari) di Foglio 67, Particella 1202; Particella che deriva dalla particella originaria 258 la quale è presente all'interno dell'atto di pigiamento e rinvia intonata al "De Color" **** (senza) *** e non alla Società di diritto interessata dalle presente procedura. Per la configurazione planimetria del giardino è si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 22, nella Tavola 23 e nella Tavola 27 dell'Allegato E - Discorso degli (consenti) come da rinvio, scaturite dalle acquisizioni compiute durante le operazioni generali e le successive analisi svolte. Le suddette conclusioni il fatto che da tutte le operazioni per lui si ha reperito alcun documento volto all'individuazione di un eventuale contatto di licenza relativo al presente in oggetto. Si rimanda pertanto al discusso in possesso dell' "IVG" di Sassari, per quanto concerne l'attuale più dettagliata legata ad eventuali consensi di licenza degli immobili pigiamenti.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>SI</p>
<p>Continuità immobiliare ex art. 2459 c.c.:</p>	<p>SI</p>
<p>Costi di registrazione:</p>	<p>Quanto da art. 2459 c.c.</p>

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PUBBLICAZIONE E RIPUBBLICAZIONE CON AUTORIZZAZIONE DEL TRIBUNALE DI SASSARI

BIG. GIANNARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 0704636270
e-mail: giannarco.pilo@pi.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO 1 - OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE



**ALLEGATO 1 - OSSERVAZIONI DEL CREDITORE
PROCEDENTE**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO [REDACTED]

R.E.S. 131/2018

FEBBRAIO 2024

[REDACTED] pubblicazione
ripubblicazione o ripro



1 e 2 del mappale 247, l'esatta corrispondenza e identificazione delle varie porzioni di fabbricato e prevedere eventualmente la soppressione del sub. 7 se confermato che si tratta di duplicazione,
- quanto alle spese di regolarizzazione, non è chiaro se gli importi indicati dal CTU comprendano, oltre ai compensi professionali, anche i tributi catastali per gli aggiornamenti proposti.

In risposta al quesito 8:

- per comprendere appieno quali siano i gravami su ciascun immobile posto in vendita, si ritiene necessaria una dencazione schematica (come predisposta a pag. 154 con riferimento ai terreni) anche in relazione ai fabbricati,
- il CTU ritiene che il corpo di fabbrica più vicino alla Via Porto Torres (cioè i beni di proprietà di terzi soggetti) debba considerarsi stralciato dal pignoramento in virtù della annotazione a restrizione di beni del mutuo originario (annotazione del [REDACTED] Posto che la restrizione avanti indicata riguarda il bene al foglio 67, mappale 247, sub. 2, e non il sub. 1 dal quale derivano gli attuali subb. 3-4-5-6 (corpo di fabbrica più vicino alla Via Porto Torres), si ritiene che il CTU debba chiarire tale aspetto,
- ad ogni modo, si segnala come le ispezioni ipotecarie contenute negli allegati F_01) e F_02) siano illeggibili poiché l'immagine risulta sgranata. Si chiede, quindi, il deposito dei files originali così come estrapolati dai portali telematici. Le stesse considerazioni (immagine sgranata quindi illeggibile) valgono in relazione agli allegati C) e H).

In risposta al quesito 11:

- in relazione al lotto 1 (immobili 1 e 4) il CTU potrebbe valutare, di concerto con l'U.T.C. di Sassari, la possibilità di considerare quale stato autorizzato la planimetria catastale depositata a seguito della Licenza Edilizia originaria, se reperibile in Catasto, e valutare sulla base di questo documento eventuali difformità e l'iter di regolarizzazione,
- in relazione al lotto 1 (immobile 2) il CTU dovrebbe chiarire se le porzioni edificate in aderenza al confine di proprietà siano sanabili ed eventualmente prevederne la demolizione e il ripristino dello stato autorizzato,
- ad ogni modo, nella perizia è prevista una detrazione dei costi di regolarizzazione per ogni immobile ma, poiché i fabbricati vengono posti in vendita in unico lotto, si potrebbe valutare la redazione di unica pratica di sanatoria per contenere le spese di progettazione e di presentazione.

In risposta al quesito 14:

- la zona di passaggio condominiale (segnalata in verde nella tavola 2.3 dell'allegato 2) è di proprietà

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

spazio/area	mq *	%	rep. volum.	rep. costo
Lotto 1	16,15	20%	3,23	3,23
Lotto 2	140,50	20%	40,13	40,13
Piazza 1	199,12	20%	108,71	108,71
Totale equivoce netto di pertinenza	355,77		152,07	152,07
Incremento standard percentuale (SAP%)	5,24		/	5,74
Totale equivoce lordo equivoce	361,01		152,07	157,81
area ripartibile commercialmente			rep. volum.	rep. costo
Totale equivoce commerciale del Lotto 1 art. 1, 2, 3, 4 art. 1 (147,2) + art. 2 (1,22)			148,02	149,47

* mq calcolati da equivoce lordo, da cui si sottrae la pertinenza %

del piano di CTU

da verificare in aula

- il lotto 2 viene valutato come se fosse una pertinenza del lotto 1 senza, tuttavia, chiarire le modalità di accesso e di utilizzo, per il lotto 1 e/o per il fabbricato abitativo di proprietà di terzi soggetti (NCT mappa n° 1202 - NCEU mappa n° 247). Inoltre, non è chiaro se l'area arabi indicata sia di pertinenza del fabbricato abitativo (NCT mappa n° 1202 - NCEU mappa n° 247).

Alla luce di quanto sopra, si chiede una modifica/integrazione della CTU nel senso avanti indicato.

Con osservanza,

Server, 12 gennaio 2024

ASTIE
GIUDIZIARIE®

████████████████████

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@cn.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2016

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@cn.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2016

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro

ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070/4636270
e-mail: gianmarco.pilo@cn.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2016

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro



ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 0704630270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro



ING. GIAMMARCO PEO
VIA DEI CORVIERI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070430370
E-MAIL: giammarco.peo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PRODOTTO IN ADESIONE ALLE LINEE GUIDA EUROPEE PER LA PUBLICATION

1990/2003

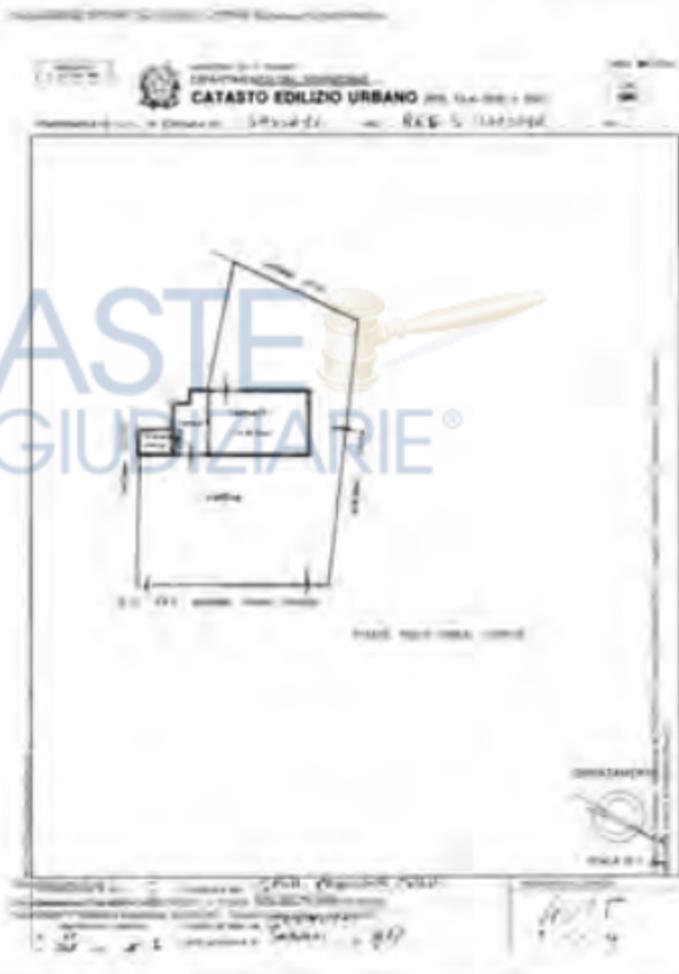
1990/2003

pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ING. GIAMMARCO PEO
VIA DEI CORVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 070430370
E-MAIL: giammarco.peo@uniroma1.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PROCESSIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO [REDACTED]

11/05/2015

14/06/2015

pubblicazione
ripubblicazione o ripro

BIG. GIANNARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 0704636270
e-mail: giannarco.pilo@pi.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D - STIMA IMMOBILIARE

ASTE 
ALLEGATO D - STIMA IMMOBILIARE
GIUDIZIARIE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro



BIG. GIANNARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 0704863070
e-mail: giannarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D - STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro



INDICE

INDICE.....	1
1. Premessa.....	3
2. Caratteristiche urbanistiche.....	8
3. Ricostruzione Catastale.....	29
3.1. Analisi catastale riferita al N.C.T.	29
3.2. Analisi catastale riferita al N.C.E.U.....	36
4. Immobili ubicati nel viale Porto Torres, Comune di Sassari.....	42
4.1. Descrizione degli immobili.....	46
4.1.1. Descrizione dell'interno e dell'intero complesso edilizio.....	46
4.1.2. Descrizione del Lotto 1 (immobili 1, 2, 3 e 4).....	49
4.1.3. Descrizione del Lotto 2 (piazze 2).....	61
4.1.4. Analisi dello stato di fatto degli immobili del Lotto 1 e individuazione delle modifiche necessarie.....	62
4.2. Storia amministrativa degli immobili.....	64
4.3. Eventuali abusi negli immobili e loro sanabilità.....	68
4.4. Individuazione del bene mediante i confini catastali.....	73
4.5. Consistenza degli immobili.....	74
4.6. Stima degli immobili.....	80
4.6.1. Stima del Lotto 1 (immobili 1, 2, 3, 4).....	80
4.6.2. Stima del Lotto 2 (piazze 2).....	94

BIG. GIANNARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 0704836270
e-mail: giannarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D - STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro



1. Premessa

Il presente Allegato D contiene la stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare, di proprietà della ditta [REDACTED]

attualmente in liquidazione, i quali risultano inclusi all'interno del territorio comunale di Sassari. Tale allegato deve intendersi inserito all'interno della più ampia perizia tecnica volta alla puntuale risposta ai quesiti peritali posti dal Giudice dell'Esecuzione. Gli immobili oggetto di stima formano un complesso edilizio industriale, di proprietà della ditta sopra citata, edificato nell'area Nord – Nord/Ovest della zona industriale Predda Niedda di Sassari (SS), con accesso principale dal viale Porto Torres n° 72, in regione Santa Barbara, e con accesso secondario sul confine Nord.

Di seguito verrà effettuata la formazione dei Lotti di vendita con l'identificazione degli immobili censiti nel Catasto Fabbricati e nel catasto Terreni del Comune di Sassari, i quali saranno oggetto della presente relazione di perizia. Per un maggiore approfondimento grafico circa la disposizione dei vari immobili all'interno del maggiore complesso edilizio e la loro identificazione, si rimanda alla consultazione delle Tavole 2.2 e 2.3, ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. Mentre per una accurata analisi catastale si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.

LOTTO 1:

- **Immobile 1 e Immobile 2** (catastralmente Graffati pertanto identificati come unico bene): Capannoni industriali interamente sviluppati al piano terra e censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1);
- **Immobile 3:** Capannone industriale interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 430 Sub. 8 (categoria D/1);
- **Immobile 4:** Piccolo stabile adibito ad uffici ma catastralmente identificato come abitazione, interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428 (categoria A/4).

LOTTO 2:

- **Piazzale** censito sia al N.C.T. che al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202 (Ente Urbano);

Si precisa che l'identificativo sopra riportato, non risulta indicato nell'atto di pignoramento in quanto derivante da diverse variazioni catastali avvenute negli anni. A seguito dei numerosi approfondimenti catastali effettuati all'interno delle operazioni peritali, lo scrivente ha riscontrato che gli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, costituiscono identificativi datati e oramai superati, in quanto, come sopra anticipato, l'intero complesso edilizio ha subito diverse variazioni catastali nel corso degli anni che hanno portato ad una configurazione diversa da quella rappresentata all'interno dell'atto di pignoramento.

Si sottolinea come gli immobili appartenenti al Lotto 1 corrispondono all'intero corpo di fabbrica edificato nella zona di fondo dell'intero complesso edilizio, rispetto al viale Porto Torres. Il complesso edilizio, infatti, si suddivide in due aree edificate distanti tra loro. La prima area, è infatti identificata nella parte retrostante dell'intero lotto di terreno, mentre la seconda area si trova in posizione più avanzata e più ravvicinata al viale Porto Torres, nella quale è presente un secondo corpo di fabbrica con relativo piazzale.

Come meglio approfondito nel seguito della trattazione, precisando tutti i motivi, si anticipa che tale secondo corpo di fabbrica non è stato visitato durante le operazioni peritali, e quindi non viene incluso nella presente stima.

Per un maggiore approfondimento grafico circa la disposizione dei vari immobili all'interno del maggiore complesso edilizio e la loro identificazione, si rimanda alla consultazione delle Tavole 2.2 e 2.3, ricomprese all'interno del più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. Mentre per una accurata analisi catastale si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale. Lo scrivente precisa sin d'ora il fatto che gli immobili sopra riportati costituiscono solo una parte degli immobili indicati nell'atto di pignoramento, in quanto la storia catastale degli immobili oggetto della presente procedura risulta piuttosto controversa, articolata e rimane parzialmente in dubbio l'esatto accoppiamento tra i beni indicati nell'atto di pignoramento su quanto realmente presente sui luoghi. In tale atto, infatti, vengono citati in totale nove immobili, cinque dei quali identificati al N.C.E.U. del Comune di Sassari (catastralmente intestati alla Società debitrice interessata dalla presente procedura) e quattro identificati al N.C.T. del Comune di Sassari (catastralmente intestati al "De Cuius" [redacted]).

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà a fare chiarezza e ad analizzare l'intera storia catastale, al fine di fornire una dettagliata ricostruzione ipocatastale della vertenza che ci occupa.

Oltre ai tre immobili identificati al N.C.E.U. e indicati nella pagina precedente, i quali compongono il Lotto 1, l'atto di pignoramento cita altri due identificativi anch'essi censiti al N.C.E.U., entrambi intestati alla ditta [redacted] ovvero:

- Foglio 67, Particella 429 Sub. 19 (categoria F/1 – Area Urbana);
- Foglio 67, Particella 247 Sub. 7 graffata alla Particella 429 Sub. 18 (categoria D/8).

Il primo identificativo rappresenta un'area urbana la quale ha come corrispondenza al N.C.T. un'area sulla quale sono costruiti i capannoni edificati nel fondo del lotto. Il secondo, invece, è una porzione del piano terra relativa al fabbricato edificato nell'area più vicina al viale Porto Torres. Tale immobile, però, risulta identificato anche dalla Particella 247 Sub. 4, se pur con qualche leggera differenza di sagoma.

Quest'ultimo identificativo, il quale rappresenta quindi lo stesso immobile sopra citato e presente nell'atto di pignoramento (Foglio 67, Particella 247 Sub. 7 graffata alla Particella 429 Sub. 16), è catastalmente intestato agli eredi del "De Cuius"

Come precedentemente ribadito, tutti gli immobili identificati nell'atto di pignoramento e censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari sono tutti intestati alla ditta

I quattro immobili censiti al N.C.T. identificati nell'atto di pignoramento, invece, non sono altro che i terreni sul quale sorge l'intero complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia, i quali però, ad oggi, non hanno mantenuto gli stessi identificativi riportati nell'atto di pignoramento, bensì attualmente risultano identificati con altre particelle derivanti da diverse variazioni catastali avvenute negli anni. Tali particelle risultano intestate al "De Cuius" e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura, sia negli identificativi originali che in quelli attuali.

Per fornire una chiara ed esaustiva analisi, si riporta di seguito, una tabella riepilogativa di supporto, relativa alla variazione degli identificativi degli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Sassari.

Identificativi presenti nell'atto di pignoramento	Identificativi attuali
N.C.T. del Comune di Sassari - Foglio 67	
Particella 262	Particelle 1102, 1103 e 1128
Particella 264	Particelle 1128 e 1202
Particella 356 e Particella 357	Particella 1101

Per ogni doveroso approfondimento circa le variazioni catastali avvenute nel corso degli anni relative ai terreni indicati nell'atto di pignoramento, si rimanda alla consultazione della tavola 2.1 del più ampio Allegato E, nella quale vengono riportate le tre mappe catastali che si sono succedute negli anni, partendo dagli identificativi originali (corrispondenti con quelli citati nell'atto di pignoramento), sino agli attuali identificativi.

2. Caratteristiche urbanistiche

Gli immobili oggetto di stima formano un complesso edilizio industriale edificato nell'area Nord – Nord/Ovest della zona industriale Predda Niedda di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres n° 72, in regione Santa Barbara.

Tale zona è soggetta alla normativa generale comunale ed a una serie di ulteriori strumenti attuativi sempre generali e riguardanti sia l'intero territorio comunale che il solo abitato. Per tale ragione gli indirizzi prescrittivi urbanistici di Piano cittadini risultano essere stratificati e multilivello. All'interno delle operazioni peritali è stata svolta una verifica globale finalizzata alla definizione del quadro normativo alla quale è soggetto l'intero complesso immobiliare. Lo stato attuale del complesso immobiliare risulta essere tale da imporre un'analisi non solo in grado di individuare e perimetrare la normativa urbanistica di riferimento, bensì anche in grado di definire gli interventi possibili.

All'interno del Piano Urbanistico Comunale il complesso edilizio ricade nella Zona Urbanistica omogenea D, precisamente nella sottozona D2.1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, come possibile verificare nella Tavola 1.2 degli elaborati grafici (Allegato E- Planimetrie degli immobili come da rilievo) alla quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

A livello locale l'indirizzo urbanistico è fissato dal Piano Urbanistico Comunale di Sassari e dai Piani Particolareggiati ad esso subordinati.

A livello regionale forniscono le indicazioni del caso il Piano Paesaggistico Regionale ed i Piani di assetto ad esso subordinati.

A livello nazionale entrano in gioco le normative generali come, ad esempio, quelle legate all'eventuale pregio identitario e storico del complesso edilizio.

Nel seguito si fornisce un'analisi della normativa urbanistica così come descritta e secondo i livelli individuati. Il report nel seguito schematizzato deve intendersi come esaustivo in quanto completo di ogni elemento utile alla valutazione.

1. Normativa Urbanistica locale:

1) P.U.C. / Piano Urbanistico Comunale di Sassari

Il Piano Urbanistico della città di Sassari fu pubblicato nel B.U.R.A.S n° 58 del 11/12/2014 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012. Gli immobili in oggetto risultano interamente ricompresi nella Sottozona D2.1, si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola 1.2 dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo. Nel seguito si riporterà quanto previsto dalla pianificazione urbana per la zona D e per la sottozona D2.1 - **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**. La disciplina riguardante la zona urbanistica omogenea D e la sottozona D2.1 viene trattata all'interno degli articoli 36 e 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. che di seguito viene riportata. Al fine di rendere una trattazione specialistica ed esaustiva, si ritiene opportuno riportare a seguire anche l'articolo 9 (categorie d'intervento) al quale si fa riferimento all'interno dell'Articolo 38.

Articolo 36: AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D"

Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive".

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone

Per le aree industriali il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dalle realtà territoriali circostanti. Per lubicazione di nuove aree produttive si è confermata localizzazione di Truncu Reale.

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- D1 Grandi aree industriali e artigianali;
- D2.1 Insediamenti produttivi compatibili con la residenza;
- D2.2 Insediamenti produttivi e artigianali;
- D2.3 Insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali;
- D3 Grandi centri commerciali esistenti;
- D4 Aree estrattive di prima e seconda categoria.

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A., dove prescritto, dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi varie.

Per i nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Articolo 38: ZONA D2.1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

Descrizione:

Solo le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che non producono un significativo inquinamento acustico, atmosferico e che pertanto sono compatibili con la residenza.

RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

- *da dal ciglio stradale m. 6.00 dagli altri fabbricati m. 10.00*
- *dc non inferiore a 5 m. (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).*

Condizioni e prescrizioni particolari

È possibile prevedere l'abitazione del custode solo nei lotti maggiori di 1000 mq. per un volume non superiore a 100 mc.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento e, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali (parchi, vallate ecc.) e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

È obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

È obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

Articolo 9: CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e privati sono i seguenti:

1.1 "Interventi di manutenzione ordinaria"

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

1.2 "Interventi di manutenzione straordinaria"

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

1.3 "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"

Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

1.4 "Interventi di ristrutturazione edilizia"

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere Pagina 11 di 113 che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

1.4 bis "Interventi di ristrutturazione edilizia leggera"

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia interna che non comportino modifiche nell'assetto fondamentale dell'edificio, in particolare non alterino le aperture dei prospetti sulle strade, la posizione e struttura del vano scala, i livelli orizzontali, il tipo di copertura e le relative pendenze, i particolari decorativi interni e di prospetto. Il presente intervento consente la suddivisione in più unità immobiliari o l'accorpamento di unità edilizie purché sia dimostrata la riconoscibilità della tipologia edilizia dell'edificio oggetto di intervento. A tal fine è necessario produrre un elaborato di confronto tra il nuovo assetto planimetrico di progetto e lo stato di fatto a dimostrazione che non sono previste modifiche essenziali delle caratteristiche dell'edificio.

1.5 "Ricostruzione edilizia"

Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione di fabbricati esistenti, avverti come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

1.6 "Sopraelevazione"

Sono gli interventi che comportano la estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente.

1.7 "Ampliamento"

Sono gli interventi che comportano l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di spazi supplementari non rientranti nella definizione di sopraelevazione.

1.8 "Interventi di nuova costruzione"

Sono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai numeri precedenti, riferiti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti.

1.9 "Demolizione totale o parziale"

Sono gli interventi volti ad eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi.

1.10 "Ristrutturazione urbanistica"

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

1.11 "Nuova urbanizzazione"

Sono gli interventi volti alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuove costruzioni su aree non utilizzate in precedenza.

1.12 "Opere interne"

Sono gli interventi realizzati nelle costruzioni esistenti, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il REP. vigente, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate come "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 della L.R. 23/85).

2. Piani Sovraordinati:

1) Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Ambito di Paesaggio - 14 Golfo dell'Asinara

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia, viene trattata all'interno degli Articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti

- 1. Per ambiti di paesaggio s'intendono le aree definite in relazione alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori paesaggistici, identificate nelle tav. 1.1 e 1.2 attraverso un processo di rilevazione e conoscenza, ai sensi della Parte II del P.P.R., in cui convergono fattori strutturali, naturali e antropici, e nei quali sono identificati i beni paesaggistici individuati o d'insieme.*
- 2. Per beni paesaggistici individuati s'intendono quelle categorie di beni immobili i cui caratteri di individualità ne permettono una identificazione puntuale.*
- 3. Per beni paesaggistici d'insieme s'intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.*
- 4. Per componenti di paesaggio s'intendono quelle tipologie di paesaggio, aree o immobili articolati sul territorio, che costituiscono la trama ed il tessuto connettivo dei diversi ambiti di paesaggio.*
- 5. Per beni identitari si intendono quelle categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*
- 6. Il P.P.R. detta per ciascun ambito di paesaggio la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale di cui agli articoli 10 e 11.*

Articolo: 12 - Ambiti di paesaggio. Disciplina generale

1. *Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi:*
 - a. *gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari; è consentita la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi;*
 - b. *gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003;*
 - c. *gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio;*
 - d. *le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, purché previsti e autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina della pianificazione di settore e le previsioni del Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi;*
 - e. *le opere di risanamento e consolidamento degli abitati e delle aree interessate da fenomeni franosi, nonché opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica dei siti inquinati.*

2. *In ogni caso sono inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico morfologici e dei rispettivi insiemi i terreni costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche se elevati sul mare e per le isole minori nei 150 metri, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee C, D e G conformi ai comuni o alle frazioni, e di quelli previsti al comma 2, punto 3, dell'art. 20. La realizzazione degli interventi nelle suddette aree è subordinata all'intesa di cui all'art. 11.*

3. *La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nei casi disciplinati dall'art. 15 delle presenti norme.*

Articolo: 13 - Ambiti di paesaggio. Disciplina specifica

1. *Al fine di prevedere efficaci azioni di tutela e valorizzazione del territorio e di individuare specifiche aree di intervento unitarie della pianificazione subordinata, il P.P.R. detta, per ciascun ambito di paesaggio, la disciplina di tutela in conformità all'art. 6 comma 6.*
2. *Al fine di supportare adeguatamente le relative prescrizioni, fanno parte integrante del P.P.R. le schede tecniche di cui all'art. 4, redatte per ogni ambito di paesaggio, che comprendono:*
 - a. *l'analisi delle specifiche caratteristiche storico-culturali, naturalistiche, morfologiche ed estetico-percettive, delle loro correlazioni e integrazioni;*
 - b. *la definizione degli elementi e dei valori paesaggistici da tutelare, valorizzare e recuperare;*
 - c. *l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio;*
 - d. *l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
 - e. *la definizione degli obiettivi di qualità paesaggistica;*
 - f. *la determinazione degli interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica, da realizzarsi coerentemente con le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo economico e produttivo delle aree interessate;*
 - g. *le indicazioni delle modalità di realizzazione degli interventi di tutela e valorizzazione, di trasformazione sostenibile e di riqualificazione e recupero da attuare all'interno dell'ambito.*
3. *Le azioni di trasformazione del territorio ammesse all'interno di ciascun ambito di paesaggio, nel rispetto delle previsioni del P.P.R. e di quelle poste dalla pianificazione attuativa subordinata, debbono assicurare il perseguimento di un grado elevato di qualità paesaggistica.*

4. Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:
- mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;*
 - previsione di linee di sviluppo compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;*
 - riqualificazione delle parti compromesse o degradate per il recupero dei valori preesistenti ovvero per la creazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.*

Articolo: 14 - Ambiti di paesaggio costieri. Individuazione

1. Sulla base delle puntuali analisi territoriali, delle valenze ambientali, storico-culturali e insediative dei territori, sono identificati i seguenti ambiti di paesaggio, così come individuati e perimetrati nella cartografia allegata:

1. Golfo di Cagliari
2. Nora
3. Chia
4. Golfo di Teulada
5. Anfiteatro del Sulcis
6. Carbonia e Isole sulcitanee
7. Bacino metallifero
8. Arburese
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monteleonu
13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle del Coghinas

2. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:
- nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;
 - oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.
3. Per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale.
4. Il completamento degli interventi urbanistici ed edilizi previsti negli strumenti urbanistici di cui al comma precedente e del secondo comma lett. b), per i quali non siano stati rilasciati alla data di entrata in vigore del PPR i relativi titoli abilitativi è sottoposto al raggiungimento dell'intesa di cui all'art. 11 da concludersi entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Piano paesaggistico.

2. Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.
3. I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:
- a. individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;
 - b. definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;
 - c. determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;
 - d. individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;
 - e. stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;
 - f. individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;
 - g. regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:
1. una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;

2. *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.*
 3. *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*
 4. *il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.*
4. *I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R., procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale*

Articolo: 112 - Impianti energetici

- Entro dodici mesi dall'approvazione del P.P.R., la Regione elabora uno studio specifico per individuare le aree di basso valore paesaggistico dove ubicare gli eventuali impianti eolici, qualora previsti dal piano energetico. Fino all'approvazione di tale studio continuano ad applicarsi agli impianti eolici le norme di cui al comma 3 dell'articolo 8 della legge regionale n. 8/2004.*
- Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'art. 14 è comunque vietata la realizzazione di impianti eolici e di trasporto di energia in superficie.*

Aree antropizzate

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 28, 29 e 30 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

- Sono aree con utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate.*
- In particolare, tali aree comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le rizaie, prati sfalcibili irrigui, aree per l'acquicoltura intensive e semi-intensive ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*
- Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*
 - colture arboree specializzate;*
 - impianti boschivi artificiali;*
 - colture erbacee specializzate;*

Articolo: 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:*
 - a. *vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;*
 - b. *promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbate e nei terrazzamenti storici;*
 - c. *preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

Articolo: 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

1. *La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi: armonizzazione e recupero, volti a:*
 - o *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
 - o *riqualificare i paesaggi agrari;*
 - o *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
 - o *mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado.*
2. *Il rispetto degli indirizzi di cui al comma 1 va verificato in sede di formazione dei piani settoriali o locali, con adeguata valutazione delle alternative concretamente praticabili e particolare riguardo per le capacità di carico degli ecosistemi e delle risorse interessate.*

Insedimenti produttivi

La disciplina riguardante l'area all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto della presente relazione di perizia viene trattata all'interno degli Articoli 91, 92 e 93 del Piano. Di seguito si riportano gli opportuni stralci degli articoli individuati:

Articolo: 91 - Insediamenti produttivi. Definizione

- 1. Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrate nelle carte di cui all'art. 4:*
 - a. Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale;*
 - b. Grande distribuzione commerciale;*
 - c. Aree estrattive: cave e miniere.*

Articolo: 92 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Definizione

- 1. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.*
- 2. Le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.*
- 3. Rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato.*

Articolo: 93 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

1. *I Comuni e le Province nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. si conformano ai seguenti indirizzi:*
 - a. *favorire la delocalizzazione delle attività produttive causanti inquinamento acustico, atmosferico e idrico esistenti all'interno dei centri abitati, verso apposite aree attrezzate;*
 - b. *consentire nei centri storici e nei nuclei degradati o in via di abbandono l'inserimento negli edifici esistenti di funzioni artigianali, commerciali compatibili con l'utilizzo residenziale e con le tipologie preesistenti, al fine di favorirne la rivitalizzazione;*
 - c. *favorire la concentrazione delle attività produttive, anche con diverse specializzazioni, in aree tecnologicamente ed ecologicamente attrezzate, di iniziative intercomunale esterne ai centri abitati;*
 - d. *favorire la redazione di piani di riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia, e architettonica, dei complessi esistenti al fine di mitigare l'impatto territoriale e migliorare l'accessibilità delle aree e migliorare la qualità della vita negli ambienti di lavoro.*
 - e. *favorire la redazione di piani di bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva, anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico.*

2) Piano Gestione Rischio Alluvioni – Frana – Sardegna

L'immobile ricade nella perimetrazione dell'area Hg0 definita come "Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali".

3) Aree interessate da chiroterro fauna

CHIR01 - Area di attenzione per chiroterrofauna.

ASTE 
GIUDIZIARIE®



3. Ricostruzione Catastale

Il presente paragrafo è volto alla ricostruzione catastale dell'intero complesso edilizio, sia per quanto riguarda le Particelle censite al N.C.T. del Comune di Sassari che per le Particelle censite al N.C.E.U. del medesimo comune, relative alla presente procedura di Esecuzione Immobiliare. Tale approfondimento si rende necessario in quanto durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha rilevato diverse incongruenze a carattere sostanziale tra i riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento e la situazione catastale reale odierna. Tali incongruenze si riferiscono in particolare al fatto che quanto indicato nell'atto di pignoramento, non consente di identificare in modo preciso e univoco tutti i beni pignorati direttamente sui luoghi, oltre al fatto che in alcuni casi non vi è correlazione tra le particelle identificate al N.C.E.U. e la corrispondenza della stessa con il N.C.T., ed inoltre ci sono differenze ed incongruenze legate anche alla intestazione catastale dei beni. Si sottolinea ulteriormente come a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia del territorio di Sassari, lo scrivente ha rilevato il fatto che non sono presenti tutte le planimetrie catastali degli immobili in oggetto. Tale mancanza crea una carenza che non consente la corretta ed esatta identificazione di tutti gli immobili.

Per poter procedere con tale analisi, volta ad una precisa ricostruzione catastale, occorrerà, dunque, differenziare i beni citati nell'atto di pignoramento tra beni identificati al N.C.T. del Comune di Sassari ed i beni identificati al N.C.E.U. dello stesso Comune.

3.1. Analisi catastale riferita al N.C.T.

Gli immobili identificati nell'atto di pignoramento riferiti al N.C.T. sono quattro, e corrispondono a tutti i terreni sul quale sorge l'intero complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia. Tali terreni, ad oggi, non hanno mantenuto gli stessi identificativi riportati nell'atto di pignoramento, bensì attualmente risultano identificati da altre particelle derivate da diverse variazioni catastali avvenute negli anni, anche recentemente. Lo scrivente precisa, inoltre, che tali particelle identificate al N.C.T. del Comune di Sassari, sia quelle soppresse che quelle successivamente generate, risultano intestate al "De Cuius" [REDACTED] e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.

Per fornire una chiara ed esaustiva analisi, si riporta di seguito, una tabella riepilogativa di supporto, relativa alla variazione degli identificativi delle particelle censite al N.C.T. del Comune di Sassari.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda inoltre alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale e alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Identificativi presenti nell'atto di pignoramento	Identificativi intermedi	Identificativi attuali
N.C.T. del Comune di Sassari - Foglio 67		
Particella 262	Particelle 1102, 1103 e 1128 (parziale)	Particelle 1102, 1103 e 1128 (parziale)
Particella 264	Particelle 1104, 1105 e 1128 (parziale)	Particelle 1128 (parziale) e 1202
Particella 356 Particella 357	Particella 1101	Particella 1101

Di seguito si riporta la mappa catastale "originale", reperita mediante l'accesso agli atti, nella quale si apprezzano gli stessi identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento.

Lo scrivente, al proposito, riferisce il fatto che gli immobili non visitati risultano edificati all'interno della perimetrazione del mappale 264, all'interno di cui è giacente anche la strada di accesso dal viale Porto Torres. La parte superiore del complesso edilizio, invece, risulta edificata all'interno del perimetro dei mappali 262, 356 e 357. L'immagine seguente viene direttamente estratta dalle tavole progettuali allegata alle diverse Concessioni Edilizie raccolte negli anni di vita del complesso edilizio, evidentemente coeve con il periodo in cui le particelle risultavano in possesso degli stessi identificativi individuati nel contratto di mutuo originario, da cui deriva il pignoramento trascritto sugli immobili da parte del creditore procedente.



All'interno della pagina seguente, invece, si riporta uno stralcio della mappa catastale successiva, in termini temporali, rispetto a quella di cui sopra. Le variazioni catastali, come può agevolmente verificarsi nella stessa immagine, riportano non soltanto identificativi diversi, ma anche sagome e perimetrazioni dei mappali di diversa forma e consistenza. Come già accennato in precedenza, lo scrivente sottolinea il fatto che la principale incongruenza rilevabile sull'atto di pignoramento risiede nell'identificazione di particelle catastali con identificativi sorpassati, che hanno successivamente non solamente cambiato identificativo ma che hanno anche cambiato consistenza e perimetro. Tale circostanza comporta una problematica di rilievo non indifferente nell'individuazione dei fabbricati oggetto della presente Procedura.

Di seguito si riporta la mappa catastale definitiva, con gli identificativi attuali:



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

RES. 131/2018

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro

Lo scrivente precisa ulteriormente il fatto che un'altra anomalia riscontrata durante l'analisi catastale, è legata alla correlazione tra le particelle identificate al N.C.T., le corrispondenti al N.C.E.U. e viceversa. In alcuni casi è stato riscontrato che nella visura catastale non viene riportata alcuna particella corrispondente, come per le particelle 1101 e 1128 identificate al N.C.T. Mentre, la particella 1102 identificata al N.C.T. ha come particelle corrispondenti al N.C.E.U. le particelle 247 e 249, le quali però identificano una porzione di fabbricato edificato in un'altra zona del lotto se pur compresa all'interno del medesimo complesso edilizio, pertanto, in questo caso, la corrispondenza tra terreni e fabbricati non è corretta. L'unica corrispondenza corretta è quella relativa alla particella 1103 identificata al N.C.T., corrispondente con la particella 428 al N.C.E.U.

Anche tale circostanza denota un livello eccessivamente elevato di disordine nella gestione catastale passata. Lo scrivente, al proposito, consiglia e raccomanda una riforma catastale a carattere radicale sull'intero complesso edilizio da realizzarsi in accordo tra la proprietà ed il creditore procedente. Anche al fine di dirimere le incongruenze di cui sopra e salvaguardare la proprietà stessa degli aventi diritto.

Per ogni doveroso approfondimento circa la documentazione catastale reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, utile all'elaborazione della presente analisi, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione Catastale. Di seguito lo scrivente riporta una sintesi delle visure al N.C.T. del Comune di Sassari, effettuate ed analizzate durante le operazioni peritali, ed interamente riportate nell'Allegato sopra menzionato, al fine di chiarire ulteriormente l'excursus catastale dei terreni citati nell'atto di pignoramento.

1. Foglio 67 Particella 262 – soppresso nel 2007 (seminativo 1788 mq)
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 1102 e 1103
2. Foglio 67 Particella 264 – soppresso nel 2007 (vigneto 2660 mq)
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 1105 e 1106
3. Foglio 67 Particella 356 – soppresso nel 2007 (seminativo 192 mq)
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 357 e 1101
4. Foglio 67 Particella 357 – soppresso nel 2007 (vigneto 684 mq)
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 356 e 1101

5. Foglio 67 Particella 1102 – Ente Urbano dal 2017 (1063 mq)
Mappale fabbricati correlato Foglio 67 Particella 247
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 262 (seminativo 1788 mq)
6. Foglio 67 Particella 1103 – Ente urbano (66 mq)
Immobili soppressi: Foglio 67 Particella 262
Immobili variati: Foglio 67 Particella 1102
Mappale fabbricati correlati: Foglio 67 Particella 428
7. Foglio 67 Particella 1104 – soppresso nel 2021
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 1202
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 264 (vigneto 2660 mq)
8. Foglio 67 Particella 1105 – soppresso nel 2021 (area fabbricato demolito 996 mq)
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 1202
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 264 (vigneto 2660 mq)
9. Foglio 67 Particella 1106 – soppresso nel 2009 (area fabbricato demolito 1971 mq)
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 1128 e 1129
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 264 (vigneto 2660 mq)
10. N.C.T. Foglio 67 Particella 1128 (area fabbricato demolito 950 mq)
Immobili variati: Foglio 67 Particella 1104 e 1105
Immobili soppressi: Foglio 67 Particella 264 (vigneto 2660 mq)
Identificativo precedente: Foglio 67 Particella 1106 (area fabbricato demolito 1971 mq)
11. Foglio 67 Particella 1129 – soppresso nel 2021 (area fabbricato demolito 1021 mq)
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 1202
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 1106 (area fabbricato demolito 1971 mq) e 264 (vigneto 2660 mq)

12. Foglio 67 Particella 1202 – Ente Urbano dal 2021 (2371 mq)
Immobili soppressi: Foglio 67 Particella 1105 e 1129
Mappale fabbricati correlato Foglio 67 Particella 1202
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 1104 e Foglio 67 Particella 264 (vigneto 2660 mq)

Si precisa, infine, che è presente un tipo mappale del 25/03/2021, quindi presentato in data successiva all'atto di pignoramento, con il quale si genera la particella 1202 al N.C.T. del Comune di Sassari, come si evince dalle visure catastali e dalla mappa catastale.

3.2. Analisi catastale riferita al N.C.E.U.

Per quanto concerne gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Sassari e indicati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ritiene opportuno precisare preliminarmente il fatto che questi risultano tutti intestati alla ditta [REDACTED] e ad oggi hanno mantenuto gli stessi identificativi presenti del sopracitato atto.

Di seguito tre dei cinque immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1); tali identificativi rappresentano l'immobile 1 e l'immobile 2.
- Foglio 67, Particella 430 Sub. 8 (categoria D/1); tale identificativo rappresenta l'immobile 3.
- Foglio 67, Particella 428 (categoria A/4); tale identificativo rappresenta l'immobile 4.

Si precisa che tali immobili corrispondono al Lotto 1, ovvero all'intero corpo di fabbrica edificato nella parte di fondo del lotto di terreno, rispetto al viale Porto Torres. Il complesso edilizio, infatti, si suddivide in due aree edificate. La prima area è appunto identificata dal Lotto 1 e si trova nella parte retrostante dell'intero complesso edilizio, mentre l'altra area si trova in posizione più avanzata e maggiormente ravvicinata al viale Porto Torres.

Il corpo di fabbrica presente nell'area più vicina al viale Porto Torres non è stato visitato da parte dello scrivente all'interno delle attività peritali in quanto non ne è stato concesso l'accesso (anche al custode) da parte dei proprietari ed occupanti. Di tale circostanza il custode ha prontamente depositato comunicazione al G.E. per i provvedimenti del caso. Inizialmente tale fabbricato veniva ricompreso tra i beni pignorati e, successivamente, escluso in forza di una restrizione dei beni che, di fatto, eliminava dal gravame generato dal mutuo contratto il solo fabbricato, lasciando comunque gravato il terreno su cui sorge. Le particelle che identificano questo secondo corpo di fabbrica risultano tutte intestate agli eredi del "De Cuius" [redacted] nonché soci della Società [redacted] ma non alla ditta stessa. Questa tematica verrà ampiamente analizzata nelle pagine successive, andando ad approfondire tutti i temi necessari a chiarire la situazione.

Per ogni doveroso approfondimento circa la disposizione degli immobili all'interno dell'intero lotto sul quale sorgono e all'individuazione dei Lotti di vendita, si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo. Mentre per una accurata analisi catastale si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

I restanti due identificativi indicati nell'atto di pignoramento, censiti al N.C.E.U. sono:

- Foglio 67, Particella 429 Sub. 19 (categoria F/1 - Area Urbana);
- Foglio 67, Particella 247 Sub. 7 graffata alla Particella 429 Sub. 18 (categoria D/8).

Il primo identificativo rappresenta un'area urbana che ha come corrispondenza al N.C.T. un'area sulla quale sono edificati i capannoni edificati nel fondo del lotto.

Il secondo, invece, è una porzione del piano terra relativa al fabbricato non visitato, edificato nell'area più vicina al viale Porto Torres. Tale immobile, però, risulta identificato anche dalla Particella 247 Sub. 4, se pur con qualche leggera differenza di sagoma.

Quest'ultimo identificativo, il quale rappresenta quindi lo stesso immobile sopra citato e presente nell'atto di pignoramento (ovvero l'immobile censito al Foglio 67, Particella 247 Sub. 7 graffiata alla Particella 429 Sub. 18, intestato alla Società), è catastalmente intestato agli eredi del "De Cuius" [REDACTED], nonché soci della Società [REDACTED].

Pertanto, lo stesso immobile risulta censito due volte, con due identificativi differenti, intestati a soggetti differenti, con rappresentazione planimetrica diversa. Pare scontato sottolineare il fatto che anche tale circostanza rappresenta una grave incongruenza da bonificarsi in accordo tra i proprietari ed il creditore procedente.

Come precedentemente ribadito, tutti gli immobili citati nell'atto di pignoramento e identificati al N.C.E.U. del Comune di Sassari sono tutti intestati alla ditta [REDACTED].

Alcuni dei sopracitati immobili, in particolare l'immobile 1 e l'immobile 2, identificati dalla particella 249 sub. 1 graffiata alla particella 430 sub. 7, e l'immobile 3 identificato dalla particella 430 sub. 8, risultano avere una corrispondenza con il N.C.T. con la particella 874. Tale particella risulta ubicata in una zona completamente differente e distante dai terreni in cui sorge il complesso edilizio oggetto della presente perizia. La zona è quella di Li Punti.

Lo scrivente, a seguito della accurata analisi catastale svolta, non ha rilevato alcuna variazione catastale riguardante i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari, effettuata in data successiva rispetto all'atto di pignoramento.

Di seguito lo scrivente riporta una sintesi delle visure al N.C.E.U. del Comune di Sassari, effettuate ed analizzate durante le operazioni peritali, ed interamente riportate nell'Allegato C sopra menzionato, al fine di chiarire ulteriormente l'excursus catastale delle particelle citate nell'atto di pignoramento.

1. Foglio 67 Particella 249 Sub. 1 graffiata con Particella 430 Sub. 7 - D/I (immobili 1 e 2)
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 874
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430 - D/I
2. Foglio 67 Particella 430 Sub. 8 - D/I (immobile 3)
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 874
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430 - D/I

3. Foglio 67 Particella 428 – A/4 (immobile 4)
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 1103
4. Foglio 67 Particella 429 Sub. 19 – Area Urbana (1202 mq)
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 1102
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430 – D/1
5. Foglio 67 Particella 247 Sub. 7 graffata con Particella 429 Sub. 18 – D/8
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 1102
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430

Lo scrivente precisa ulteriormente il fatto che gli identificativi relativi alla sintesi delle visure sopra riportate, sono esattamente coincidenti con gli identificativi citati nell'atto di pignoramento, e tutti intestati alla società [REDACTED]

Tali identificativi, come chiaramente evidente, derivano tutti dai seguenti identificativi: Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430, ad esclusione della particella 428 (D/1 - immobile 3), della quale non si ha evidenza del suo eventuale identificativo precedente; pertanto, si suppone che non abbia cambiato identificativo nel tempo. Di seguito la sintesi della visura degli identificativi precedenti dai quali sono scaturiti gli identificativi attuali:

6. N.C.E.U. Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430 – D/1
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 1102
La soppressione ha originato e/o variato: Foglio 67 Particella 247 Sub. 7, Particella 429 Sub. 18, Particella 249 Sub. 1, Particella 430 Sub. 7, particella 429 Sub. 19, particella 430 Sub. 8

Come sottolineato in precedenza, l'atto di pignoramento menziona gli immobili che corrispondono al cosiddetto Lotto 1, ovvero il corpo di fabbrica edificato nella parte di fondo del lotto di terreno, rispetto al viale Porto Torres. Mentre non menziona gli identificativi relativi al corpo di fabbrica non visitato dallo scrivente, edificato in posizione più avanzata e ravvicinata al viale Porto Torres, tranne che per una porzione di esso, ovvero la particella 247 sub. 7 graffata alla particella 429 sub. 18 (intestata alla società), la quale è però identificata anche dalla particella 247 sub. 4 (intestata agli eredi [REDACTED] nonché soci della società).

4. Immobili ubicati nel viale Porto Torres, Comune di Sassari.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono di proprietà della ditta [redacted] in liquidazione, e risultano censiti sia al N.C.E.U. che al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67. Si estendono al piano terra. L'intero complesso edilizio, formato da tutti gli immobili in oggetto, è ubicato nell'area Nord - Nord/Ovest della zona industriale Predda Niedda di Sassari (SS), precisamente nel viale Porto Torres al n° 72, in regione Santa Barbara. Come già sottolineato in precedenza l'atto di pignoramento ricalca la consistenza catastale del complesso immobiliare già ricompresa all'interno del contratto di mutuo contratto a suo tempo da parte della ditta esecutata. Tale consistenza faceva riferimento all'intero complesso edilizio attualmente osservabile. Successivamente, gli odiermi esecutati, attraverso appositi accordi con l'istituto di credito erogante, andarono a circoscrivere il peso del gravame su un perimetro minore del complesso edilizio attraverso apposita restrizione di beni. Le modifiche e le trasformazioni catastali avvenute negli anni sul complesso edilizio hanno causato un pesante livello di incoerenza e di promiscuità tra quanto oggetto di pignoramento attualmente trascritto dal creditore precedente e quanto, nella realtà dei fatti, effettivamente soggetto al peso del gravame del mutuo alla luce delle trasformazioni catastali e della richiamata restrizione dei beni. Tale circostanza ha imposto allo scrivente un'approfondita analisi ipocatastale necessaria ed inderogabile, proprio al fine di dirimere le incongruenze comunque rilevabili tra l'analisi dello stato immobiliare reale e quanto richiamato dal pignoramento trascritto dal creditore precedente (che si riferisce ad identificativi catastali superati, esistenti in un periodo antecedente a trasformazioni successive). Tale analisi è stata svolta all'interno della relazione generale di perizia ed ha prodotto esiti oggettivamente affidabili, andando ad individuare la consistenza effettiva dei fabbricati e dei terreni effettivamente soggetti a pignoramento, al netto di quelli non soggetti perché esclusi dalla richiamata restrizione di beni. Quanto sopra definisce, come indicato, un quadro affidabile, comunque vincolato da svariate incongruenze di cui lo scrivente ha già accennato in precedenza e delle quali verrà approfondito nel seguito. Le analisi ipocatastali hanno reso una consistenza degli immobili oggetto di pignoramento affidabile. Questa risulta comunque vincolata dalle incongruenze identificate, specialmente a carattere catastale.

LOTTO 1:

- **Immobile 1 e Immobile 2** (catastralmente Graffati pertanto identificati come unico bene): Capannoni industriali interamente sviluppati al piano terra e censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). I due immobili hanno una superficie totale pari a circa 973,00 mq;
- **Immobile 3:** Capannone industriale interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 430 Sub. 8 (categoria D/1). L'immobile 3 ha una superficie pari a circa 595,00 mq.
- **Immobile 4:** Piccolo stabile adibito ad uffici ma catastralmente identificato come abitazione, interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428 (categoria A/4). L'immobile 4 ha una superficie pari a circa 59,00 mq.

LOTTO 2:

- **Piazzale 2** censito sia al N.C.T. che al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202 (Ente Urbano), si estende per una superficie pari a circa 1.816,00 mq.

Tali definizioni verranno mantenute in tutti gli allegati di supporto alla relazione oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare.

Per ognuno gli immobili verranno riportati i sotto paragrafi riguardanti:

- una descrizione dell'immobile comprensiva dell'analisi dello stato conservativo degli ambienti, degli impianti e delle finiture;
- un sotto paragrafo in cui si analizzano le eventuali divergenze tra lo stato reale rilevato, l'ultimo progetto approvato, e quello catastale attualmente depositato;

- un sotto paragrafo in cui verrà fornita una compiuta individuazione dell'immobile attraverso i suoi confini catastali;
- un sotto paragrafo in cui verrà definito il calcolo della superficie commerciale;
- un sotto paragrafo in cui verrà effettuata la stima del valore dell'immobile ai prezzi vigenti di mercato comprensiva del metodo e delle analisi adottate per tale scopo.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dall'ingresso principale sopra descritto si accede ad una stradina interna cementata, apprezzabile nell'immagine n° 005 dell'Allegato A, la quale consente il transito e l'accesso ai piazzali e agli immobili facenti parte dell'intero complesso edilizio.

Il complesso edilizio industriale oggetto della presente relazione è formato da un primo corpo di fabbrica, realizzato nel confine di fondo del terreno rispetto all'ingresso principale posto sul Viale Porto Torres. Tale corpo di fabbrica è identificato nella presente relazione come Lotto 1 ed è composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4, realizzati in tempi diversi, con strutture indipendenti ma edificati in aderenza tra loro e tutti collegati internamente, a formare un unico corpo di fabbrica.

L'immobile 1 e l'immobile 4 risultano il nucleo centrale del Lotto 1 (capannone originario), edificati per primi nel 1964 per i quali, però, non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti. Successivamente è stato realizzato l'immobile 2, mediante le pratiche edilizie del 1971 e del 1974, edificato in aderenza al confine Est dell'immobile 1, indicato in progetto come ampliamento dello stesso (ampliamento 1). Con la pratica edilizia del 1981, invece, è stato realizzato l'immobile 3, edificato parzialmente in aderenza al confine Ovest dell'immobile 1 e del tutto in aderenza con il confine Ovest dell'immobile 4. Anche in questo caso, l'edificazione dell'immobile 3 risulta indicata in progetto come ampliamento dell'immobile 1 (ampliamento 2). Nel proseguo della trattazione, lo scrivente provvederà a descrivere in modo più accurato ogni singolo immobile appena citato. Si rimanda, inoltre, alla consultazione del paragrafo 4.2 della presente relazione di perizia, per ogni doveroso approfondimento circa la storia amministrativa degli immobili in oggetto.

Dal punto di vista strutturale, gli immobili 1 e 2 sono realizzati parzialmente in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, mentre la copertura è a doppia falda, realizzata con struttura metallica e sovrastante strato di lastre grecate in vetroresina. L'immobile 3, invece, risulta edificato con una struttura portante realizzata con elementi prefabbricati in c/c, compresa la copertura del tipo piana, mentre l'immobile 4 è realizzato in muratura portante e parzialmente in elementi di calcestruzzo armato gettati in opera e intelaiati, con una copertura piana realizzata con solaio in latero cemento.

Il secondo corpo di fabbrica che, assieme al primo, compone l'intero complesso edilizio industriale in oggetto, risulta edificato in una posizione semicentrale rispetto all'intero lotto di terreno, più precisamente tra il Lotto 1 sopra descritto (composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4) e il Viale Porto Torres. Tale corpo di fabbrica si articola in due piani fuori terra e un piano seminterrato, risulta isolato rispetto a qualsiasi altro edificio e/o confine. Questo fabbricato non è stato oggetto di stima in quanto durante i sopralluoghi effettuati dallo scrivente, non è stato possibile visitarlo in modo da eseguire il rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Tale circostanza è stata dettata dalla mancata autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari occupanti. Tale questione è stata prontamente segnalata da parte del custode al G.E. per i debiti provvedimenti. All'interno delle operazioni peritali, comunque, lo scrivente ha identificato un'annotazione a restrizione di beni del mutuo originario che, di fatto, stralcia il fabbricato di cui sopra dal pignoramento.

Nell'atto di pignoramento vengono citati tutti i terreni sul quale sorgono tutti i fabbricati facenti parte dell'intero complesso edilizio, pertanto anche i terreni sul quale è stato edificato tale immobile non visitato. A tale proposito si rammenta, però, che i terreni risultano tutti intestati al "De Cuius" [redacted] e non alla società. Oltre i terreni sopra citati, l'atto di pignoramento identifica solo una porzione di tale fabbricato non visitato, ovvero quella identificata al N.C.E.U. al Foglio 67, Particella 247 Sub. 7 graffiata alla Particella 429 Sub. 18, intestato alla Società. Si precisa però, che tale porzione di immobile risulta anche identificata dalla Particella 247 Sub. 4, intestata agli eredi del "De Cuius" [redacted] nonché soci della Società [redacted].

Pertanto, lo stesso immobile risulta censito due volte, con due identificativi differenti, intestati a soggetti differenti, se pur con una leggera differenza di sagoma.

4.1.2. Descrizione del Lotto 1 (immobili 1, 2, 3 e 4)

Il Lotto 1 è composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4, i quali si sviluppano interamente al piano terra (unico livello nonostante le ampie volumetrie). Tali immobili al momento risultano principalmente dismessi e non in esercizio, mentre in passato furono utilizzati come officina meccanica. Una parte delle superfici viene attualmente utilizzata come deposito di autovetture e di materiali di vario genere da parte di soggetto terzo, esterno alla presente Procedura. Durante il sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo degli immobili 1, 2 e 3 come deposito/parcheggio di auto (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), effettuato da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta esecutata. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso del custode, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione o di comodato, anche gratuito, degli immobili pignorati. Come sottolineato nelle pagine precedenti, gli immobili in oggetto sono di proprietà della ditta [REDACTED] in liquidazione.

Di seguito viene riportata la descrizione dei tre immobili costituenti il Lotto 1:

Immobile 1 e Immobile 2:

L'immobile 1 è il nucleo centrale dell'intero Lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 2. Questi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffiata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). La sua realizzazione risale presumibilmente al 1964 ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale. L'immobile 1 confina ad Est con l'immobile 2, ad Ovest parzialmente con l'immobile 3 e parzialmente con il cortile posteriore, entrambi gli immobili sopra citati sono inclusi nella presente relazione di perizia.

A Nord, invece, confina parzialmente con l'immobile 4 e parzialmente si affaccia verso il piazzale antistante. Si precisa che l'immobile 4 risulta catastalmente separato dall'immobile 1, ma urbanisticamente risultano presumibilmente realizzati insieme.

Nel lato esposto a Sud, invece, l'immobile 1 confina con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento. I tre capannoni industriali che costituiscono il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'ingresso al locale principale dell'immobile 1 avviene mediante un portone industriale scorrevole installato nel prospetto Nord, il quale si affaccia nel piazzale adiacente, ed è visibile nelle immagini n° 008 e n° 009 dell'Allegato A. L'immobile 1 è costituito per gran parte della sua superficie da un locale principale, in passato destinato ad officina meccanica, avente un'estensione generale pari a circa 382,00 mq. È presente, inoltre, un locale destinato a deposito, ricavato nella zona di fondo dell'immobile (zona Sud), il quale possiede una superficie pari a circa 118,00 mq, e un locale di sgombero con una superficie pari a circa 16,00 mq. Nel confine Sud è presente una porzione di cortile dalla forma grossomodo triangolare con una superficie pari a circa 16,00 mq. Il locale principale dell'immobile 1 è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 029 e la n° 033 dell'Allegato A, mentre il locale destinato a deposito è visibile nelle immagini comprese tra la n° 034 e la n° 036 del medesimo Allegato A. Il collegamento tra il locale principale e il deposito avviene mediante un portone industriale scorrevole installato nella parete di separazione tra i due ambienti, visibile nell'immagine n° 033. Mentre, nel locale destinato a deposito, precisamente nella parte terminale della parete orientata ad Ovest, è presente un ulteriore portone industriale scorrevole il quale consente l'uscita al cortile posteriore condiviso con l'immobile 3 ma catastalmente appartenente all'immobile 1. Quest'ultimo risulta apprezzabile nelle immagini n° 035 e n° 063 dell'Allegato A. L'immobile è dotato di diverse finestre realizzate con telaio metallico. Una di queste finestre si affaccia verso l'esterno dal prospetto Nord, una ulteriore parte è installata nella parete Ovest (queste si affacciano nel cortile posteriore), mentre altre sono dislocate nelle pareti laterali di separazione sia con l'immobile 2 che con l'immobile 3. Nella parete esposta a Nord, è presente una porta finestra metallica a bandiera, che consente il collegamento diretto con l'immobile 4.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile 1 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.4 e nella Tavola 2.5 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

L'immobile 2 è stato realizzato, a suo tempo, come ampliamento dell'immobile 1, perciò risulta il secondo capannone edificato in ordine cronologico, dell'intero Lotto 1. Dalle pratiche edilizie reperite durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari, meglio analizzate nel capitolo 3.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), l'immobile 2 risulta costruito in aderenza al prospetto Est dell'immobile 1.

Catastralmente risulta un bene unico con l'immobile 1. Questi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffiata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1). L'immobile 2 confina ad Ovest con l'immobile 1, a Sud con un lotto di terreno di proprietà terza, escluso dal presente procedimento, mentre il prospetto esposto ad Est si affaccia sul lotto di terreno che ospita l'intero complesso edilizio industriale in oggetto. Quest'ultimo prospetto è apprezzabile nell'immagine n° 006 dell'Allegato A. Come anticipato nelle pagine precedenti, i tre capannoni industriali che costituiscono il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'ingresso al locale principale dell'immobile 2 avviene mediante un portone industriale scorrevole installato nel prospetto Nord, il quale si affaccia nel piazzale adiacente, ed è visibile nelle immagini n° 007 e n° 008. L'immobile 2 è costituito per gran parte della sua superficie da un locale principale, in passato è stato destinato ad officina meccanica, avente una consistenza generale pari a circa 404,00 mq. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 013 e la n° 018. Il capannone è dotato di diverse finestre con telaio metallico, installate tra il prospetto Nord e il prospetto Est, le quali si affacciano verso l'esterno, oltre a quelle presenti nella parete che divide l'immobile 2 dall'immobile 1. Sono presenti, inoltre, due locali di sgombero, ricavati nella zona di fondo dell'immobile (zona Sud). Il locale di sgombero 1, visibile nelle immagini comprese tra la n° 018 e la n° 022 dell'Allegato A, si estende per una superficie pari a circa 25,00 mq. Mentre il locale di sgombero 2, visibile nelle immagini comprese tra la n° 023 e la n° 026 dell'Allegato A si estende per una superficie pari a circa 29,00 mq.

Tali locali, a differenza dell'intero capannone residuo, hanno un'altezza inferiore e una copertura piana realizzata con un solaio di tipo tradizionale in laterocemento e il loro accesso è garantito da due infissi metallici.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile 2, invece, si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.4 e nella Tavola 2.5 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

FINITURE INTERNE: L'immobile 1 e l'immobile 2, oggetto della presente relazione di perizia, si presentano in un insufficiente stato di conservazione generale sia per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. La pavimentazione dell'intero capannone risulta essere omogenea al suo interno, realizzata con un battuto di cemento armato a spolvero con una configurazione tipica di quella degli ambienti impiegati nell'ambito di attività a carattere industriale, dotato di giunti di dilatazione. Gli accessi ai capannoni, individuati in precedenza, risultano di grandi dimensioni e tutti realizzati con serramenti industriali metallici, scorrevoli e manuali, dotati di binario esterno alla muratura. La copertura risulta a doppia falda, realizzata con lastre grecate in vetroresina sorretta da una struttura metallica a capriate, mentre le finestre presenti hanno tutte una struttura metallica.

Nei locali di sgombero dell'immobile 2, la pavimentazione risulta la medesima dell'intero capannone, mentre la copertura risulta realizzata con un solaio piano in laterocemento e l'altezza di tali locali risulta nettamente inferiore all'altezza del capannone.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono gli immobili oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica e all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio degli immobili oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete a servizio dell'intero complesso edilizio industriale.



In particolare, nell'immobile è presente un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite in vari punti dell'intera unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna tutte con passaggio esterno su canalette metalliche a vista adeguatamente protette sia all'interno del capannone che negli uffici. L'impianto di illuminazione del capannone è realizzato con plafoniere stagne sospese, ancorate alla struttura metallica della copertura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione che alimenta i vari utilizzatori dislocati negli immobili ma soprattutto nel servizio igienico dell'immobile 4, appartenente anch'esso al lotto1. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come non è presente alcun impianto destinato alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'immobile non sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura sversa direttamente nel terreno attraverso il normale deflusso delle pendenze delle falde di copertura e dei cortili.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico dell'immobile 4, appartenente al lotto 1, vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico del complesso edilizio, che successivamente sversa sulla rete cittadina passante, presumibilmente, nell'area del viale Porto Torres.

L'immobile, inoltre, risulta completamente sprovvisto di un sistema di riscaldamento invernale o raffrescamento estivo.

STATO D'USO: Gli immobili nel loro complesso risultano essere in un insufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che la pavimentazione e le finiture interne. Gli impianti quali quello elettrico ed idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia del tutto dismessa e non in esercizio, ovvero soggetta ad un esercizio saltuario e assai particolare come quello di un deposito statico. Pertanto, l'unità immobiliare non risulta sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato, in quanto si nota particolarmente il degrado degli ambienti, con vistose tracce di infiltrazioni e umidità nelle pareti sia provenienti dalla copertura, che dagli infissi, che di risalita dal terreno.

Come anticipato nelle pagine precedenti, i tre capannoni industriali che costituiscono il Lotto 1 risultano tutti e tre comunicanti dal loro interno mediante dei varchi presenti nelle pareti di separazione, apprezzabili nelle immagini n° 028, n° 029 e n° 054 dell'Allegato A.

L'ingresso al locale principale dell'immobile 3 avviene mediante un portone industriale scorrevole installato nel prospetto Est in prossimità dell'angolo con il prospetto Nord, il quale si affaccia nel piazzale adiacente, ed è visibile nelle immagini n° 071 e n° 072. L'immobile 3 è costituito da un unico locale principale, in passato destinato ad officina meccanica, avente un'ampiezza pari a circa 595,00 mq. Tale ambiente è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 054 e la n° 056, oltre che nelle immagini n° 069 e n° 070. È presente un ulteriore portone industriale scorrevole, installato nel prospetto Sud, il quale consente l'uscita dal capannone verso il cortile posteriore. Il cortile si estende per un'ampiezza pari a circa 243,00 mq ed è apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 057 e la n° 068 dell'Allegato A. Da tale cortile posteriore è possibile accedere anche all'immobile 1 e si precisa ulteriormente che il cortile copra descritto appartiene catastalmente agli immobili 1 e 2.

L'altezza dell'immobile 3 si attesta intorno ai 6,70 metri, risulta edificato con una struttura portante realizzata con elementi prefabbricati in cls, compresa la copertura piana realizzata con tegoli prefabbricati in cemento armato precompresso.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile 3, invece, si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.4 e nella Tavola 2.5 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, scaturite dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

FINITURE INTERNE: L'immobile 3 oggetto di perizia si presenta in un insufficiente stato di conservazione generale sia per riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. La pavimentazione dell'intero capannone risulta essere omogenea al suo interno, realizzata con un battuto di cemento armato con finitura superficiale a spolvero con una configurazione tipica di quella degli ambienti impiegati nell'ambito di attività a carattere industriale, dotata di adeguati giunti di dilatazione. Gli accessi al capannone, individuati in precedenza, risultano di grandi dimensioni e realizzati con serramenti industriali metallici, scorrevoli e manuali, dotati di binario esterno alla muratura. La copertura risulta piana e realizzata con elementi prefabbricati in cls.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica e all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete a servizio dell'intero complesso edilizio industriale. In particolare, nell'immobile è presente un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite in vari punti dell'intera unità immobiliare.

Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante canaline a vista, esterne alla muratura, per tutto il capannone, in metallo e adeguatamente protette. L'impianto di illuminazione del capannone è realizzato con lampade sospese, ancorate al solaio di copertura.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione che alimenta i vari utilizzatori dislocati negli immobili ma soprattutto nel servizio igienico dell'immobile 4, appartenente anch'esso al lotto 1. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come non è presente alcun impianto destinato alla produzione dell'acqua calda sanitaria.

Le acque nere prodotte dal servizio igienico dell'immobile 4, appartenente al lotto 1, vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico del complesso edilizio, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

L'immobile, inoltre, risulta completamente sprovvisto di un sistema di riscaldamento invernale o raffrescamento estivo.

Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'immobile sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura defluisce nei pluviali, i quali sversano le acque nel terreno.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un insufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che la pavimentazione e le finiture interne. L'impianto elettrico è stato solo in parte verificato visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento.



La sua edificazione risale presumibilmente al 1964 assieme all'immobile 1, ma, come analizzato meglio nel capitolo 4.2 della presente relazione (Storia Amministrativa degli immobili), non è stata reperita alcuna pratica edilizia durante l'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Sassari per tale immobile. I pochi dati noti sono stati reperiti dalle pratiche edilizie successive a quella del 1964, riguardanti gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso edilizio industriale.

L'accesso all'immobile 4 avviene direttamente dal piazzale antistante comune a tutti i capannoni, mediante un infisso a vetri con telaio in metallo, apprezzabile nelle immagini n° 039 e n° 040 dell'Allegato A. Il primo ambiente presente al suo interno è la sala d'aspetto la quale si sviluppa per un'ampiezza pari a circa 16,00 mq. Dalla sala d'aspetto è possibile accedere al disimpegno mediante una porta a vetri con telaio in metallo, che consente il collegamento della sala d'aspetto con i restanti ambienti del locale, ovvero il bagno, l'archivio e l'ufficio.

Il bagno risulta realizzato tra la sala d'aspetto e l'archivio, è di forma rettangolare, ha una superficie pari a circa 4,00 mq e risulta dotato di una finestra installata nella parete di fondo, con l'affaccio disposto verso l'interno del capannone denominato immobile 3. Al suo interno sono presenti il wc, il bidet, il lavabo e il piatto doccia.

Di fianco al bagno, è presente l'archivio, il quale ha la funzione di collegamento con l'ufficio, ubicato nel fondo dell'immobile. L'archivio si estende per una superficie pari a circa 16,00 mq e risulta illuminato e areato da una finestra, la quale si affaccia sul piazzale antistante. Di fianco all'archivio, come sopra descritto, è presente l'ufficio al quale si accede mediante un infisso a vetri con telaio metallico. Questo ambiente risulta avere una forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo, ha una superficie pari a circa 23,00 mq ed è dotato di una finestra, la quale si affaccia nel piazzale antistante. L'ufficio è inoltre dotato di una porta finestra metallica a bandiera, che consente il collegamento diretto con il locale principale dell'immobile 1. Quanto sopra descritto, risulta apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 041 e la n° 050 dell'Allegato A.

Per la configurazione planimetrica dell'immobile 4 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.4 e nella Tavola 2.5 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, scaturite dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

FINITURE INTERNE: L'immobile 4 oggetto di perizia si presenta in un insufficiente stato di conservazione generale sia per riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. La copertura risulta piana con solaio in laterocemento.

La pavimentazione risulta essere omogenea al suo interno, interamente realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata (dimensioni circa 30x30 cm) di colore chiaro, disposti con inclinazione parallela rispetto alla direzione delle pareti di riferimento. Le pareti verticali del bagno, invece, risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore bianco (dimensioni circa 15x15 cm), fino ad un'altezza di circa 1,40 m valutata a partire dal pavimento.

Gli infissi sia interni che esterni sono alcuni in legno, mentre altri hanno una struttura in metallo, e quelli esterni sono inoltre dotati di soglie in marmo dello spessore di 2-3 cm e di serrande avvolgibili di materiale plastico.

Ad ogni modo per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia si rimanda all'Allegato A - Documentazione fotografica e all'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

IMPIANTI: Gli impianti che costituiscono le dotazioni al servizio dell'immobile oggetto della presente valutazione comprendono un impianto elettrico alimentato a partire dalla rete a servizio dell'intero complesso edilizio industriale. In particolare, nell'immobile è presente un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite in vari punti dell'intera unità immobiliare. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante canaline a vista esterne alla muratura.

L'approvvigionamento idrico, che serve esclusivamente il bagno dell'immobile 4, è garantito dall'impianto di adduzione che alimenta i vari utilizzatori dislocati nel servizio igienico. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si sottolinea come non è presente alcun impianto destinato alla produzione dell'acqua calda sanitaria. Le acque nere prodotte dal servizio igienico dell'immobile 4, appartenente al lotto 1, vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico del complesso edilizio, che successivamente sversa sulla rete cittadina.

L'immobile, inoltre, risulta completamente sprovvisto di un sistema di riscaldamento invernale o raffreddamento estivo.



Per quanto attiene la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come l'immobile sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura defluisce nei pluviali, i quali sversano le acque nel terreno.

STATO D'USO: L'immobile nel suo complesso risulta essere in un insufficiente stato conservativo sia per quanto riguarda gli infissi, i quali risultano in parte danneggiati, che la pavimentazione e le finiture interne. Gli impianti quali quello elettrico ed idrico-sanitario, sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia del tutto dismessa e non in esercizio, pertanto, non è sottoposta a tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carattere programmato. Si nota particolarmente il degrado degli ambienti, con vistose tracce di infiltrazioni e umidità nelle pareti, con il relativo deterioramento dell'intonaco delle stesse.

A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto versa attualmente in uno stato fatiscente e non è in possesso dell'agibilità.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta [REDACTED] in liquidazione, e durante il sopralluogo, è stato rilevato come in passato fosse utilizzato come ufficio (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), e attualmente in disuso. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo agli immobili in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell' "I.V.G." di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Si precisa, infine, come la proprietà abbia regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente ed al custode nominato, per eseguire i sopralluoghi volti ad effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari alla stesura della presente relazione di perizia.

4.1.3. Descrizione del Lotto 2 (piazzale 2)

Il lotto 2 corrisponde al piazzale esterno ubicato intorno al corpo di fabbrica non visitato, in quanto, come analizzato nelle pagine precedenti, lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari occupanti del fabbricato. Tale piazzale si estende per una superficie pari a circa 1.816,00 mq, risulta interamente cementato ed è attualmente inutilizzato al fine di qualsiasi attività produttiva, se non come parcheggio, nella zona posteriore al fabbricato, delle auto private relative dei proprietari dell'abitazione e come parcheggio di qualche furgone posteggiato nel lato adiacente alla via Porto Torres, probabilmente appartenente ad una ditta terza, come rilevato durante il sopralluogo e consultabile nella documentazione fotografica apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 075 e la n° 084 dell'Allegato A.

Il piazzale sopra descritto risulta censito al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202; Particella che deriva dalla particella originaria 264, la quale è presente all'interno dell'atto di pignoramento e risulta intestata al "De Cuius" [REDACTED] e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.

Per la configurazione planimetrica del piazzale 2 si rimanda a quanto rappresentato nella Tavola 2.2, nella Tavola 2.3 e nella Tavola 2.7 dell'Allegato E - Planimetria degli immobili come da rilievo, scaturente dalle acquisizioni compiute durante le operazioni peritali e le successive analisi svolte.

Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha reperito alcun elemento volto all'individuazione di un eventuale contratto di locazione relativo al piazzale in oggetto. Si rimanda pertanto ai documenti in possesso dell'“I.V.G.” di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

Infine, è di fondamentale importanza la predisposizione di un impianto antincendio che comprenda una riserva idrica, l'impianto di pressurizzazione e i relativi dispositivi di erogazione. Oltre ai tre capannoni sopra analizzati, denominati immobile 1, 2 e 3, necessita di un ripristino edilizio anche il locale destinato ad uffici, denominato immobile 4. Lo scrivente, al proposito, sottolinea il fatto che risulta presente, all'interno del complesso edilizio, un impianto fisso di spegnimento incendi, attualmente vetusto, fuori servizio ed inutilizzabile. All'atto del potenziale e futuro riuso potrà, a cura e spese dell'aggiudicatario, predisporre una campagna di rilievi e verifiche finalizzate alla possibilità di utilizzare, almeno in parte, strutture esistenti quali la riserva o tratti di tubazioni di distribuzione.

L'ordine di grandezza dei sopra citati interventi, considerando la dimensione notevole dell'intero Lotto 1, è stimata in circa 250.000,00 €. Tale somma verrà decurtata dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per tali immobili. Lo scrivente ribadisce e sottolinea il fatto che l'importo indicato risulta approssimativo e assolutamente generico al fine di effettuare un adeguamento a carattere radicale. Al fine di ottenere un riferimento economico maggiormente preciso dovrà conferirsi apposito incarico a tecnico qualificato che, sulla base della destinazione d'uso da raggiungersi, andrà dapprima a progettare le opere necessarie e, successivamente, ne stimerà i costi. Resta chiaro e oggettivo il fatto che la destinazione d'uso da raggiungere inciderà enormemente sul costo della trasformazione da effettuarsi. Tale aspetto al momento non può essere messo in risalto da parte dello scrivente per via della variabilità delle attività commerciali potenzialmente da svolgersi ma dovrà necessariamente tenersi in debito conto a cura e spese di un futuro aggiudicatario. La valutazione della destinazione d'uso di indirizzo dovrà dunque necessariamente tenersi in debito conto al fine di valutarne i costi di trasformazione a causa delle dimensioni e delle strutture esistenti.



4.2. Storia amministrativa degli immobili

All'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di Sassari.

Quanto sopra al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante gli immobili in oggetto, al fine di ricostruirne la storia di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano edificati all'interno del medesimo lotto di terreno, andando così a formare l'intero complesso edilizio oggetto del presente studio. Gli immobili non presentano una medesima storia urbanistica ed amministrativa, in quanto il complesso edilizio che vanno a formare, è stato edificato nel tempo in fasi successive, e ciascun titolo sotto riportato riguarda generalmente la realizzazione o la variazione di una parte dell'intero complesso. L'esito dell'analisi documentale è contenuto all'interno dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, nel quale sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti e relativi all'intero complesso edilizio oggetto del presente approfondimento.

Di seguito lo scrivente presenta un'analisi delle Concessioni e dei titoli edilizi relativi agli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

La prima pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 271 rilasciata in data 01/10/1971 e presentata in data 22/09/1971 con protocollo n° 22886/3898 dal Signor [REDACTED]. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di "Ampliamento del capannone sito in Regione Santa Barbara" da adibirsi ad officina, e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.01 nelle pagine comprese tra la n° 1 e la n° 17. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. L'ampliamento oggetto della presente pratica edilizia (denominato dallo scrivente ampliamento 1) risulta progettato in aderenza alla parte antistante del capannone già presente. A tal proposito lo scrivente sottolinea il fatto che il capannone originario, già esistente al momento dell'ampliamento sopra citato, risulta edificato con Licenza Edilizia del 29/01/1964.

Si precisa inoltre che tale titolo abilitativo non è stato recuperato presso l'U.T.C. di Sassari, in quanto evidentemente non presente, ma tale informazione è stata reperita nella documentazione relativa alla Concessione Edilizia n° 35 del 25/01/1990, la quale verrà analizzata nel seguito della relazione.

La seconda pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 284 rilasciata in data 14/07/1972 e presentata in data 13/07/1972 con protocollo n° 18745/3093 dal Signor [REDACTED]. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori per la "Costruzione di un fabbricato in Regione Santa Barbara" da adibirsi al piano terra prevalentemente a laboratorio industriale per carpenteria metallica per autocarri e in parte ad uffici, mentre, al piano primo, nell'area al di sopra degli uffici, è presente l'alloggio destinato al custode. La documentazione relativa a tale pratica edilizia è riportata all'interno dell'Allegato B.02 nelle pagine comprese tra la n° 18 e la n° 51. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato.

La terza pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 439 rilasciata in data 22/12/1972 e presentata in data 14/12/1972 con protocollo n° 33585/5632 dal Signor [REDACTED]. Tale titolo abilitativo si riferisce alle "Modifiche del fabbricato erigendo in Regione Santa Barbara" e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.03 nelle pagine comprese tra la n° 52 e la n° 75. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. Il presente titolo abilitativo non è altro che una variante alla precedente Licenza di Costruzione, ovvero la n° 284 del 14/07/1972, riguardante il medesimo fabbricato.

La quarta pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Licenza di Costruzione n° 477 rilasciata in data 20/11/1974 e presentata in data 04/10/1974 con protocollo n° 24183/5201 dal Signor [REDACTED]. Tale titolo abilitativo si riferisce alle "Modifiche dei fabbricati siti in regione Santa Barbara" e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.04 nelle pagine comprese tra la n° 76 e la n° 99.

In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. Gli immobili interessati dalla presente pratica edilizia risultano essere il capannone oggetto della Licenza di Costruzione n° 271 del 01/10/1971 (ampliamento 1) e il fabbricato oggetto della Licenza di Costruzione n° 284 del 14/07/1972 e n° 439 del 22/12/1972 (fabbricato con destinazione laboratorio industriale, uffici e abitativa).

La quinta pratica reperita presso l'U.T.C. di Sassari è il certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Sassari in data 12/11/1980, a seguito del sopralluogo eseguito in data 10/11/1980. La presente agibilità, consultabile a pagina n° 101 dell'Allegato B.05, è relativa all'ampliamento del capannone e fa riferimento alla Licenza di Costruzione n° 271 rilasciata in data 01/10/1971 (ampliamento 1).

La sesta pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Concessione Edificatoria n° 293 rilasciata in data 01/10/1981 e presentata in data 22/12/1980 con protocollo n° 34359 dal Signor [REDACTED]. Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di "Ampliamento del capannone in Regione Santa Barbara" e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.06 nelle pagine comprese tra la n° 102 e la n° 135. In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. È stato inoltre recuperato e puntualmente riportato all'interno del sopraccitato Allegato B.06, l'Atto Notarile di permuta con il quale il Signor [REDACTED] fu divenuto proprietario del lotto di terreno sul quale è previsto l'ampliamento oggetto del titolo edilizio in esame (ampliamento 2). Tale terreno è individuato nella parte retrostante del capannone originario, edificato con la Licenza Edilizia del 29/01/1964 (titolo edilizio non reperito presso l'U.T.C. di Sassari), e l'ampliamento risulta in aderenza allo stesso.

La settima pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari, risulta la Concessione Edificatoria n° 35 rilasciata in data 25/01/1990 e presentata in data 15/07/1989 con protocollo n° 27724 dalla Signora [REDACTED] (Erede di [REDACTED]). Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di "Ampliamento e ristrutturazione del fabbricato sito in Sassari, Predda Niedda", e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.07 nelle pagine comprese tra la n° 136 e la n° 169.

In particolare, tra i vari documenti, sono state reperite sia le rappresentazioni planimetriche che quelle prospettiche di quanto autorizzato. Lo scrivente precisa il fatto che il presente titolo abilitativo è la variante del fabbricato adibito al piano terra ad officina e in parte ad uffici, mentre, al piano primo, nell'area al di sopra degli uffici, è presente l'alloggio destinato al custode.

L'ottava pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Sassari risulta la pratica dello Sportello Unico n° SU/08/153 del 2008, presentata in data 18/06/2007 con protocollo n° 43795 dalla Signora [REDACTED] (Erede di [REDACTED]). Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori per la "Costruzione di un capannone da destinare a struttura di vendita - MSV - non alimentare, della superficie di vendita di mq. 1.279,63, ed attività artigianali non alimentari, in Regione S. Barbara". La documentazione relativa al titolo edilizio in oggetto è riportata all'interno dell'Allegato B.08 nelle pagine comprese tra la n° 170 e la n° 293.

Lo scrivente sottolinea il fatto che, come previsto dal progetto, la realizzazione di tale immobile prevede la demolizione dei tre capannoni esistenti, ovvero sia quello originario sia i due ampliamenti eseguiti nel tempo, uno nella zona antistante e uno nella zona retrostante del capannone originario, precedentemente analizzati. Si precisa inoltre che i lavori oggetto del presente titolo edilizio approvato, non sono mai stati realizzati.

Oltre ai titoli edilizi sopra citati, durante l'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso l'U.T.C. di Sassari, è stato reperito inoltre l'Atto Notarile del [REDACTED] con il quale a seguito del decesso del Signor [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED], gli eredi danno continuità all'attività e regolarizzano la Società intestata al defunto. Tale atto è consultabile all'interno dell'Allegato B.09 nelle pagine comprese tra la n° 294 e la n° 308.

Infine, all'interno dell'Allegato B.10, precisamente nelle pagine comprese tra la n° 309 e la n° 321, è presente la documentazione riferita al Comitato Promotore della Zona Industriale Predda Niedda.

Per ogni doveroso approfondimento circa le pratiche edilizie sopra citate si rimanda alla consultazione dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari, oltre alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo per maggiori dettagli circa la disposizione dei singoli immobili all'interno del lotto in cui sorge l'intero complesso edilizio.

4.3. Eventuali abusi negli immobili e loro sanabilità

Le planimetrie catastali dei diversi immobili oggetto di perizia, corredate di relative visure catastali storiche, vengono riportate all'interno dell'Allegato C - Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Come ampiamente analizzato nel paragrafo 3 della presente relazione di perizia, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha notato diverse incongruenze tra i riferimenti catastali indicati nell'atto di pignoramento e la situazione catastale reale. Tali incongruenze si riferiscono in particolare al fatto che quanto indicato nell'atto di pignoramento, non consente di identificare in modo preciso e univoco i beni pignorati, oltre al fatto che in alcuni casi non vi è correlazione tra le particelle identificate al N.C.E.U. e la corrispondenza della stessa con il N.C.T., ed inoltre ci sono differenze ed incongruenze legate alla titolarità catastale dei beni.

Per quanto riguarda le planimetrie progettuali approvate, invece, si rimanda alla consultazione dell'Allegato B - Documentazione del Comune di Sassari.

Nel seguito della trattazione si provvederà a fornire un quadro esaustivo per ognuno degli immobili ricompresi nel pignoramento, in merito all'analisi sugli eventuali abusi riscontrati e alla loro sanabilità, mediante il confronto con le planimetrie dello stato reale scaturite dal rilievo metrico condotto sugli immobili e consultabili all'interno dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Lotto 1 (immobili 1, 2, 3, 4)

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.2, 2.4, 2.5 e 2.6 ricomprese all'interno dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo, e le planimetrie catastali consultabili nell'Allegato C - Documentazione catastale, è emerso come vi sia, in linea generale, rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale.

Nello specifico, i capannoni identificati come immobile 1 e immobile 2, riportano in generale solo alcune lievi differenze sul posizionamento e sul dimensionamento di qualche infisso. Inoltre, nel locale di sgombero 3 appartenente all'immobile 1, c'è una leggera differenza legata alla tramezzatura interna.

Tale differenza la si nota anche nell'immobile 4, in quanto nella planimetria catastale è presente un tramezzo in più rispetto alla realtà dei fatti, il quale consente di avere un ambiente in più che in realtà non è presente. Mentre per quanto concerne l'immobile 3, lo scrivente sottolinea il fatto che a seguito delle analisi catastali svolte, non è stato possibile reperire la planimetria catastale di tale immobile, in quanto il sistema informatizzato del catasto non rilascia la planimetria di riferimento a causa, probabilmente, di un'anomalia. Ulteriormente lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale, riscontrato nelle opportune visure, corrisponda a quello della categoria D/1 - "Opifici e fabbricati in cui si svolge un'attività industriale resa per mezzo di meccanismi fissati", relativamente agli immobili 1, 2 e 3, e coincide con l'attuale destinazione d'uso reale degli ambienti. Mentre, per quanto concerne l'immobile 4, lo scrivente sottolinea il fatto che catastalmente tale immobile è identificato come A/4 - "Abitazione di tipo popolare", ma nella realtà si nota chiaramente come in passato sia stato utilizzato come ufficio, pertanto si necessita della variazione della categoria catastale. Lo stato attuale degli immobili è consultabile all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile 4, precedentemente analizzate, ovvero una differenza della compartimentazione interna e un cambio di destinazione d'uso catastale da abitazione ad ufficio. Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.500,00 € (IVA di legge esclusa) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale e i relativi nuovi dati di classamento dell'immobile.

Per quanto riguarda gli immobili 1 e 2 (catastalmente graffiati) e l'immobile 3, invece, sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle lievi variazioni da apportare in merito alle leggere difformità riscontrate sugli immobili 1 e 2 e al deposito della planimetria catastale per quanto riguarda l'immobile 3, in quanto non presente nei sistemi informatizzati del catasto.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) per gli immobili 1 e 2 (catastalmente graffiati) e a circa 1.000,00 € (IVA di legge esclusa) per l'immobile 3, derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale degli immobili.

Per quanto riguarda lo stato progettuale autorizzato, invece, si fa riferimento alla documentazione relativa a diverse Concessioni Edilizie, le quali, a più riprese nel tempo hanno permesso l'edificazione dell'intero complesso edilizio, mentre per il raffronto con le planimetrie dello stato rilevato sui luoghi si rimanda alla consultazione dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Come analizzato nelle pagine precedenti, si precisa che per gli immobili 1 e 4 non è possibile effettuare il raffronto tra lo stato reale e lo stato di progetto in quanto durante l'accesso agli atti eseguito presso l'U.T.C. di Sassari, non sono state reperite pratiche edilizie inerenti tali immobili. A tal proposito lo scrivente sottolinea il fatto che l'immobile 1 è il capannone originario dell'intero complesso edilizio, edificato insieme all'immobile 4 (ufficio di pertinenza del capannone stesso), già esistenti al momento della prima concessione edilizia tra quelle reperite, e risulta edificato con Licenza Edilizia del 29/01/1964. Si precisa ulteriormente che tale titolo abilitativo, citato esclusivamente con la data, non è stato recuperato presso l'U.T.C. di Sassari, in quanto evidentemente non presente, ma tale informazione è stata reperita nella documentazione relativa alla Concessione Edilizia n° 35 del 25/01/1990, la quale è consultabile alla pagina n° 136 dell'Allegato B - Documentazione del comune di Sassari. In tale concessione, però, è presente solo l'ingombro degli immobili 1 e 4, con l'indicazione "fabbricato edificato con Licenza Edilizia del 29/01/1964", senza ulteriori dettagli e senza la rappresentazione grafica della compartimentazione interna. A livello di sagoma esterna si può confermare che, quando rappresentato nella concessione sopra citata, risulta coerente con l'ingombro reale degli immobili 1 e 4 rilevato sui luoghi.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende cautelativamente necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali in accertamento di conformità, vista l'assenza del titolo abilitativo relativo agli immobili 1 e 4, che ammontano a circa 2.000,00 € cadauno (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari.

Si rende necessario scindere la quota relativa alla bonifica per ciascuno dei due immobili in analisi, in quanto possiedono una destinazione d'uso differente, catastalmente l'immobile 1 è graffiato all'immobile 2 e non all'immobile 4, e risulta pertanto di più semplice lettura la detrazione degli oneri per ogni immobile in fase di stima.

Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile 1 e dell'immobile 4.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che tutti gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 1 e 4.

Per quanto riguarda l'immobile 2, invece, l'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la Licenza di costruzione n° 477 del 1974, consultabile alla pagina n° 76 dell'Allegato B.04. Tale edificazione è considerata come ampliamento dell'immobile 1 in quanto risulta realizzata in aderenza sul lato Est dello stesso immobile 1. Il locale principale dell'intero immobile 2 trova rispondenza tra lo stato progettuale autorizzato e lo stato reale, tranne che per qualche lieve differenza sul posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi. Un'importante difformità riscontrata sull'immobile 2, è relativa al lato esposto a Sud, in quanto, nel progetto approvato, risulta edificato in posizione maggiormente distante dal confine della proprietà, mentre nella realtà sono stati realizzati due locali di sgombero, con altezza decisamente inferiore all'intero capannone, che occupano lo spazio tra la parete Sud dell'immobile e il muro di recinzione presente sul medesimo lato, andando così a realizzare la costruzione in aderenza al confine laterale Sud.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione preliminare con l'U.T.C. di Sassari finalizzata all'apprendimento di modalità e costi delle sanzioni da corrispondersi.

Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile 2.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 2.

Per quanto riguarda l'immobile 3, invece, l'ultimo titolo abilitativo di riferimento è la Concessione Edilizia n° 293 del 1981, consultabile alla pagina n° 102 dell'Allegato B.06. Tale edificazione è considerata come ampliamento degli immobili 1 e 4 in quanto risulta realizzata parzialmente in aderenza sul lato Ovest dei sopra citati immobili 1 e 4 il locale principale dell'intero immobile 3 trova rispondenza tra lo stato progettuale autorizzato e lo stato reale, tranne che per qualche lieve differenza sul posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Sassari, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 2.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Sassari.

Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile 3.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno dettratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 3.

Lotto 2 (piazze 2)

Per quanto riguarda il lotto 2, composto dal piazzale 2, lo scrivente, considerata la tipologia di bene, ritiene non necessario il calcolo di alcun onere di eventuale bonifica, il quanto tale piazzale risulta conforme tra lo stato reale e i rispettivi stati catastali e progettuali.

4.4. Individuazione del bene mediante i confini catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti ricompresi nel più ampio complesso edilizio industriale ubicato nella zona industriale Predda Niedda di Sassari, con accesso dal viale Porto Torres al civico 72.

Tale complesso edilizio risulta edificato nei lotti di terreno attualmente individuati nel N.C.T. del comune di Sassari al Foglio 67, Particelle 1102, 1102, 1128, 1202 e 1101, derivanti, come ampiamente analizzato nel capitolo 3 della presente relazione di perizia, dalle Particelle 262, 264, 356 e 357 del medesimo Foglio 67. Le particelle sopresse sopra citate, coincidono con le particelle indicate nell'atto di pignoramento in capo alla presente relazione di perizia. Tali particelle, sia quelle sopresse che quelle successivamente generate, risultano intestate al "De Cuius" [REDACTED] e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.

L'intero complesso edilizio, edificato nei terreni sopra identificati, confina nel lato Nord/Est con il viale Porto Torres, nel lato Sud - Sud-Est con le particelle 681, 683 e 64, nel lato Ovest con la particella 1112 e nel lato orientato a Nord con le particelle 1112 e 940, tutte relative al Foglio 67 del N.C.T. del Comune di Sassari. Per un maggior approfondimento circa la distribuzione dei vari immobili oggetto di perizia all'interno dell'intero complesso edilizio, si rimanda alla consultazione della Tavola 2.2 presente all'interno dell'Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
[...]

Criteri per i gruppi "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - i. del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - ii. del 25 per cento se non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Per valutare la superficie commerciale degli immobili 1, 2, 3 e 4 vengono in primo luogo analizzati i locali principali. La loro consistenza sarà computata al 100 per cento della superficie reale dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto. Successivamente verranno analizzati i locali accessori diretti e la loro consistenza sarà computata al 50 per cento della superficie reale. Infine, verranno analizzate le aree scoperte, ovvero i cortili e il piazzale 1. Per i cortili, la superficie commerciale sarà computata al 20 per cento della superficie reale. Mentre per il piazzale 1 la superficie commerciale verrà calcolata al 10 per cento della superficie reale. Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 2.6 ricompresa nel più ampio Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo.

Descrizione: LOTTO 1 (immobili 1, 2, 3, 4)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup. complessiva
	[mq]	[.]	[mq]
Piano Terra			
Superfici interne			
Locale principale 1	381,60	1,00	381,60
Deposito	117,80	1,00	117,80
Locale principale 2	403,73	1,00	403,73
Locale principale 3	594,81	1,00	594,81
Locale di sgombero 1	24,90	0,50	12,45
Locale di sgombero 2	29,07	0,50	14,54
Locale di sgombero 3	16,30	0,50	8,15
Sala d'aspetto	16,12	1,00	16,12
Bagno	4,03	1,00	4,03
Archivio	16,22	1,00	16,22
Ufficio	22,64	1,00	22,64
Totale superficie netta di pavimento	1.627,22		1.627,22
Incremento tamponature e tramezzati (3,456%)	56,40		
Totale superficie lorda interna	1.683,62		1.683,62

Descrizione: LOTTO 1 (immobili 1, 2, 3, 4)	Superficie	Coefficiente Ambiente	Sup complessiva
	[mq]	[-]	[mq]
Superfici esterne			
Cortile 1	16,15	0,20	3,23
Cortile 2	242,56	0,20	48,51
Piazzale 1	1.087,12	0,10	108,71
Totale superficie netta di pavimento	1.345,83		160,45
Incremento murature perimetrali (0,464%)	6,24		
Totale superficie lorda esterna	1.352,07		161,70
Totale superficie commerciale del Lotto 1 - immobili 1, 2, 3, 4. (1.003,62 + 161,70)			1.845,32

Lotto 2 (piazzale 2)

Il lotto 2, composto dal piazzale 2, verrà considerato come il piazzale 1 facente parte del lotto 1, ovvero come se fosse la pertinenza di un capannone precedentemente analizzato.

In particolare, i capannoni oggetto precedente di stima sono stati inquadrati nel Gruppo T – Unità immobiliari a destinazione terziaria, categoria T/2 Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali. Per la valutazione delle superfici catastali, si fa riferimento all'allegato C del D.P.R. 138/98 che indica quanto segue:

"Criteri generali"

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.
[...]

Criteri per i gruppi "T"

3. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
 - e) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - f) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - III. del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - IV. del 25 per cento se non comunicanti;
 - g) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - h) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
4. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

4.6. Stima degli immobili

4.6.1. Stima del Lotto 1 (immobili 1, 2, 3, 4)

Il Lotto 1 è composto dagli immobili 1, 2, 3 e 4, ovvero tre capannoni (immobili 1, 2 e 3) e un ufficio (immobile 4).

Come ampiamente anticipato nelle pagine precedenti, lo scrivente ritiene opportuno valutare l'intero lotto 1 come se fosse un unico blocco, il tutto con destinazione d'uso capannoni industriali, tenendo accuratamente conto dello stato in cui versano tali immobili oggetto di stima. Questa scelta è dettata dal fatto che i vari immobili, i quali compongono il lotto 1, sono tutti comunicanti internamente tra loro e una suddivisione in ulteriori lotti singoli comporterebbe delle spese eccessive per la realizzazione dei lavori oltre ad una robusta riduzione del valore effettivo con la suddivisione in singoli beni. Pertanto, la soluzione di accorpate i quattro immobili risulta la più vantaggiosa alla luce della conformazione dei fabbricati. Un'ulteriore importante specifica riguarda l'immobile 4. Tale immobile risulta catastalmente identificato come abitazione ma pare evidente che lo stato attuale dei luoghi mostri un immobile ormai inutilizzato, fatiscente, ma soprattutto il suo passato utilizzo era esclusivamente ad uso ufficio, di pertinenza dei capannoni e collegato internamente con l'immobile 1. L'immobile 4 versa in uno stato fatiscente e qualsiasi valore reperito nel mercato di beni simili, adibiti ad ufficio, non sarebbe adeguato alla stima del bene stesso considerando il suo attuale stato d'uso. Pertanto, la superficie commerciale di tale immobile, calcolata al 100 per cento della superficie reale, è stata accorpata, nel calcolo della superficie commerciale analizzata nel capitolo precedente, alla superficie commerciale dei tre capannoni, andando così a generare una superficie commerciale unica per tutto l'intero lotto 1, che verrà moltiplicata per il valore a mq che lo scrivente andrà a calcolare nelle pagine successive, dato dalle opportune ricerche e valutazioni che di seguito verranno analizzate.

Gli immobili 1, 2, 3 e 4 si sviluppano interamente al piano terra e al momento risultano dismessi e non in esercizio, mentre in passato furono utilizzati come officina meccanica (gli immobili 1, 2 e 3) e come ufficio (l'immobile 4).



Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Stato progettuale approvato presso il Comune di Sassari;
- Visure ipotecarie;
- Visure catastali;
- Planimetrie del N.C.E.U. del comune di Sassari per l'immobile 1 graffato all'immobile 2 distinti al Foglio 67 Particella 249 Sub. 1 graffata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1), per l'immobile 4 distinto al Foglio 67, Particella 428 (categoria A/4).
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.

È stato poi eseguito il rilievo metrico dell'immobile attraverso il sopralluogo condotto dallo scrivente in data 07/05/2021.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Scopo della presente relazione di perizia è quello di analizzare le caratteristiche peculiari degli immobili in oggetto al fine di identificarne il valore di mercato (valore in libera compravendita). Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono nel libero mercato, lo scrivente ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/m²).



Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al m² per quanto riguarda gli immobili ad uso capannone industriale, per il quale è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante il paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato. Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento. L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

CONFRONTO DIRETTO CON GLI OPERATORI DI MERCATO

Al fine di garantire un alto grado di accuratezza e oggettività all'indagine da svolgere, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari di vendita di immobili simili a quelli oggetto di perizia, sono stati esaminati alcuni casi particolari di compravendita recente.

Oltre a valutazioni di carattere generale sui livelli di prezzo di immobili ad uso capannoni industriali nell'area in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia.

Le rilevazioni ottenute sono relative al periodo del primo semestre 2023, i m² indicati si riferiscono alle consistenze commerciali degli immobili.

In particolare, sono state reperite le seguenti offerte:

1. 550 m² commerciali, capannone industriale da ristrutturare, ubicato nella via Caniga, Z.I. Predda Niedda, Sassari (SS). Oggetto di vendita a 218,00 €/m²;
2. 850 m² commerciali, capannone industriale, ubicato nella strada 25 della Z.I. Predda Niedda, Sassari (SS). Oggetto di vendita a 376,00 €/m²;
3. 1.400 m² commerciali, capannone industriale, ubicato nel viale Porto Torres, Z.I. Predda Niedda, Sassari (SS). Oggetto di vendita a 443,00 €/m²;

I dati sopra elencati sono relativi ad acquisizioni effettuate mediante società di intermediazione immobiliare operanti sul territorio nazionale e sul territorio locale.

Ulteriormente sono state esaminate le osservazioni ricavate dal Borsino Immobiliare, che pubblica periodicamente un listino prezzi realizzato da personale tecnico qualificato relativo alla compravendita e alla locazione relative a tutte le trattazioni relative ai centri italiani.

Il portale Internet "Borsino Immobiliare" è gestito dalla Borsino Service S.r.l. con sede a Roma in via Grazia Deledda 38, contiene diversi strumenti di calcolo utili alle valutazioni immobiliari. I valori pubblicati nel portale risultano "statistici" e vengono di continuo aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

I dati vengono reperiti dai principali portali immobiliari nazionali, la rete di referenti locali, l'Agenzia delle Entrate OMI, l'Istat e la Banca d'Italia. Nel portale ogni territorio comunale è stato suddiviso in una o più zone omogenee.

La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori indicati nel portale sono riferiti al metro quadro commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "ipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'ultimo listino pubblicato fornisce i seguenti valori unitari massimi (prima fascia, ubicazione di maggiore pregio), medio e minimi (seconda fascia, ubicazione di minor pregio) di vendita relativi ad immobili ad uso "Capannoni Produttivi" ubicati nella "ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA" di Sassari (SS):

- Borsino Immobiliare:
min. 419,00. €/m², medio 595,00 €/m², max. 772,00 €/m².

Lo scrivente ritiene corretto considerare i due valori minimi suggeriti dagli Osservatori sopra elencati, e la media tra i due valori considerati fornisce un valore unitario pari a 459,50 €/mq.

Tale scelta deriva dal fatto che, come già analizzato in precedenza, gli immobili in oggetto versano attualmente in uno stato fatiscente, non sono in possesso dell'agibilità, ed inoltre, non rispettano le norme antincendio necessarie per la maggior parte delle possibili attività da svolgere al loro interno, considerando la loro notevole dimensione, pertanto, il loro uso è assai limitato.

Tale scelta risulta giustificata in relazione alle intrinseche caratteristiche degli immobili quali:

- La datata realizzazione degli immobili;
- La totale assenza di manutenzione;
- L'ampiezza dei capannoni e la loro configurazione interna sviluppata su un unico livello;
- La presenza di un ampio piazzale antistante i capannoni.

Di seguito verranno applicati i coefficienti correttivi, per tenere conto della particolarità dell'immobile stimato, a partire da un prezzo unitario corrispondente a 459,50 €/m² pari al valore calcolato sulla base degli osservatori sopra elencati.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE (COEFFICIENTI DI MERITO)

Si ritiene opportuno adeguare tale valutazione con un parametro correttivo ottenuto da coefficienti di merito associati ai principali fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici dell'immobile in oggetto. Questo perché i valori riportati dagli osservatori si riferiscono ad immobili con caratteristiche superficiali, di localizzazione, di panoramicità non perfettamente aderenti a quelle dell'immobile oggetto di perizia.

È pertanto possibile standardizzare talune caratteristiche di questi fattori che influenzano maggiormente il valore dell'immobile e che individuano il microintorno, l'edificio e l'unità immobiliare stessa.

Per quel che riguarda il microintorno si fa riferimento a:

- qualificazione ambientale;
- prossimità ai parcheggi pubblici;
- prossimità ai mezzi pubblici;
- prossimità al verde;

- prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici.

Per quel che riguarda l'edificio si fa riferimento a:

- caratteristiche tipologiche e strutturali;
- qualità tipologica dell'edificio;
- stato conservativo dell'edificio;
- dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato;
- caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni;
- qualità degli elementi comuni.

Per quel che riguarda l'unità immobiliare si fa riferimento a:

- taglio
- stato conservativo
- qualità delle finiture
- dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori
- parcheggi esclusivi
- affaccio
- panoramicità
- luminosità
- qualità distributiva e funzionalità ambienti

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'edificio:

PARAMETRI DELL'EDIFICIO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Caratteristiche tipologiche e strutturali		
Villa	1,04	
Villino	1,02	
Edificio di tipo non intensivo	1,00	1,00
Edificio di tipo intensivo	0,98	
In alternativa nei grandi centri urbani		
Palazzina (3-8 alloggi)	1,02	
Palazzina (9-15 alloggi)	1,01	
Palazzina (15-30 alloggi)	1,00	
Palazzina (oltre 30 alloggi)	0,98	
Qualità tipologica		
Edificio di lusso	1,02	
Edificio signorile	1,01	
Edificio civile	1,00	
Edificio economico	0,98	0,98
Stato conservativo		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	
Scadente	0,98	0,98
Degradato	0,93	
Dotazioni impianti e pertinenze comuni del fabbricato		
Ottimo	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
Caratteristiche funzionali delle dotazioni comuni		
Elevato	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98



Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Economico	0,99	0,99
COEFFICIENTE MICRONTORNO (K2)		0,985

Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi all'unità e dunque i valori utilizzati per il calcolo della consistenza del parametro K3 legato all'unità produttiva:

PARAMETRI DELL'UNITÀ	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Taglio		
Piccolo	1,04	
Medio piccolo	1,02	
Medio	1,00	
Medio grande	0,98	
Grande	0,97	0,97
Stato conservativo		
Ottimo	1,10	
Normale	1,00	
Scadente	0,85	0,85
Degradato	0,75	
Qualità delle finiture		
Elevato	1,03	
Normale	1,00	
Economico	0,97	0,97
Dotazione impianti, pertinenze esclusive e locali accessori		
Elevato	1,02	
Normale	1,00	
Carente	0,98	0,98
Parcheggi esclusivi		
Elevato	1,05	

Normale	1,00	1,00
Carente	0,95	
Affaccio		
Pregio	1,05	
Ottimo	1,03	
Buono	1,01	
Normale	1,00	
Scadente	0,95	0,95
Degradato	0,90	
Panoramicità		
Elevato	1,05	
Buono	1,02	
Assente	1,00	1,00
Luminosità		
Buono	1,00	
Medio	0,98	0,98
Scarso	0,94	
Qualità distributiva e funzionalità ambienti		
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Scarso	0,98	
Pessimo	0,97	
Coefficienti di piano		
Seminterrato	0,85	
Terreno	0,90	0,90
Primo	0,95	
Secondo	1,00	
Intermedi	1,00	
Ultimo	1,03	
Attico	1,10	
COEFFICIENTE MICRINTORNO (K3)		0,960
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,940

Il valore unitario precedentemente calcolato in 459,50 €/m² può quindi essere aggiornato attraverso il coefficiente moltiplicativo K sopra ricavato, ottenendo:

$$€/m^2 459,50 \times K = €/m^2 459,50 \times 0,940 = €/m^2 431,93$$

Si può quindi definire un prezzo unitario di mercato degli immobili, che tiene conto dei fattori intrinseci ed estrinseci caratteristici degli stessi, pari a €/m² 431,93. Secondo quanto elaborato all'interno delle pagine precedenti, dalle rilevazioni mediante confronto diretto con gli operatori di mercato si è ottenuto un valore di mercato, per tipologie di immobili simili a quella dell'immobile oggetto di valutazione, pari a 345,67 €/m².

Andando a mediare tale valore con quello ottenuto attraverso le osservazioni indirette, pari a 431,93 €/m² si ricava un valore finale di €/m² 388,80 ottenuto come media tra i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare.

Moltiplicando il valore unitario di mercato di €/m² 388,80, prima definito, alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$€/m^2 388,80 \times S = €/m^2 388,80 \times 1.845,32 m^2 = € 717.460,42$$

con S = superficie commerciale dell'immobile con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Lo scrivente, alle pagine precedenti, ha valutato gli oneri amministrativi nell'ordine di 2.000,00 € per l'immobile 1, 3.000,00 € per l'immobile 2 e 2.000,00 € per l'immobile 3, tutti onnicomprensivi di spese tecniche ed eventuali sanzioni.

Mentre, ha valutato gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 € per l'immobile 1 graffiato al 2 e di 1.000,00 € per l'immobile 3, importi da intendersi al netto dell'IVA e della cassa previdenziale.

Gli oneri relativi ai lavori necessari per il ripristino edilizio e per la predisposizione di tutto quanto necessario utile all'adeguamento degli immobili per rispetto delle norme antincendio precedentemente analizzate, ammontano a circa 250.000,00 €.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale degli immobili 1, 2 e 3 oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile composto da tre capannoni adiacenti e comunicanti con le loro relative pertinenze interne ed esterne, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti e come risulta nella realtà dei fatti.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Immobili 1, 2, 3, 4	1.845,32	1.568,21	1.345,83
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			388,90
Valore derivante da stima			€ 717.460,42
A detrarre oneri per bonifiche e sanatorie edilizie			- € 7.000,00
A detrarre oneri per bonifiche catastali			- € 2.000,00
A detrarre oneri per ripristini e impianto antincendio			- € 250.000,00
Valore di mercato degli immobili 1, 2, 3			€ 458.460,42

**Valore di mercato del Lotto 1 (immobili 1, 2, 3, 4):
458.460,42 €**

(diciassette euro quattrocentocinquantaquattrocentosessanta/42)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali, di cui necessitano gli immobili oggetto di stima al fine di poter raggiungere la piena liceità urbanistica e catastale. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Dal valore derivante dalla stima sono stati inoltre decurtati gli oneri calcolati per il ripristino edilizio delle zone fatiscenti e per la predisposizione degli immobili al rispetto delle norme antincendio.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

ASTE
GIUDIZIARIE®



4.6.2. Stima del Lotto 2 (piazzale 2)

Il Lotto 2 è composto esclusivamente dal piazzale 2.

Come ampiamente anticipato nelle pagine precedenti, lo scrivente ritiene opportuno valutare il piazzale 2 come il piazzale 1 del lotto 1, ovvero come se fosse una pertinenza dei capannoni.

Lo scrivente sottolinea il fatto che tale piazzale ricade all'interno delle particelle identificate nell'atto di pignoramento in capo alla presente relazione di perizia, nonostante negli anni abbia cambiato identificativo. Al centro del piazzale 2, è presente il corpo di fabbrica per il quale lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione da parte dei proprietari occupanti all'accesso finalizzato al sopralluogo.

Al fine di fornire il valore di stima di tale bene, verrà utilizzato il valore a mq calcolato per il lotto 1, ovvero pari a 388,80 €, il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente calcolata.

Per l'espletamento della presente perizia, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Stato progettuale approvato presso il Comune di Sassari;
- Visure ipotecarie;
- Visure catastali;
- Mappa catastale relativa alla particella censita sia al N.C.T. che al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202 (Ente Urbano);
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sassari;
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.

È stato poi eseguito il rilievo metrico dell'immobile attraverso il sopralluogo condotto dallo scrivente in data 07/05/2021.

Come calcolato nelle pagine precedenti in riferimento della stima del lotto 1, ovvero mediando i valori individuati attraverso il confronto con operatori diretti ed indiretti del mercato immobiliare, si ottiene un valore di mercato pari a €/m² 388,80, da moltiplicare alla superficie commerciale precedentemente valutata si ottiene:

$$\text{€/m}^2 388,80 \times S = \text{€/m}^2 388,80 \times 181,61 \text{ m}^2 = \text{€ } 70.609,97$$

con S = superficie commerciale del piazzale con consistenza calcolata in base alle modalità attualmente proposte dal mercato.

VALORE IMMOBILIARE FINALE

Il prezzo sopra calcolato non dovrà essere decurtato di ulteriori oneri.

Di seguito si riporta un riepilogo delle stime effettuate ed il valore di mercato finale degli immobili 1, 2 e 3 oggetto di perizia. Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente ad un immobile composto da tre capannoni adiacenti e comunicanti con le loro relative pertinenze interne ed esterne, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti e come risulta nella realtà dei fatti.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale complessiva (mq)</i>	<i>Superficie coperta netta (mq)</i>	<i>Superficie scoperta (mq)</i>
Piazzale 2	181,61		1.816,09
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			388,80
Valore derivante da stima			€ 70.609,97
Valore di mercato del piazzale 2			€ 70.609,97

Valore di mercato del Lotto 2 (piazzale 2):

70.609,97 €

(diconsi euro settantamila seicentonove/97)

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 0704630270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO E - PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI COME DA RILIEVO

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATO E - PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI
COME DA RILIEVO



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

ripubblicazione o ripro





Immobili oggetto di perizia ubicati nel Viale Porto Torres, Sassari (SS)

TAVOLA 1: Inquadramento degli immobili su foto satellitare

Via Predda Niedda Str 1

Via Predda Niedda Str 100

Viale Porto Torres

Viale Sant'Orsola

Rio Sant'Orsola

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CHUG

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONE D

Inseadimenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale

D1.1 Area industriale e artigianale del piano regolatore urbanistico C/P

D1.2 Area industriale e artigianale di Segrate (C/P)

D2.1 Inseadimenti produttivi compatibili con il residenziale

D2.2 Inseadimenti produttivi artigianali

D2.3 Inseadimenti produttivi artigianali agro-zootecnici

D3.1 Inseadimenti produttivi artigianali

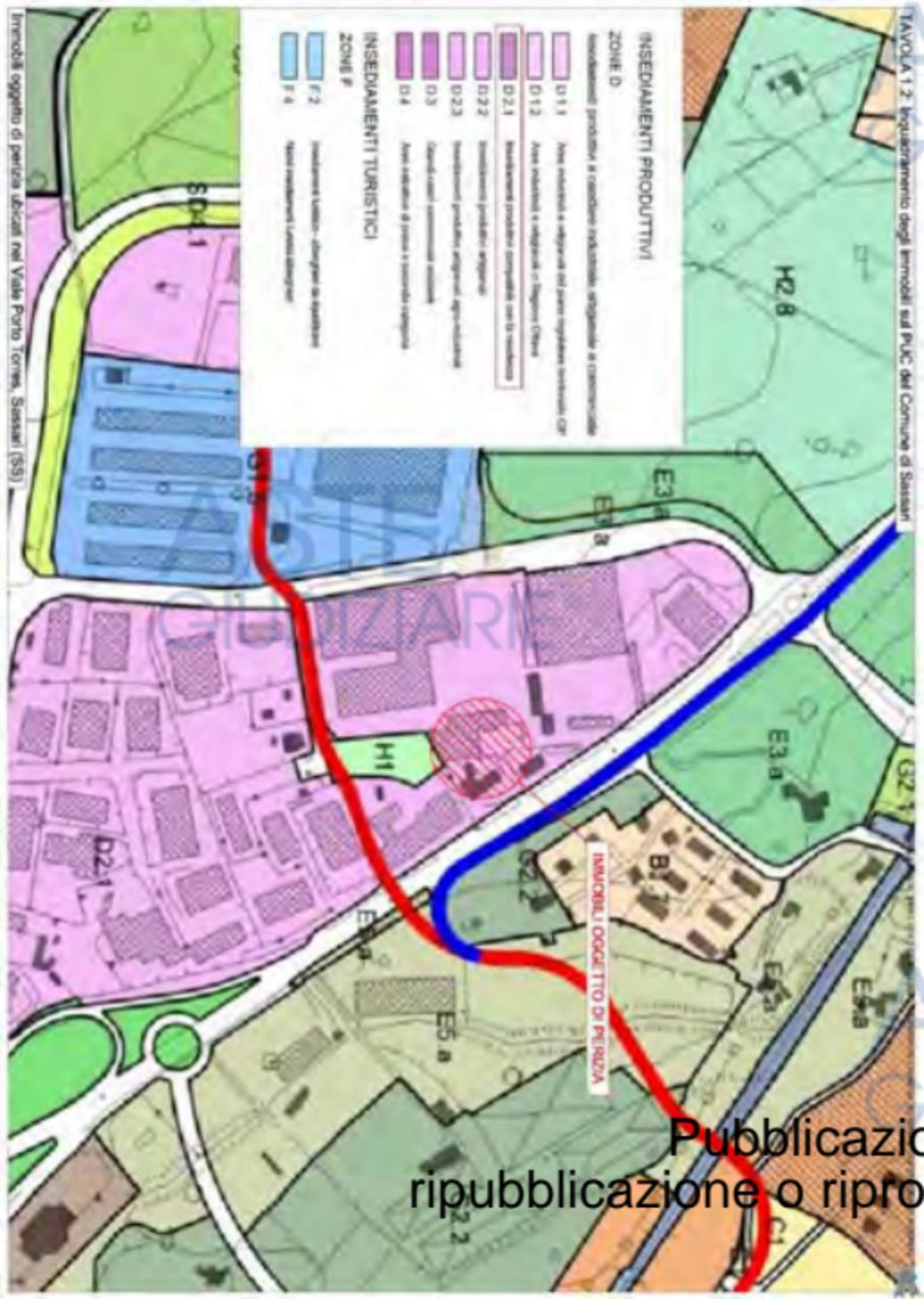
D4.1 Area industriale di prima e seconda categoria

INSEDIAMENTI TURISTICI

ZONE F

F.2 Inseadimenti turistici - alberghi di quartiere

F.4 Inseadimenti turistici alberghi



IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE
GIUDIZIARIE

IMMOBILI DOGGETTO DI PERIZIA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PADA DI CARRU

NAMOBIL / COCOTTO DI PERIZIA

Sarra

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



AG

Identificativi originali presenti nell'atto di pignoramento



ASTE GIUDIZIARIE®

Identificativi intermedi

Identificativi definitivi (attuali)



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

AG

Identificazione degli immobili
come da storia urbanistica



Identificazione degli immobili
come da riferimenti catastali
(N.C.E.U.)

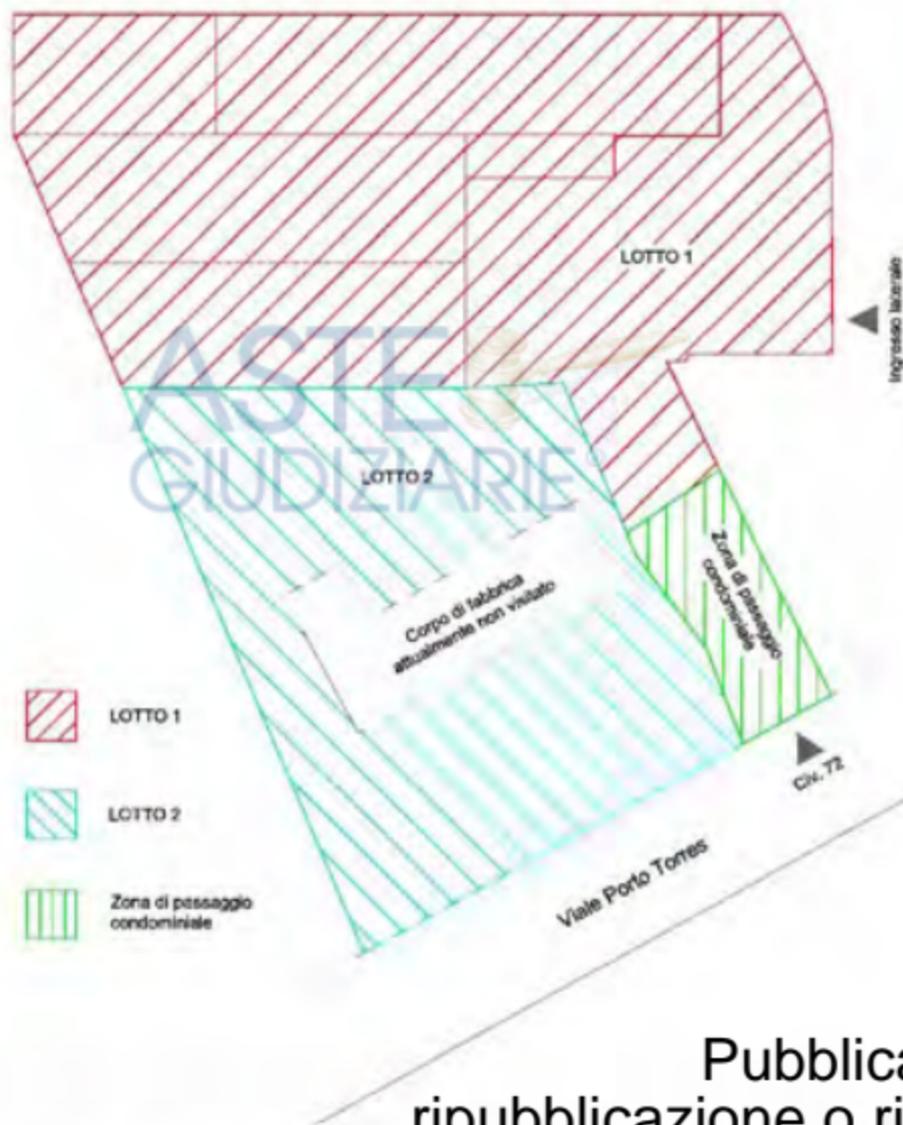


Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Corte
Figura 07 - Perimetro 349 - Sub. 1
Figura 07 - Perimetro 349 - Sub. 1
Figura 07 - Perimetro 430 - Sub. 7

Figura 07 - Perimetro 430 - Sub. 8
Figura 07 - Perimetro 438

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

▲ ripubblicazione o riproduzione

Ingresso laterale



LOTTO 1



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Superficie commerciale del piazzale 2 n. 387 (81)
(comprensiva al 10% della superficie reale)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



**ASTE
GIUDIZIARIE**

Zona di passaggio
condominiale

Superficie reale del piazzale 2
1.814,08 mq

Conti di lavoro addebitati per questo

Viale Porto Torres

Car. 7A



ING. GIANMARCO PILO
VIA DEI CONVERSI N°1
09129 CAGLIARI
TEL. 0704630270
e-mail: gianmarco.pilo@tin.it

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO L - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ASTE


ALLEGATO L - ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA

(Immobile 4 - Foglio 67, Particella 428)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO

R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

pubblicazione
ripubblicazione o ripro





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Edilizia s.p.a. s.r.l.

Verifica s.p.a. s.r.l.



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/95: **E2 uffici e esecutibili**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composta l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: SARDEGNA

Comune: SASSARI

Indirizzo: viale Porto Torres

Piano: Terra

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 40°43'45" Long: 8°33'38"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1984

Superficie utile riscaldata (m²): 59,25

Superficie utile raffrescata (m²): 0,00

Volume lordo riscaldato (m³): 222,33

Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	SASSARI (SS) - 4452	Sezione		Foglio	67	Particello	428
Subalterri	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterri							

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE		
 00 00 00 00	 00 00 00 00	EDIFICIO a Energia Qualità ZERO CLASSE ENERGETICA G EP _{g,ren} 196,359 kWh/m ²	

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CONDOMINIO/IMPIANTO:

VALORE FISSO AL 1°/1/2010



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in use standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{g,ren} 199,36 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1190,48 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{g,ren} 0,00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ 37,38 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassosa		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altra		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{g,ren} kWh/m ² /anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{210a}	Fotovoltaico	No	0,0	G (199,36)	G 199,36 kWh/m ² anno

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	222.33	m ³
S - Superficie disperdente	196.68	m ²
Rapporto S/V	0.88	
EP _{tot,ed}	143.403	kWh/m ² anno
A _{tot} /A _{superficie}	0.06	-
Y _g	0.5078	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{prim}	EP _{second}
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	*	*	Miscela	*	0.73 η_{th}	0.00	193.68
Climatizzazione estiva	*	*	*	*	*	η_c	*	*
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	*	*	Miscela	*	0.57 η_{th}	0.00	3.88
Impianti condizionati	*	*	*	*	*	*	*	*
Produzione di fonti rinnovabili	*	*	*	*	*	*	*	*
Ventilazione meccanica	*	*	*	*	*	*	*	*
Illuminazione	*	*	*	*	*	*	*	*
Trasporto di persone o cose	*	*	*	*	*	*	*	*

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'effettuazione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico
 Tecnico abilitato
 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Giuseppe Fila
Indirizzo	Via dei Coronati 1, Cogliari (CA)
E-mail	giuseppe.fila@filafila.it
Telefono	0704434270
Titolo	Ingegnere
Ordine/Iscrizione	1979
Dichiarazione di indipendenza	<p>Io sottoscritto sottoscritto Giuseppe Fila, responsabile della responsabilità decisa al sensi degli artt. 219 e 221 del Codice Civile ed ai sensi dell'art. 1 del DPR 15 aprile 2013, n. 73, ai fini di poter svolgere con imparzialità ed in piena libertà di giudizio l'attività di Esperto Certificatore per il presente edificio, dichiaro l'assenza di qualsiasi rapporto di natura economica, professionale o di altro tipo che possa compromettere l'obiettività e l'imparzialità del presente atto di certificazione, nonché l'assenza di qualsiasi rapporto di natura economica, professionale o di altro tipo che possa compromettere l'obiettività e l'imparzialità del presente atto di certificazione, ai sensi del comma 15, art. 1 del DPR 15 aprile 2013, n. 73.</p>
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/vilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dai risultati conseguibili rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 443/2000 e dell'articolo 13, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.Lgs 113/2013.

Data di emissione 05/10/2023

Firma e timbro elettronici del sottoscritto

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco De Giorgi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, in data 10/12/2020 prelai giuramento a seguito dell'incarico ricevuto il 03/12/2020. In tale circostanza fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 131/2018 del Ruolo Generale, promosso dalla

Il Creditore intervenuto è

Il procedimento di esecuzione immobiliare risulta promosso contro la ditta

Lo scrivente svolgeva le attività peritali in totale autonomia acquisendo tutti gli elementi necessari a fornire una risposta ai quesiti peritali posti alla base del mandato. In data 23/11/2023 lo scrivente trasmetteva alle parti la bozza dell'elaborato peritale. Contestualmente trasmetteva apposita informativa al G.I. che poneva a disposizione delle parti i tempi per la formulazione di eventuali osservazioni fino alla data del 30/11/2023.

Lo scrivente provvedeva a depositare l'elaborato peritale in data 08/12/2023, ovvero entro la data fissata dal G.I. all'interno dell'Ordinanza di nomina. In data 12/01/2024 pervenivano allo scrivente le osservazioni formulate da parte dell'avv. legale difensore del creditore procedente

Nel presente allegato ulteriore alla relazione di perizia già depositata in data 08/12/2023 lo scrivente intende fornire adeguato riscontro alle osservazioni effettuate dal creditore procedente, anche al fine di consentire lo svolgimento dell'udienza del 20/03/2024.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Risposta alle osservazioni del creditore precedente

All'interno della nota ricevuta la parte osserva quanto segue: "(...) con riferimento al mancato reperimento della planimetria dell'immobile 3 del lotto 1 (identificato al NCEU foglio 67, mappale 480, sub. 8), si chiede che il CTU precisi se la ricerca sia stata eseguita solo per via telematica o anche presso la sede degli uffici catastali territoriali. Diversamente, si ritiene debbano essere eseguiti i dovuti approfondimenti".

In riferimento al primo punto delle Osservazioni al quesito 4, lo scrivente sottolinea il fatto che, ad uso e consumo della parte, tutte le ricerche catastali relative alla procedura in oggetto, siano state svolte esclusivamente in modalità telematica presso il database informatizzato dell'Agenzia del Territorio. Non sono previste modalità diverse nelle stesse procedure ammesse dalla stessa Agenzia. Si sottolinea ulteriormente il fatto che inizialmente nessuna planimetria degli immobili in oggetto risultava reperibile telematicamente, in quanto, a seguito di diverse interlocuzioni sia direttamente presso gli uffici dell'Agenzia che telefoniche avvenute con i funzionari del Catasto, si è notato che gli immobili non avevano associato in modo corretto il codice fiscale della ditta

in quanto non validato dall'Anagrafe Tributaria. Tale incongruenza dissociava, di fatto, le particelle catastali dai documenti presenti negli archivi dell'Ufficio. Per tale ragione nessun download telematico risultava a suo tempo possibile. A tale proposito lo scrivente ha redatto apposita istanza presentata presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, di modo da regolarizzare quanto più possibile la situazione e garantire il corretto reperimento dei documenti necessari alle operazioni peritali. Tutto ciò ha consentito successivamente di reperire la quasi totalità delle planimetrie catastali, ad eccezione dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 67, Particella 480 Subalterno 8. Tale procedura, seppure di limitata difficoltà tecnica, ha obbligato a tempi di attesa eccessivamente dilatati da parte dell'Agenzia e, di fatto, incompatibili con quelli procedurali. In conseguenza di tali ritardi lo scrivente è stato costretto a richiedere una proroga dei tempi a disposizione per le operazioni peritali, nonostante diverse visite presso gli Uffici e svariate interlocuzioni con i funzionari delegati. Si precisa ulteriormente, come ampiamente analizzato all'interno del Capitolo 3 dell'Allegato D – Stima immobiliare, e parzialmente riportato anche all'interno della Relazione Generale, come la situazione catastale dell'intero complesso edilizio presenti diverse incongruenze.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Tali incongruenze si riferiscono in particolare al fatto che quanto indicato nell'atto di pignoramento, non consente di identificare in modo preciso e univoco tutti i beni pignorati direttamente sui luoghi, oltre al fatto che in alcuni casi non vi è correlazione tra le particelle identificate al N.C.E.U. e le corrispondenze delle stesse particelle con il N.C.T. correlato. Come ampiamente approfondito nella relazione di perizie e nei suoi allegati sono presenti svariate differenze ed incongruenze legate anche alla intestazione catastale dei beni. Lo scrivente, al proposito, raccomanda una riforma catastale a carattere radicale sull'intero complesso edilizio da realizzarsi in accordo tra la proprietà sia nella sua componente esecutata che in quella esterna alla Procedura (beni di proprietà dei soci della ditta esecutata esterni alla Procedura) ed il creditore procedente. Per tale ragione lo scrivente conclude sottolineando il fatto che la planimetria, nonostante quanto svolto durante le operazioni peritali, non è stata reperita telematicamente e attraverso le interlocuzioni intercorse con l'Ufficio. Tali modalità sono state le uniche ammesse da parte dell'Agenzia. Nessun ulteriore approfondimento è stato svolto ritenendo comunque sufficiente quanto prodotto, anche nell'ottica di una raccomandata riforma catastale da svolgersi con la collaborazione del debitore.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) dalle letture della relazione non è chiaro quali siano i beni di proprietà di terzi soggetti/edificati ed di sopra dei teneri sottoposti a pignoramento. Sul punto, a prescindere dal mancato accesso a tali ceapl, si ritiene necessario che il CTU li individui (se del caso, riportando nell'elaborato la tabella presente a pag. 40 dell'allegato D) indicando le relative corrispondenze catastale rispetto al pignoramento onde escluderne la vendita".

In riferimento alla presente osservazione al quesito 4, lo scrivente sottolinea che per brevità, nella Relazione Generale di risposta ai quesiti, sia stata riportata unicamente un'agile sintesi dei punti salienti dell'approfondimento svolto in maniera dettagliata ed esaustiva all'interno dell'Allegato D – Sintezi immobiliare, al quale si rimanda ripetutamente all'interno della relazione stessa. Risulta solare il fatto che ogni conclusione raggiunta nella relazione generale risulta frutto di lunghe e difficoltose analisi che hanno sottinteso un profuso apparato analitico. Lo scrivente ha volontariamente scisso le trattazioni in relazione generale ed allegati, anche al fine di evitare un unico documento onnicomprensivo di tutte le analisi e tutti gli approfondimenti svolti. Un tale unico elaborato sarebbe risultato difficilmente consultabile andando ad obbligarne ad una lettura ed uno studio complessivi, sicuramente poco agili sia per le parti che per il G.E.

La predizione di tabelle ed elenchi, dunque, trova riscontro esattamente in quest'ottica.

Come anche precisato dall'Avv. ██████████ nella presente osservazione, tale approfondimento relativo agli immobili di proprietà di soggetti terzi, ovvero gli eredi ██████████ nonché soci della ditta esecutata, viene riportata schematicamente all'interno della tabella presente a pagina 40 del sopra citato Allegato D, oltre ad una completa analisi catastale svolta differenziando i beni sia al N.C.T. che al N.C.E.U., presente all'interno del Capitolo 3 dell'Allegato D – Stima Immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) non è chiaro se il bene al foglio 67, mappale 429, sub. 19, sia una duplicazione di unità già esistente e quali siano gli eventuali adempimenti per regolarizzare la situazione".

In riferimento a tale osservazione al quesito 4, lo scrivente precisa che nella visura del bene identificato al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 429, Subalterno 19, viene riportata la categoria F/1 (area urbana) e come Particella corrispondente al N.C.T. viene indicata la Particella 1102 del Foglio 67. Tale particella (1102) coincide con l'area in cui sorgono gli immobili 1 e 2 i quali sono identificati al N.C.E.U. dalla Particella 249 sub. 1 graffata alla Particella 430 sub. 7, sempre del Foglio 67. A tale proposito si sottolinea come all'interno della visura catastale degli immobili 1 e 2 sopra citati (Particella 249 sub. 1 graffata alla Particella 430 sub. 7) la Particella corrispondente al N.C.T. che viene indicata è la Particella 874. Tale particella risulta ubicata in una zona completamente differente e distante dai terreni in cui sorge il complesso edilizio oggetto della presente relazione di perizia. Al fine di fornire ogni elemento in merito lo scrivente ribadisce il fatto che la zona è quella di Li Punti (come d'altronde indicato nella trattazione svolta). Quanto sopra descritto viene riportato al fine di ribadire ulteriormente ed una volta di più come la situazione catastale dell'intero complesso edilizio in oggetto sia caratterizzata dalla presenza di una serie di incongruenze tali da non consentire la piena ed esatta identificazione di tutti gli immobili. Lo scrivente precisa che quanto riportato all'interno dell'approfondimento catastale presente nel capitolo 3 dell'Allegato D, risulta il massimo livello di approfondimento raggiungibile alla luce dei dati disponibili ed analizzati prodotti dal creditore procedente ed ulteriormente acquisiti dallo scrivente nelle operazioni peritali. Oltre quanto già eseguito dallo scrivente residua una riforma catastale a carattere radicale dell'intero complesso edilizio in grado di fornire un nuovo assetto sia dei beni oggetto di pignoramento che di quelli di proprietà delle parti terze della Procedura. Come precisato nella pagina precedente, lo scrivente raccomanda una riforma catastale a carattere radicale sull'intero complesso edilizio da realizzarsi in accordo tra la proprietà ed il creditore procedente. Solo in questo modo si potrà fare chiarezza su quanto presente sui luoghi.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) il bene al foglio 67, mappale 247, sub. 7, da planimetria catastale, rappresenta una porzione di immobile già censita ai subb. 3 e 4, che catastalmente sono esistenti da data anteriore alla costituzione del sub. 7. Il CTU dovrebbe chiarire, tramite l'acquisizione delle planimetrie dei subb. 1 e 2 del mappale 247, l'esatta corrispondenza e identificazione delle varie porzioni di fabbricato e prevedere eventualmente la soppressione del sub. 7 se confermato che si tratta di duplicazione".

In riferimento al quarto punto delle Osservazioni al quesito 4, lo scrivente precisa, come analizzato nelle pagine 37 e 38 dell'Allegato D, che il bene censito al N.C.E.U. al Foglio 67 dalla Particella 247 Sub. 7 graffiata alla Particella 429 Sub. 18 è una porzione del piano terra relativa al fabbricato non visitato, edificato nell'area più vicina al viale Porto Torres. Tale immobile, però, risulta identificato anche dalla Particella 247 Sub. 4, se pur con qualche leggera differenza di sagoma. Quest'ultimo identificativo, il quale rappresenta quindi lo stesso immobile sopra citato e presente nell'atto di pignoramento (ovvero l'immobile censito al Foglio 67, Particella 247 Sub. 7 graffiata alla Particella 429 Sub. 18, intestato alla Società), è catastalmente intestato agli eredi del "De Cuius [redacted]

[redacted] Pertanto, lo stesso immobile risulta censito due volte, con due identificativi differenti, intestati a soggetti differenti, con rappresentazione planimetrica diversa. Pare scontato sottolineare il fatto che anche tale circostanza rappresenta una grave incongruenza da bonificarsi in accordo tra i proprietari ed il creditore procedente. Lo scrivente non avrebbe mai l'opportunità di poter effettuare modifiche catastali a parti esterne alla Procedura perché di proprietà di soggetti terzi esterni, attraverso il mandato ricevuto. Come precedentemente sottolineato, ogni eventuale bonifica catastale potrà ritenersi percorribile soltanto in accordo tra la proprietà ed il creditore procedente. In assenza di tale accordo, lo scrivente o qualsiasi altro tecnico incaricato, non potrà procedere ad eseguire alcuna variazione catastale all'interno dell'intero complesso immobiliare, composto da porzioni di proprietà intestate alla ditta [redacted]

[redacted] nonché soci della Società. Si precisa inoltre che i Subalterni 1 e 2 della Particella 247, citati in tale Osservazione, sono due particelle che vanno a formare immobili differenti intestati a soggetti differenti, come analizzato all'interno del capitolo 3 dell'Allegato D e riportato schematicamente nella tabella presente a pagina 40 del medesimo allegato. Lo scrivente, al fine di ottenere qualsiasi approfondimento del caso, rimanda direttamente alle parti esplicitamente citate degli allegati e della relazione generale prodotte.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

In particolare, la Particella 247 Subalterno 1 graffata alla particella 248, sono gli identificativi "originali" i quali hanno nel tempo generato gli identificativi del fabbricato non visitato, edificato nella parte bassa del lotto, vicino al viale Porto Torres, di proprietà degli eredi [REDACTED]. Mentre, la Particella 247 Subalterno 2, graffata alle particelle 249, 429 e 430, rappresentano le Particelle "originali", le quali hanno nel tempo generato gli identificativi dei capannoni edificati nel fondo dell'intero complesso edilizio. Tutto questo in linea generale e al netto delle incongruenze catastali già menzionate.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) quanto alle spese di regolarizzazione, non è chiaro se gli importi indicati dal CTU comprendano, oltre ai compensi professionali, anche i tributi catastali per gli aggiornamenti proposti".

In riferimento al quinto punto delle Osservazioni al quesito 4, lo scrivente sottolinea che gli oneri per le bonifiche catastali legate esclusivamente alle difformità planimetriche riscontrate nei vari immobili analizzati, sono indicativi e compresi di oneri professionali e tributi catastali per la presentazione delle pratiche necessarie. Rimangono esclusi gli oneri professionali e tributari necessari per l'eventuale bonifica catastale massiva dell'intero complesso edilizio, al fine di eliminare tutte le incongruenze riscontrate nelle analisi svolte durante le operazioni peritali. Fermo restando il pieno accordo tra la proprietà ed il creditore procedente.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) per comprendere appieno quali siano i gravami su ciascun immobile posto in vendita, si ritiene necessaria una elencazione schematica (come predisposta a pag. 154 con riferimento ai terreni) anche in relazione ai fabbricati".

In riferimento al primo punto delle Osservazioni al quesito 8, lo scrivente conferma quanto riportato dalla parte, ovvero che nella pagina 154 della Relazione Generale di perizia viene riportata una tabella riepilogativa dell'analisi svolta nelle pagine precedenti relativa ai gravami riguardanti le Particelle censite al catasto terreni. Lo scrivente sottolinea ulteriormente il fatto che l'elencazione richiesta dalla parte, ovvero quella relativa ai gravami riguardanti le Particelle censite al catasto fabbricati, risulta già presente all'interno della Relazione Generale. In particolare, la stessa elencazione richiesta risulta riportata dalla pagina 155 alla pagina 161 della Relazione Generale. In tale parte della relazione vengono riportate le tabelle riepilogative delle interrogazioni e delle analisi svolte sulle Particelle censite al catasto fabbricati, compreso un riassunto della storia catastale delle stesse.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) il CTU ritiene che il corpo di fabbrica più vicino alla Via Porto Torres (cioè i beni di proprietà di terzi soggetti) debba considerarsi stralciato dal pignoramento in virtù della annotazione a restrizione di beni del mutuo originario (annotazione del [redacted]). Posto che la restrizione avanti indicata riguarda il bene al foglio 67, mappale 247, sub. 2, e non il sub. 1 dal quale derivano gli attuali subb. 3-4-5-6 (corpo di fabbrica più vicino alla Via Porto Torres), si ritiene che il CTU debba chiarire tale aspetto". In riferimento al secondo punto delle Osservazioni al quesito 8, lo scrivente sottolinea il fatto che l'annotazione relativa alla restrizione di beni del [redacted] menzionata in tale osservazione, ha come riferimento la formalità del [redacted] ovvero il mutuo "originale". In tale formalità vengono citati i seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67, Particella 247, Subalterno 2;
- Foglio 67, Particella 249;
- Foglio 67, Particella 429;
- Foglio 67, Particella 430;

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 67, Particella 262;
- Foglio 67, Particella 264;
- Foglio 67, Particella 356;
- Foglio 67, Particella 357;

Nella restrizione di beni del [redacted] vengono citati i seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67, Particella 247, Subalterno 2;
- Foglio 67, Particella 429, Subalterno 1;

Nel rinnovo del mutuo "originale" del 1996, avvenuto in data [redacted], vengono citati i seguenti immobili:

N.C.E.U. del Comune di Sassari:

- Foglio 67, Particella 249;

- Foglio 67, Particella 429;
- Foglio 67, Particella 430;

N.C.T. del comune di Sassari:

- Foglio 67, Particella 262;
- Foglio 67, Particella 264;
- Foglio 67, Particella 356;
- Foglio 67, Particella 357;

A tale proposito si sottolinea il fatto che le particelle "originali" che identificano il corpo di fabbrica edificato nella parte bassa dell'intero complesso edilizio, in posizione più ravvicinata al viale Porto Torres, sono la Particella 247 Subalterno 1 e la Particella 248. Tali Particelle, nel tempo hanno assunto i seguenti identificati: Particella 247, Subalterno 3, 4, 5, 6. Le particelle sopra menzionate non risultano citate a garanzia dei mutui sopra riportate, e questo esclude, quindi, che queste siano oggetto di pignoramento. Un'incongruenza da sottolineare rimane quella per cui, invece, vengono sempre citati tutti i terreni sul quale sorge l'intero complesso edilizio in oggetto, compreso il fabbricato non visitato di proprietà degli eredi [REDACTED] esterni alla presente Procedure ma soci della ditta debitrice. Le particelle che identificano tale fabbricato non risultano interessate da gravami legati alla società pignorata, bensì sono intestate ai soci e peraltro non risultano citate nell'atto di pignoramento tranne che per una porzione di esso, ovvero la particella 247 sub. 7 graffata alla particella 429 sub. 18 (intestata alla società), la quale è però identificata anche dalla particella 247 sub. 4 (intestata agli eredi [REDACTED] nonché soci della società) a causa di un'evidente anomalia catastale. Rimane valido il fatto che il terreno sul quale sorge il fabbricato sopra citato, sia sempre stato gravato, e lo è tuttora, da diverse trascrizioni pregiudizievoli. In particolare, le particelle che identificano i terreni dell'intero complesso edilizio, sono riportate in tutte le trascrizioni pregiudizievoli ma sempre con gli identificativi soppressi che hanno a loro volta generato le nuove particelle attuali.

Pertanto, le particelle 262, 264, 356 e 357 (vecchi identificativi) censite al Foglio 67 del N.C.T. del Comune di Sassari sono presenti nell'atto di costituzione della Società [REDACTED] stipulato nel 1983, nel mutuo originario del 1996, nell'ipoteca legale del 2009, nel rinnovo del mutuo del 1996 eseguito nel 2016, nonché nell'atto di pignoramento. I fabbricati inclusi a garanzia del mutuo originario del 1996 sono identificati dalle Particelle 247 Subalterno 2, 249, 429 e 430.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) in relazione al lotto 1 (immobili 1 e 4) il CTU potrebbe valutare, di concerto con l'U.T.C. di Sassari, la possibilità di considerare quale stato autorizzato la planimetria catastale depositata a seguito della Licenza Edilizia originaria, se reperibile in Galisto, e valutare sulle basi di questo documento eventuali difformità e l'iter di regolarizzazione; in relazione al lotto 1 (immobile 2) il CTU dovrebbe chiarire se le porzioni edificate in aderenza al confine di proprietà siano sanabili ed eventualmente prevederne la demolizione e il ripristino dello stato autorizzato".

In riferimento al primo e al secondo punto delle Osservazioni al quesito 11, lo scrivente ritiene opportuno sottolineare il fatto che all'interno delle relazioni di perizia e dei suoi allegati sono stati forniti tutti gli elementi necessari all'individuazione di eventuali incongruenze a carattere edilizio ed urbanistico, tali da caratterizzare degli abusi, gli eventuali indirizzi in rapporto alla sanabilità, i costi di massima per la sanabilità. Qualora la sanabilità degli abusi non possa essere raggiunta sono stati valutati i costi per le relative demolizioni. Ogni ulteriore approfondimento attiene alle dinamiche progettuali ed urbanistiche che un potenziale futuro aggiudicatario avrà con l'U.T.C. di Sassari, anche e soprattutto al fine di raggiungere il risultato da ottenere attraverso un progetto, al momento, delle caratteristiche incognite (ristrutturazione, trasformazione, demolizione e ricostruzione). Qualsiasi interlocuzione con l'U.T.C. di Sassari legata all'iter per l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati e segnalati avrebbe, al momento, un valore trascurabile, perché non rapportato a quella che sarà la futura destinazione d'uso dell'immobile che unicamente l'aggiudicatario deciderà di imporre. Lo scrivente, nelle fase peritale, ha individuato la presenza di eventuali incongruenze e ne ha rilevato e valutato i costi di massima per la sanabilità; qualora percorribile. Lo scrivente resta a disposizione del G.E. per qualsiasi approfondimento necessario in merito.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) ad ogni modo, nella perizia è prevista una detrazione dei costi di regolarizzazione per ogni immobile ma, poiché i fabbricati vengono posti in vendita in unico lotto, si potrebbe valutare la redazione di unica pratica di sanatoria per contenere le spese di progettazione e di presentazione".

In riferimento al terzo punto delle Osservazioni al quesito 11, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere i costi per la regolarizzazione delle difformità dei vari immobili, seppur accorpato in un unico lotto di vendita. Tale scelta è dettata in primo luogo dal fatto che le difformità in alcuni casi sono differenti da immobile ad immobile e in secondo luogo, qualora non dovesse andare a buon fine la vendita come unico lotto. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che potrebbe percorrersi la strada della vendita dei singoli immobili e, in quel caso, ogni immobile possiede già le proprie quantificazioni.

Apportando una somma dei distinti contributi si è comunque in grado di ottenere una cifra economica complessiva.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) la zona di passaggio condominiale (segnata in verde nelle tavole 2.3 dell'allegato E) a pag. 9) agli effetti costituisce parte del piazzale accatastato al NCEU foglio 67 mappale 1202 (cat. F/1 - Lotto 2) per la quale il CTU non ha previsto la costituzione di una servitù di BCNC. In ordine a tale aspetto, si ritiene necessario procedere con il frazionamento dell'area urbana esistente in due porzioni, delle quali una dovrà costituire bene comune al lotto 1 e l'altra al fabbricato distinto al NCEU foglio 67, mappale 247, subb. 3-4-5-6".

In riferimento al primo punto delle Osservazioni al quesito 14, lo scrivente precisa, ad uso e consumo della parte, il fatto che all'interno delle operazioni peritali, secondo quanto esplicitamente richiamato dai quesiti peritali, è concesso apportare modifiche catastali laddove l'immobile non risulta accatastato, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, e solo nel caso non siano necessari titoli abilitativi, come riporta il quesito 7. A tale proposito si sottolinea come la proprietà all'interno del complesso edificio risulta promiscua, pertanto, al fine di provvedere, anche solo ipoteticamente a quanto osservato dalla parte, occorre avere l'autorizzazione anche dei soggetti terzi (esterni alla Procedura) proprietari di alcune parti interessate dalle variazioni rispetto alla Società debitrice, per apportare modifiche catastali comprendenti i frazionamenti richiesti. Fermo restando che la situazione catastale resta comunque caratterizzata da un livello di promiscuità non ammissibile per una Procedura della presente tipologia e caratterizzata da particolari incongruenze, pertanto, come precisato in precedenza, l'unica modalità per bonificare definitivamente l'intero compendio immobiliare in oggetto, sarà necessario effettuare una completa riforma catastale massiva, comprendente l'accordo tra il creditore procedente e le parti terze esterne alla Procedura.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) nella costituzione dei lotti e indicazione dei dati dei beni inclusi nel lotto 1 non figurano gli identificativi catastali del piazzale 1 (foglio 67 mappale 1128). Viceversa, nella perizia versione procedura # (allegato N), il predetto bene viene indicato sia in relazione al lotto 1 (pag. 11 di 61) sia in relazione al lotto 2 (pag. 35 di 61)".

In riferimento al secondo punto delle Osservazioni al quesito 14, a causa di un refuso, in relazione non è presente l'identificativo del piazzale 1, area di pertinenza degli immobili 1, 2, 3 e 4, identificato al N.C.T. del Comune di Sassari al Foglio 67, Piedicella 1128. È chiaro che tale piazzale 1 risulta incluso nel lotto 1 come rappresentato all'interno degli elaborati grafici (Allegato E), e calcolato nella consistenza del lotto stesso.

Per quanto concerne l'inserimento dell'identificativo del piazzale 1 (Foglio 67, Particella 1128), nel lotto 2 nonostante sia appartenente al lotto 1, risulta tale in quanto il portale procedura è piuttosto "rigido" nell'inserimento dei dati e, in casi come questa procedura, caratterizzata da tante incongruenze catastali, è assai complicato l'inserimento di alcuni dati in determinate sezioni. In particolare, tale dato inserito nel lotto 2 sul portale Procedure.it, deriva dal fatto che l'attuale Particella 1128, come si evince dalle variazioni catastali avvenute negli anni e inserite nella tavola 2.1 dell'Allegato E, occupa una porzione dell'ex Particella 264. La Particella 264 ha costituito nel tempo una porzione della particella 1128, e le Particelle 1104, 1105 e 1129. Queste ultime, a loro volta, hanno generato l'attuale Particella 1202, dalla quale è esclusa la porzione della particella 1128, rispetto alla Particella originale 264. Ad ogni modo, nella descrizione del piazzale 2, ovvero lotto 2, viene sempre riportata esclusivamente la particella 1202. Secondo quanto finora rappresentato lo scrivente sottolinea il fatto che quanto descritto nella relazione redatta secondo il portale Procedure.it non comporta, nel caso di specie, un errore, bensì semplicemente il tentativo da parte dello scrivente di aumentare il livello di dettaglio attraverso l'uso del portale che, di fatto, non recepisce livelli di complessità elevata come quella rappresentata dal caso che ci occupa.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) posto che il lotto 2, di fatto, è l'area scoperta che circonda e interclude il fabbricato che, salvo errore, risulta di proprietà di terzi soggetti e in relazione al quale non è stato consentito l'accesso (mappale 247 subb. 3, 4, 5 e 6). Il CTU non ha indicato le modalità con cui tali terzi soggetti potrebbero accedere al predetto immobile; nelle planimetrie in cui è chiesta la composizione dei lotti (allegato E) viene segnalata la presenza di un ingresso laterale sulla particella 1128 (lotto 1) mediante accesso attraverso la particella limitrofa (mappale 1121) sulla quale insistono ad oggi 52 subalterni attivi: da elenco subalterni, per i 6 beni in categoria BCNC (subb. 6 + 119 + 124 + 125 + 131 + 134) non viene citata la comunione o l'uso da parte di immobili ricadenti su altre particelle. Si ritiene necessario chiarire quali siano i diritti di accesso dall'ingresso laterale".

In riferimento alla presente osservazione lo scrivente precisa il fatto che saranno da definirsi le servitù di passaggio per gli accessi ai diversi immobili solo dopo aver definito quella che sarà la destinazione d'uso del complesso edilizio. All'interno delle valutazioni economiche lo scrivente ha comunque decurtato ogni elemento derivante da tale circostanza che risulta, comunque, già ricompresa nelle valutazioni depositate dallo scrivente.

Prosegue il creditore procedente osservando che "(...) in relazione al lotto 1 si ritiene che la superficie commerciale totale sia pari a 1.508,47 mq).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Schiera calcolo superfici:

Lotto 1 (comparto 1, 2, 3, 4)		Lotto 2		Lotto 3	
Superficie (mq)	%	Superficie (mq)	%	Superficie (mq)	%
Locali principali 1	100%	100%	100%	100%	100%
Locali principali 2	100%	100%	100%	100%	100%
Locali accessori	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 2	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 3	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 4	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 5	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 6	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 7	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 8	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 9	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 10	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 11	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 12	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 13	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 14	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 15	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 16	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 17	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 18	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 19	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 20	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 21	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 22	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 23	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 24	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 25	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 26	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 27	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 28	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 29	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 30	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 31	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 32	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 33	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 34	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 35	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 36	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 37	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 38	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 39	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 40	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 41	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 42	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 43	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 44	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 45	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 46	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 47	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 48	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 49	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 50	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 51	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 52	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 53	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 54	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 55	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 56	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 57	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 58	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 59	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 60	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 61	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 62	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 63	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 64	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 65	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 66	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 67	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 68	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 69	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 70	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 71	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 72	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 73	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 74	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 75	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 76	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 77	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 78	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 79	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 80	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 81	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 82	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 83	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 84	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 85	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 86	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 87	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 88	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 89	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 90	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 91	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 92	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 93	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 94	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 95	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 96	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 97	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 98	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 99	50%	50%	50%	50%	50%
Locali accessori 100	50%	50%	50%	50%	50%

In riferimento al primo punto delle Osservazioni al quesito 19, lo scrivente sottolinea come il calcolo della superficie commerciale lorda, riportata nell'Allegato D, risulti corretto. Nessuna correzione dovrà dunque apportarsi a quanto già depositato da parte dello scrivente ed alla luce dell'osservazione presente. Tale calcolo deriva dalla rappresentazione grafica presente nella tavola 2.6 dell'Allegato E. La somma delle diverse porzioni del lotto calcolate ciascuna con la percentuale corretta, è pari a 1 845,32 mq. Più precisamente 1 640,91 mq relativi ai locali principali calcolati al 100% della superficie reale lorda (1.640,91 mq), 42,71 mq relativi ai locali accessori diretti calcolati al 50% della superficie reale lorda (85,41 mq), 52,99 mq relativi ai cortili calcolati al 20% della superficie reale lorda (264,95 mq) e 108,71 mq relativi al piazzale 1 calcolati al 10% della superficie reale lorda (1 087,12 mq).

L'unico refuso presente nella tabella presente a pagina 76 dell'Allegato D è esclusivamente la somma della superficie netta di pavimento per gli ambienti interni presente nell'ultima colonna, ottenuto una volta applicato il coefficiente del 50% ai vari accessori diretti.

Publicazione o riproduzione

AG

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 131/2018 - Immobili sita nel viale Porto Torres, Zona Industriale Proda Niedda, Sassari (SS)

La somma corretta è pari a 1.582,08 mq anziché 1.627,22 mq come riportato nella tabella e indicato nelle Osservazioni. I 1.627,22 mq sono relativi alla superficie netta reale di pavimento dei vari ambienti interni, senza l'applicazione di alcun coefficiente. Si precisa che tale refuso non genera alcuna irregolarità nel calcolo della superficie commerciale del lotto 1, pertanto non varia il valore economico finale del lotto stesso che viene calcolato, si rammenta, sulla superficie lorda e non già su quella netta. Si sottolinea ulteriormente come la superficie commerciale (lorda) del lotto 1, la quale è stata utilizzata come moltiplicatore del prezzo al mq ottenuto per determinare il valore commerciale del lotto 1, è stata calcolata direttamente con l'ausilio di apposito programma di disegno digitale, e non è frutto di alcun calcolo derivante dai dati inseriti nella tabella, (per esempio l'utilizzo per la superficie lorda della percentuale di tamponature e tramezzi) derivante dalla superficie netta) come riportato nelle Osservazioni. Nessuna correzione a quanto già elaborato dallo scrivente risulta dunque necessaria anche alla luce delle presenti osservazioni. I calcoli svolti dallo scrivente risultano corretti e verificati. Conclude il creditore procedente osservando che "(...) il lotto 2 viene valutato come se fosse una pertinenza del lotto 1 senza, tuttavia, chiarire le modalità di accesso e di utilizzo, per il lotto 1 e/o per il fabbricato abitativo di proprietà di terzi soggetti (NCT mappale 1202 - NCEU mappale 247). Inoltre, non è chiaro se l'area aventi indicata sia di pertinenza del fabbricato abitativo (NCT mappale 1202 - NCEU mappale 247)".

Lo scrivente precisa il fatto che il lotto 2 non è stato calcolato come pertinenza del lotto 1, il lotto 2 è rappresentato da un cortile su cui sorge un fabbricato esterno alla presente Procedura, come tale è stato valutato e dalle sue caratteristiche deriva il valore di mercato ad esso assegnato (comunque derivante da ben precisa metodologia estimativa).

Quanto sopra è stato adeguatamente valutato da parte dello scrivente all'interno della relazione di perizia già depositata ed elaborata tenendo conto di ogni aspetto necessario alla corretta individuazione dei valori di mercato degli immobili oggetto di perizia.

Ovviamente, lo scrivente resta a disposizione delle parti e del G.E. al fine di approfondire ulteriormente le tematiche affrontate alle pagine precedenti.

Per ogni doveroso approfondimento lo scrivente rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 01 - Osservazioni del creditore procedente all'interno del quale è contenuta la comunicazione così come ricevuta.

Con quanto sopra lo scrivente intende aver fornito adeguato riscontro a quanto ricevuto dalla parte sulla bozza a suo tempo trasmessa. Sulla quale sono state formulate le osservazioni alle quali si è fornito riscontro (nella parte del creditore procedente).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lo scrivente resta chiaramente a disposizione del G.E. e delle parti per qualsiasi ulteriore approfondimento in merito alle tematiche trattate nella presente relazione di perizia.

Alla luce di quanto finora descritto ed argomentato lo scrivente conferma ogni conclusione raggiunta all'interno della relazione di perizia già depositata non ritenendo a questa di apportare alcuna modifica ma unicamente di sommare il presente documento in riscontro alle osservazioni ricevute. Le osservazioni formulate dal creditore precedente riguardano aspetti assai marginali ed in nessun caso sostanziali. Per tale ragione, chiarito ulteriormente il fatto che le lamentate incongruenze in realtà sono costituite da aspetti ben approfonditi in diverse parti dell'elaborato peritale, non viene reputato necessario correggere o integrare alcunché andando ad effettuare un nuovo deposito della perizia. La relazione di perizia con i suoi allegati resta dunque quella depositata in data 08/12/2023 che contiene ogni elemento utile alla prosecuzione della Procedura.

Lo scrivente intende concludere la presente nota integrativa con la seguente considerazione. Il creditore precedente ha richiesto un periodo maggiore di tempo per l'analisi della bozza di perizia e per la formulazione di osservazioni alla bozza analizzata. Il nodo principale all'attenzione del creditore precedente risultava, di fatto, l'esclusione del fabbricato per abitazione dalle valutazioni peritali. Nel periodo di analisi della bozza, dunque, il creditore avrebbe dovuto, dunque, produrre eventuali prove a favore dell'inclusione del fabbricato richiamato ed escluso da parte dello scrivente. Alla luce delle osservazioni formulate lo scrivente prende atto del fatto che il creditore precedente nulla abbia prodotto in relazione all'inclusione o meno del fabbricato che insiste sul lotto 2 della perizia. Alla luce di quanto prodotto nelle osservazioni del creditore precedente, dunque, lo scrivente conclude confermando la formazione dei lotti nell'esatta composizione già depositata e descritta sin dalla bozza trasmessa. Nessun elemento sostanziale, al proposito, è stato prodotto, in più o in meno, dal creditore precedente. Le osservazioni formulate vertono su aspetti di dettaglio, non sostanziali, già valutati dallo scrivente, abbondantemente valutati nell'assegnazione dei valori economici di mercato, afferenti a fasi della Procedura futura e non in capo allo scrivente, à meno di esplicito incarico del G.E., comunque successivo al deposito. Lo scrivente, per tale ragione, non ha inteso aggiornare il proprio elaborato peritale anche alla luce delle osservazioni ricevute.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Sassari, 02/02/2024

Il Consulente Tecnico
d'Ufficio
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Elenco degli allegati

- 1 Osservazioni del creditore precedente

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



INDICE

Premessa.....	2
Chiarimenti in relazione agli accessi ai lotti.....	4
Conclusioni.....	7
Elenco degli allegati.....	7

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE



Premessa

Il.mo Sig. Giudice Dott.ssa Elisa Remonti, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Dei Conversi n°1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, in data 10/12/2020 prestai giuramento a seguito dell'incarico ricevuto il 03/12/2020. In tale circostanza fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 131/2018 del Ruolo Generale, promosso dalla ditta

[REDACTED]

Il Creditore intervenuto è la società

[REDACTED]

Il procedimento di esecuzione immobiliare risulta promosso contro la ditta

[REDACTED]

Lo scrivente provvedeva a depositare l'elaborato peritale in data 08/12/2023, ovvero entro la data fissata dal G.I. all'interno dell'Ordinanza di nomina, così come prorogata. In data 12/01/2024 pervenivano allo scrivente le osservazioni formulate da parte dell'avv. [REDACTED] legale difensore del creditore procedente [REDACTED]

In data 03/02/2024 lo scrivente provvedeva a depositare appositi [REDACTED] riscontro alle osservazioni ricevute [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Chiarimenti in relazione agli accessi ai lotti

La formazione dei Lotti di vendita con l'identificazione degli immobili censiti nel Catasto Fabbricati e nel catasto Terreni del Comune di Sassari, i quali saranno oggetto della presente relazione di perizia, è stata elaborata in funzione della soluzione maggiormente idonea, anche alla luce del caso di specie, della conformazione del lotto generale e della presenza di fabbricati pignorati e fabbricati non pignorati all'interno dello stesso complesso edilizio. Per un maggiore approfondimento grafico circa la disposizione dei vari immobili all'interno del maggiore complesso edilizio e la loro identificazione, si rimanda alla consultazione delle Tavole 2.2 e 2.3, ricomprese all'interno del più ampio Allegato E - Planimetrie degli immobili come da rilievo. Mentre per una accurata analisi catastale si rimanda alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

Si riporta nel seguito un estratto dalla risposta al quesito 14 già riportata nella relazione di perizia agli atti della Procedura, e depositata in data 08/12/2023.

L'accorpamento degli immobili che vanno a formare il Lotto 1 si ritiene sia la migliore soluzione realizzabile, vista la conformazione dei singoli immobili e considerando il fatto che risultano tutti uniti tra di loro dall'interno.

LOTTO 1:

- **Immobile 1 e Immobile 2** (catastalmente Graffiti pertanto identificati come unico bene): Capannoni industriali interamente sviluppati al piano terra e censiti al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 249 Sub. 1 graffata con la Particella 430 Sub. 7 (categoria D/1);
- **Immobile 3**: Capannone industriale interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 430 Sub. 8 (categoria D/1);
- **Immobile 4**: Piccolo stabile adibito ad uffici ma catastalmente identificato come abitazione, interamente sviluppato al piano terra e censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428 (categoria A/4).

LOTTO 2:

- **Piazzale** censito sia al N.C.T. che al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202 (Ente Urbano);

Si precisa che l'identificativo sopra riportato, non risulta indicato nel titolo di pignoramento in quanto derivante da diverse variazioni catastali avvenute negli anni.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Con quanto sopra descritto e visto l'accorpamento di fatto già esistente tra i vari immobili analizzati, vengono meno una serie di opere (sia a carattere edilizio che a carattere impiantistico) volte a disporre la fusione delle unità immobiliari. Tale soluzione è inoltre quella che può garantire una maggiore redditività degli immobili di cui al presente procedimento di esecuzione immobiliare.

Lo scrivente sottolinea il fatto che la valutazione economica elaborata per gli immobili oggetto di stima si basa sulla destinazione d'uso reale nonché su quella indicata nella documentazione catastale allegata a ciascuno degli immobili, tranne che per l'immobile 4, come ampiamente analizzato alle pagine precedenti e soprattutto nel paragrafo 4.6 del più ampio allegato D – Stima immobiliare.

Di seguito si riporta quanto contenuto all'interno della tavola 2.3 Formazione Lotti, elaborata dallo scrivente ed inclusa all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilevati.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Con quanto sopra lo scrivente C.T.U. intende aver prospettato la migliore soluzione per dotare sia i lotti oggetto di esecuzione (lotti 1 e 2), sia l'edificio non pignorato (privo di campitura nell'immagine soprastante), di un accesso libero e comune secondo quanto già di fatto avviene. L'accesso libero e comune avverrebbe dal viale Porto Torres e la parte comune condominiale sarebbe limitata all'area con campitura verde indicata nell'immagine soprastante. Di fatto l'accesso al complesso immobiliare avviene esattamente nella medesima maniera sopra rappresentata e, per tale ragione, non rappresenterebbe una novazione per l'organizzazione interna dell'intero complesso edilizio che continuerebbe ad essere gestito nella medesima maniera attualmente osservabile sui luoghi.

La zona di passaggio condominiale (campita di verde nell'immagine riportata alla pagina precedente) risulta facente parte del mappale 1202, ovvero del lotto 2. All'interno dei calcoli economici e metrici sulla consistenza effettuali sono state eseguite le debite decurtazioni in quanto la superficie deputata all'accesso comune campita in verde nell'immagine di cui alla pagina precedente è stata incorporata dai calcoli effettuali.

Per ogni buon conto lo scrivente allega nuovamente alla presente nota integrativa la tavola 23 Formazione Lotti, già inclusa all'interno dell'Allegato E – Planimetria degli immobili come da rilievi. Si rimanda, per ogni ulteriore approfondimento in merito alla consultazione dello stesso Allegato E, già agli atti della Procedura.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Sassari, 20/09/2024

Il Consulente Tecnico
d'Ufficio
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Elenco degli allegati
1. Tavola 2.3

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

