

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.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* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra.....	4
Bene N° 2 - Piazzale ubicato a Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 2.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	34
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	37

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 03/12/2020, il sottoscritto Ing. Pilo Gianmarco, con studio in Via Arrigo Solmi, 1/B - 09100 - Cagliari (CA), email gianmarco.pilo@tin.it;gianmarco.pilo@gmail.com, PEC gianmarco.pilo@ingpec.eu, Tel. 393 5669512, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

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 ubicato 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 perizia formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Predda 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, 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.

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.

L'immobile 1 è il nucleo centrale dell'intero Lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastalmente 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 graffata 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'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.

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 al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno 8. 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 censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e nonostante il suo utilizzo sia come uffici, risulta accatastato 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.

BENE N° 2 - PIAZZALE 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 Predda 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, 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.

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" **** Omissis **** 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, 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 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.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato 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 individui: "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 iscrizioni 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 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 Notarile rilasciato in data 06/08/2018 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Orta di Atella. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - 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 maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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 quote suscettibili di autonomo godimento per gli eventuali condividenti. Si conclude questo in ragione del fatto che ogni divisione percorribile 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 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 sinteticamente alle pagine precedenti. Allo stato attuale, gli immobili di cui al Lotto 1, risultano già accorpati nella realtà e un'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 scaturenti dagli immobili pignorati.

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

Inoltre, si sottolinea come gli immobili ricompresi nel Lotto 1 risultino intestati alla società **** Omissis **** 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 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 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 Cuius" **** Omissis **** 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 Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1627,22 mq	1683,62 mq	1	1683,62 mq	0,00 m	T
Cortile 1 e 2	258,71 mq	264,95 mq	0,20	52,99 mq	0,00 m	T
Piazzale 1	1087,12 mq	1087,12 mq	0,10	108,71 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1845,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1845,32 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	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1983 al 20/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247 sub.2 - 249 - 429 - 430 Categoria D1
Dal 03/11/1983 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 428

		Categoria A4
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 357 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 684 Reddito dominicale € 5,30 Reddito agrario € 3,18
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 264 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2660 Reddito dominicale € 20,61 Reddito agrario € 12,36
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 262 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1788 Reddito dominicale € 6,46 Reddito agrario € 3,69
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 192 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,40
Dal 30/06/1987 al 16/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247 sub. 1 - 248 Categoria A2
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 6 Categoria A2 Superficie catastale , mq
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 5 Categoria C2 Superficie catastale , mq
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 4 Categoria C2 Superficie catastale , mq
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 3 Categoria A2 Superficie catastale , mq
Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247 sub. 7 - 429 sub. 18 Categoria D8
Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 249 sub. 1 - 430 sub. 7 Categoria D1
Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 430, Sub. 8 Categoria D1

Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 429, Sub. 19 Categoria F1
Dal 10/04/2007 al 27/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1106 Superficie (ha are ca) 1971
Dal 10/04/2007 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1104 Superficie (ha are ca) 354
Dal 10/04/2007 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1105 Superficie (ha are ca) 996
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1103 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 66
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1102 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1053
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1101
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1202 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2371
Dal 27/07/2009 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1129 Superficie (ha are ca) 1021
Dal 27/07/2009 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1128 Superficie (ha are ca) 950

Per ulteriori approfondimenti circa la cronistoria catastale, si rimanda alla consultazione del capitolo 3 presente all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, oltre che alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	249	1	2	D1				5026,16 €	T	Particella 430 Sub 7
	67	430	8	2	D1				3195,84 €	T	

67	428		2	A4	2	3,5 vani	65 mq	198,84 €	T	
----	-----	--	---	----	---	----------	-------	----------	---	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	1101									
67	1102				Ente Urbano		1053 mq			
67	1103				Ente Urbano		66 mq			
67	1128				AREA FAB DM		950 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 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 (catastralmente 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 (catastralmente 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 maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima 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 fatiscente, 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 ipoteticamente 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 riutilizzo futura.

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 autovetture (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 stesura 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 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. 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 svariati 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, considerando le sue notevoli dimensioni e, pertanto, il suo uso futuro risulta assai limitato in relazione al potenziale riuso.

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 auto (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), presumibilmente da parte di soggetto terzo non riconducibili 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 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 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 **** Omissis **** 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.

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. Sui luoghi non sussistono degli immobili condivisi (quali aree o parti comuni) rispetto ai quali la ditta esecutata si configura comproprietaria o esercitante alcun diritto reale di sorta.

Inoltre, dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è emerso come per l'intero complesso edilizio non sussista un condominio 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 artistici, storici, alberghieri 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 a 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 pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato 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 15/04/1939 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 Predda Niedda 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

Immobile 1 e Immobile 2:

L'immobile 1 è il nucleo centrale dell'intero Lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastalmente 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 graffata 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.

Catastalmente 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 graffata 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 lotto 1. 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.

Immobile 3:

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 al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno 8. 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'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 sopra 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.

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. Catastalmente risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e nonostante il suo utilizzo sia come uffici, risulta accatastato 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.

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, scaturente 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 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.

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 Lotto 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 riconducibili 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 dell'“I.V.G.” di Sassari, per quanto concerne l'analisi più dettagliata legata ad eventuali contratti di locazione degli immobili pignorati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1973	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Demartini		151844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 03/11/1983	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	09/01/1974	223	339
		Costituzione Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	03/11/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Sassari	04/11/1983	1480	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza degli immobili è stato stipulato in data 03/11/1983 dal Notaio **** Omissis **** in Sassari e registrato a Sassari il 04/11/1983 al n° 1480 a seguito del decesso del **** Omissis **** con il quale è stata costituita la società **** Omissis ****. 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 Sub.2, 249, 429 e 430 (complessivamente un D/1) e al Foglio 67, Particella 428 (A/4). Tali immobili corrispondono a tutti i terreni sul quale 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 **** Omissis **** stipulò un atto di permuta con soggetto terzo, andando così ad effettuare uno scambio di terreni e acquisendo 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 doveroso approfondimento.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Sassari il 19/12/1995
Reg. gen. 15564 - Reg. part. 2340
Quota: 1/1

Importo: € 516.456,90
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Luigi Maniga
Data: 12/12/1995
N° repertorio: 125385

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 eurolire. 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 rimanessero 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. 385/93 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 09/07/1996

Reg. gen. 7561 - Reg. part. 1044

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 28/06/1996

N° repertorio: 130931

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 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 1° gennaio al 30 giugno e dal 1° luglio al 31 dicembre di ogni anno) maggiorando di quattro 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 quattro 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. Ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, si determinano della misura del 6,50% semestrale effettivo (13,42% nominale annuo) fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui al precedente articolo 3, l'ammontare di tutte le semestralità che rimanessero insolute, gli interessi di mora nella misura stabilita nel precedente articolo 4, 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. 385/93 sino a concorrenza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione.

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

Iscritto a Sassari il 26/11/2009

Reg. gen. 19168 - Reg. part. 3279

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Atto Amministrativo

Data: 07/10/2009

N° repertorio: 5022/2009

Note: B) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE LATRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

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

Iscritto a Sassari il 29/12/2016

Reg. gen. 17585 - Reg. part. 2412

Quota: 1/1

Importo: € 839.242,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 335.696,98

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 28/06/1996

N° repertorio: 130931

Note: L'IPOTECA NON VIENE REISCRITTA SUGLI IMMOBILI IDENTIFICATI IN CATASTO (NCEU) AL FOGLIO 67 MAPPALE 247 SUB 2 - UFFICIO, E AL FOGLIO 67 MAPPALE 429 SUB 1 - DEPOSITO, PERCHE' GIA' ESCLUSI DALL'IPOTECA CON ATTO A R OGITO DEL NOTAIO LUIGI MANIGA DEL 03.08.2001 REPERTORIO N 174897, ANNO TAZIONE N. PART. 962 DEL 06.06.2002. CAPITALE EURO 335.696,98 PARI A LIRE 650.000.000 TOTALE IPOTECA EURO 839.242,46 PARI A LIRE 1.625.000.000.

Trascrizioni

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

Trascritto a Sassari il 03/08/2018

Reg. gen. 10595 - Reg. part. 7673

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: SI PRECISA CHE IL CREDITO DI CUI AL PRESENTE PIGNORAMENTO È STATO OGGETTO DI CESSIONE DA PARTE DEL BANCO DI SARDEGNA S.P.A. ALLA SOCIETÀ 4MORI SARDEGNA S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), IN DATA 7 GIUGNO 2018, AI SENSI DELLA LEGGE N.130 DEL 30 APRILE 1999, PUBBLICATO NELLA G.U. N.68, PARTE SECONDA, DEL 14 GIUGNO 2018.

Annotazioni a iscrizioni

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a Sassari il 02/07/1996

Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1197

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a Sassari il 19/03/1997

Reg. gen. 411 - Reg. part. 3295

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO**

Iscritto a Sassari il 15/10/2001

Reg. gen. 17394 - Reg. part. 2431

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL BANCO IN CORRELAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DEL PROPRIO COMPETENTE ORGANO AMMINISTRATIVO IN DATA 11/04/2001, HA CONSENTITO IL CONSOLIDAMENTO DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI LIRE 137.916.637 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 01/01/2000 DI LIRE 42.701.650, VENGA EFFETTUATO ALLA DATA DEL 01/07/2007; 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 01/01/2001 DI LIRE 48.824.293, 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 1° GENNAIO ED AL 1° 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 MEGLIO SPECIFICATO NEL PROSPETTO. A TALE PROPOSITO È OPPORTUNO PRECISARE CHE IL RIBOR (ROME INTERBANK OFFERED RATE), OSSIA IL PARAMETRO DI ADEGUAMENTO VALIDO PER TUTTO IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO ORIGINARIO, È STATO SOSTITUITO DALL'EURIBOR, FERME LE ALTRE PARTICOLARI CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 2 DELL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI MANIGA IN DATA 17/09/1996, REPERTORIO N. 132761/10938. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE O DI RISOLUZIONE DEL FINANZIAMENTO E DOVUTO AL BANCO UN COMPENSO NELLA MISURA DEL 2% DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. GLI INTERESSI DI MORA SULL'INTERO SCADUTO, MATURATI SINO AL 01/01/2001, VERRANNO CORRISPOSTI IN UN'UNICA SOLUZIONE, CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO, MEDIANTE ADDEBITO, CON VALUTA 01/01/2001, DEL CONTO CORRENTE INTRATTENUTO DALLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE FINANZIATA, PRESO ATTO DI

QUANTO ACCORDATO DAL BANCO, ASSUME FORMALE IMPEGNO AD EFFETTUARE I PAGAMENTI ALLE SCADENZE PREVISTE. IL MANCATO PAGAMENTO, ALLE DATE STABILITE, PRODURRA LA DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DELLA PARTE FINANZIATA, ED IL BANCO AVRA DIRITTO DI AGIRE 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 Sassari il 06/06/2002

Reg. gen. 7283 - Reg. part. 962

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Per un'analisi più dettagliata circa le formalità pregiudizievoli, si rimanda alla consultazione del quesito n° 8 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 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.

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

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 alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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 **** Omissis ****. 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 **** 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 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 **** Omissis ****. 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 **** Omissis ****. 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 **** 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 sopracitato 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 27/10/1982, 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.

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste 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 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 graffato 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 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 - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

VINCOLI OD 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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Piazzale ubicato 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 individui: "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 iscrizioni 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 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 Notarile rilasciato in data 06/08/2018 dal Dott. **** Omissis ****, notaio in Orta di Atella. L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G - 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 maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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 quote suscettibili di autonomo godimento per gli eventuali condividenti. Si conclude questo in ragione del fatto che ogni divisione percorribile 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 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 sinteticamente alle pagine precedenti. Allo stato attuale, gli immobili di cui al Lotto 1, risultano già accorpatis nella realtà e un 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 scaturenti dagli immobili pignorati.

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

Inoltre, si sottolinea come gli immobili ricompresi nel Lotto 1 risultino intestati alla società **** Omissis **** 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 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 sopprese sopra citate, coincidono con le particelle indicate nell'atto di pignoramento in capo alla presente relazione di perizia. Tali particelle, sia quelle sopprese che quelle successivamente generate, risultano intestate al "De Cuius" **** Omissis **** 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 Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Piazzale 2	1816,09 mq	1816,09 mq	0,10	181,61 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				181,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,61 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	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1983 al 20/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247 sub.2 - 249 - 429 - 430 Categoria D1
Dal 03/11/1983 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 428 Categoria A4
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 357 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 684 Reddito dominicale € 5,30 Reddito agrario € 3,18
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 264 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2660 Reddito dominicale € 20,61 Reddito agrario € 12,36
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 262 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1788 Reddito dominicale € 6,46 Reddito agrario € 3,69
Dal 06/11/1985 al 10/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 192 Reddito dominicale € 0,69 Reddito agrario € 0,40
Dal 30/06/1987 al 16/09/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247 sub. 1 - 248 Categoria A2
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 6 Categoria A2 Superficie catastale , mq
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 5 Categoria C2 Superficie catastale , mq
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 4 Categoria C2

		Superficie catastale , mq
Dal 16/09/1992 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247, Sub. 3 Categoria A2 Superficie catastale , mq
Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 247 sub. 7 - 429 sub. 18 Categoria D8
Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 249 sub. 1 - 430 sub. 7 Categoria D1
Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 430, Sub. 8 Categoria D1
Dal 20/11/1995 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 429, Sub. 19 Categoria F1
Dal 10/04/2007 al 27/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1106 Superficie (ha are ca) 1971
Dal 10/04/2007 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1104 Superficie (ha are ca) 354
Dal 10/04/2007 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1105 Superficie (ha are ca) 996
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1103 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 66
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1102 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1053
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1101
Dal 10/04/2007 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1202 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2371
Dal 27/07/2009 al 25/03/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1129 Superficie (ha are ca) 1021
Dal 27/07/2009 al 27/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 1128 Superficie (ha are ca) 950

Per ulteriori approfondimenti circa la cronistoria catastale, si rimanda alla consultazione del capitolo 3 presente all'interno dell'Allegato D - Stima immobiliare, oltre che alla consultazione dell'Allegato C - Documentazione catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	1128				AREA FAB DM		950 mq			
67	1202				Ente Urbano		2371 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con 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 onere di eventuale bonifica, il quanto tale piazzale risulta conforme tra lo stato reale e i rispettivi stati catastali e progettuali.

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 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" **** Omissis **** 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.

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. Sui luoghi non sussistono degli immobili condivisi (quali aree o parti comuni) rispetto ai quali la ditta esecutata si configura comproprietaria o esercitante alcun diritto reale di sorta.

Inoltre, dalle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, è emerso come per l'intero complesso edilizio non sussista un condominio 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 artistici, storici, alberghieri 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 a 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 pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato 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 15/04/1939 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 Predda Niedda 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 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" **** Omissis **** 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.

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 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 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.

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.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1973	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Demartini		151844	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	09/01/1974	223	339

Dal 03/11/1983	**** Omissis ****	Costituzione Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lojacono Vincenzo	03/11/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sassari	04/11/1983	1480	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza degli immobili è stato stipulato in data 03/11/1983 dal Notaio **** Omissis **** in Sassari e registrato a Sassari il 04/11/1983 al n° 1480 a seguito del decesso del Signor **** Omissis **** con il quale è stata costituita la società **** Omissis ****. 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 Sub.2, 249, 429 e 430 (complessivamente un D/1) e al Foglio 67, Particella 428 (A/4). Tali immobili corrispondono a tutti i terreni sul quale 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 **** Omissis **** stipulò un atto di permuta con soggetto terzo, andando così ad effettuare uno scambio di terreni e acquisendo 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 doveroso approfondimento.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Sassari il 19/12/1995

Reg. gen. 15564 - Reg. part. 2340

Quota: 1/1

Importo: € 516.456,90

Contro **** Omissis ****

Rogante: Luigi Maniga

Data: 12/12/1995

N° repertorio: 125385

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 eurolire. 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 rimanessero 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. 385/93 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 09/07/1996

Reg. gen. 7561 - Reg. part. 1044

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 28/06/1996

N° repertorio: 130931

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 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

ASTE GIUDIZIARIE

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 1° gennaio al 30 giugno e dal 1° luglio al 31 dicembre di ogni anno) maggiorando di quattro 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 quattro 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. Ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, si determinano della misura del 6,50% semestrale effettivo (13,42% nominale annuo) fatti salvi i criteri di variazione e di determinazione di cui al precedente articolo 3, l'ammontare di tutte le semestralità che rimanessero insolute, gli interessi di mora nella misura stabilita nel precedente articolo 4, 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. 385/93 sino a concorrenza dell'intero importo dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione.

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

Iscritto a Sassari il 26/11/2009

Reg. gen. 19168 - Reg. part. 3279

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Atto Amministrativo

Data: 07/10/2009

N° repertorio: 5022/2009

Note: B) SONO ESCLUSI DAL PRESENTE ATTO PREGIUDIZIEVOLE TUTTI GLI IMMOBILI VENDUTI CON GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI TRASCRITTI ANTECEDENTEMENTE LATRASCRIZIONE/ISCRIZIONE DEL PRESENTE.

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

Iscritto a Sassari il 29/12/2016

Reg. gen. 17585 - Reg. part. 2412

Quota: 1/1

Importo: € 839.242,46

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 335.696,98

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 28/06/1996

N° repertorio: 130931

Note: L'IPOTECA NON VIENE REISCRITTA SUGLI IMMOBILI IDENTIFICATI IN CATASTO (NCEU) AL FOGLIO 67 MAPPALE 247 SUB 2 - UFFICIO, E AL FOGLIO 67 MAPPAL E 429 SUB 1 - DEPOSITO, PERCHE' GIA' ESCLUSI DALL'IPOTECA CON ATTO A R OGITO DEL NOTAIO LUIGI MANIGA DEL 03.08.2001 REPERTORIO N 174897, ANNO TAZIONE N. PART. 962 DEL 06.06.2002. CAPITALE EURO 335.696,98 PARI A LIRE 650.000.000 TOTALE IPOTECA EURO 839.242,46 PARI A LIRE 1.625.000.000.

Trascrizioni

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

Trascritto a Sassari il 03/08/2018

Reg. gen. 10595 - Reg. part. 7673

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SI PRECISA CHE IL CREDITO DI CUI AL PRESENTE PIGNORAMENTO È STATO OGGETTO DI CESSIONE DA PARTE DEL BANCO DI SARDEGNA S.P.A. ALLA SOCIETÀ 4MORI SARDEGNA S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO (TV), IN DATA 7 GIUGNO 2018, AI SENSI DELLA LEGGE N.130 DEL 30 APRILE 1999, PUBBLICATO NELLA G.U. N.68, PARTE SECONDA, DEL 14 GIUGNO 2018.

Annotazioni a iscrizioni

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a Sassari il 02/07/1996

Reg. gen. 7243 - Reg. part. 1197

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

Contro **** Omissis ****

- **QUIETANZA E CONFERMA**

Iscritto a Sassari il 19/03/1997

Reg. gen. 411 - Reg. part. 3295

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

Contro **** Omissis ****

- **ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO**

Iscritto a Sassari il 15/10/2001

Reg. gen. 17394 - Reg. part. 2431

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

Contro **** Omissis ****

Note: IL BANCO IN CORRELAZIONE ALLA DELIBERAZIONE DEL PROPRIO COMPETENTE ORGANO AMMINISTRATIVO IN DATA 11/04/2001, HA CONSENTITO IL CONSOLIDAMENTO DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI LIRE 137.916.637 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 01/01/2000 DI LIRE 42.701.650, VENGA EFFETTUATO ALLA DATA DEL 01/07/2007; 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 01/01/2001 DI LIRE 48.824.293, 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 1° GENNAIO ED AL 1° 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 MEGLIO SPECIFICATO NEL PROSPETTO. A TALE PROPOSITO È OPPORTUNO PRECISARE CHE IL RIBOR (ROME INTERBANK OFFERED RATE), OSSIA IL PARAMETRO DI ADEGUAMENTO VALIDO PER TUTTO IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO ORIGINARIO, È STATO SOSTITUITO DALL'EURIBOR, FERME LE ALTRE PARTICOLARI CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 2 DELL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI MANIGA IN DATA 17/09/1996, REPERTORIO N. 132761/10938. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE NELL'IPOTESI DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE O DI RISOLUZIONE DEL FINANZIAMENTO E DOVUTO AL BANCO UN COMPENSO NELLA MISURA DEL 2% DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. GLI INTERESSI DI MORA SULL'INTERO SCADUTO, MATURATI SINO AL 01/01/2001, VERRANNO CORRISPOSTI IN UN'UNICA SOLUZIONE, CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA DEL PRESENTE ATTO, MEDIANTE ADDEBITO, CON VALUTA 01/01/2001, DEL CONTO CORRENTE INTRATTENUTO DALLA PARTE MUTUATARIA. LA PARTE FINANZIATA, PRESO ATTO DI QUANTO ACCORDATO DAL BANCO, ASSUME FORMALE IMPEGNO AD EFFETTUARE I PAGAMENTI ALLE SCADENZE PREVISTE. IL MANCATO PAGAMENTO, ALLE DATE STABILITE, PRODURRÀ LA

ASTE GIUDIZIARIE

DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE DELLA PARTE FINANZIATA, ED IL BANCO AVRA DIRITTO DI AGIRE 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 Sassari il 06/06/2002

Reg. gen. 7283 - Reg. part. 962

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

Contro **** Omissis ****

ASTE GIUDIZIARIE

Per un'analisi più dettagliata circa le formalità pregiudizievoli, si rimanda alla consultazione del quesito n° 8 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 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.

ASTE GIUDIZIARIE

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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 **** Omissis ****. 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 **** 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 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 **** Omissis ****. 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 **** Omissis ****. 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 **** 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 sopracitato 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 27/10/1982, 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.

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 stati catastali e progettuali.

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

VINCOLI OD 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 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. 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:

- Immobilabile 1 e Immobilabile 2 (catastalmente 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);
- Immobilabile 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);
- Immobilabile 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 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 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.

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

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 Predda 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, 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. 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. 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 graffata 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'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. Catastalmente 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 graffata 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 prospetto Ovest dell'immobile 1, sul confine opposto al Viale Porto Torres. Questo risulta identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno 8. 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. Catastalmente risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e nonostante il suo utilizzo sia come uffici, risulta accatastato 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 249, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1, Graffato Particella 430 Sub 7 - Fg. 67, Part. 430, Sub. 8, Zc. 2, Categoria D1 - Fg. 67, Part. 428, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1101 - Fg. 67, Part. 1102, Qualità Ente Urbano - Fg. 67, Part. 1103, Qualità Ente Urbano - Fg. 67, Part. 1128, Qualità AREA FAB DMValore di stima del bene: € 717.460,42

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 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

ASTE GIUDIZIARIE

differenze 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.

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:

$$\text{€/m2 } 388,80 \times S = \text{€/m2 } 388,80 \times 1.845,32 \text{ m2} = \text{€ } 717.460,42$$

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.

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 graffato 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.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	388,80
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 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 €

(diconsi euro quattrocentocinquantottomilaquattrocentosessanta/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.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra	1845,32 mq	388,80 €/mq	€ 717.460,42	100,00%	€ 717.460,42
Valore di stima:					€ 717.460,42

Valore di stima: € 717.460,42

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2000,00	€
Oneri per ripristini e impianto antincendio	250000,00	€

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 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.

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:

$$\text{€/m2 } 388,80 \times S = \text{€/m2 } 388,80 \times 1.845,32 \text{ m2} = \text{€ } 717.460,42$$

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.

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 graffato 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.

Valore unitario dell'immobile (€/mq)	388,80
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 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 €

(diconsi euro quattrocentocinquantottomilaquattrocentosessanta/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.

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
Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Predda 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, 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. 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" **** Omissis **** 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.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1128, Qualità AREA FAB DM - Fg. 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, 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, ottenuto mediante una stima eseguita con il metodo sintetico comparativo, ovvero pari a 388,80 €, il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente calcolata.

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

$$\text{€/m2 } 388,80 \times S = \text{€/m2 } 388,80 \times 181,61 \text{ m2} = \text{€ } 70.609,97$$

con S = superficie commerciale dell'immobile 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.

Valore di mercato del Lotto 2 (piazzale 2): 70.609,97 €
(diconsi euro settantamilaseicentonove/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.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Piazzale Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra	181,61 mq	388,80 €/mq	€ 70.609,97	100,00%	€ 70.609,97
Valore di stima:					€ 70.609,97

Valore di stima: € 70.609,97

Valore finale di stima: € 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, 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, ottenuto mediante una stima eseguita con il metodo sintetico comparativo, ovvero pari a 388,80 €, il quale verrà moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente calcolata.

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

$$\text{€/m2 } 388,80 \times S = \text{€/m2 } 388,80 \times 181,61 \text{ m2} = \text{€ } 70.609,97$$

con S = superficie commerciale dell'immobile 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.

Valore di mercato del Lotto 2 (piazzale 2): 70.609,97 €
(diconsi euro settantamilaseicentonove/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.

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

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

Cagliari, li 27/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pilo Gianmarco

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 Predda 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, 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. 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. 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 graffata 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 catastralmente 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'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 graffata 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 prospetto Ovest dell'immobile 1, sul confine opposto al Viale Porto Torres. Questo risulta identificato al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno 8. 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 censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e nonostante il suo utilizzo sia come uffici, risulta accatastato 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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 249, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1, Graffato Particella 430 Sub 7 - Fg. 67, Part. 430, Sub. 8, Zc. 2, Categoria D1 - Fg. 67, Part. 428, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1101 - Fg. 67, Part. 1102, Qualità Ente Urbano - Fg. 67, Part. 1103, Qualità Ente Urbano - Fg. 67, Part. 1128, 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 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima 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 perizia formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Predda 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, 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. 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" **** Omissis **** 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. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1128, Qualità AREA FAB DM - Fg. 67, Part. 1202, Qualità Ente Urbano

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

Prezzo base d'asta: € 70.609,97

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

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

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 249, Sub. 1, Zc. 2, Categoria D1, Graffato Particella 430 Sub 7 - Fg. 67, Part. 430, Sub. 8, Zc. 2, Categoria D1 - Fg. 67, Part. 428, Zc. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1101 - Fg. 67, Part. 1102, Qualità Ente Urbano - Fg. 67, Part. 1103, Qualità Ente Urbano - Fg. 67, Part. 1128, Qualità AREA FAB DM	Superficie	1845,32 mq
Stato conservativo:	<p>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 fatiscente, 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 ipoteticamente 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 riutilizzo futura. 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 autoveicoli (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), presumibilmente da parte di soggetto terzo non riconducibile alla ditta eseguita. 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 stesura della presente relazione di perizia.</p> <p>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 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. 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 svariati 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, considerando le sue notevoli dimensioni e, pertanto, il suo uso futuro risulta assai limitato in relazione al potenziale riuso. 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 auto (documentato inoltre nelle immagini presenti all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica), presumibilmente da parte di soggetto terzo non riconducibili alla ditta eseguita. Lo scrivente sottolinea il fatto che durante le operazioni peritali non ha</p>		

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

Descrizione:

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia 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, 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. 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. L'immobile 1 è il nucleo centrale dell'intero Lotto 1, ovvero il primo capannone edificato in ordine cronologico. Catastalmente 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'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. Catastalmente 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. 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 al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno 8. 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

	<p>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. Catastalmente risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e nonostante il suo utilizzo sia come uffici, risulta accatastato 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.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.609,97

Bene N° 2 - Piazzale		
Ubicazione:	Sassari (SS) - Viale Porto Torres n° 72, piano Terra	
Diritto reale:	Quota	
Tipologia immobile:	Piazzale Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 1128, Qualità AREA FAB DM - Fg. 67, Part. 1202, Qualità Ente Urbano	Superficie 181,61 mq
Stato conservativo:	<p>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" **** Omissis **** 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. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione dell'Allegato D - Stima immobiliare nonché alla consultazione della Relazione generale.</p>	
Descrizione:	<p>Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia formano un complesso edilizio industriale edificato nella periferia Nord - Nord/Ovest della zona industriale Predda 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, 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. 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</p>	

	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" **** Omissis **** 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.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



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



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO 1 – OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE



ALLEGATO 1 – OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

FEBBRAIO 2024



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANMARCO PILO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e16bd7419b53bba



TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Osservazioni alla bozza di CTU

della procedura esecutiva immobiliare n. 131/2018 R.G.ES. promossa da:

4Mori Sardegna S.r.l., e per essa la procuratrice speciale **Prelios Credit Servicing S.p.A.**, qui rappresentata dalla **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, con l'Avv. Vanessa Porqueddu

creditore procedente

contro

Alessandro Giudici S.a.s. di Alessandra e Gabriella Giudici & C. - oggi in liquidazione

parte esecutata

Con riferimento alla bozza dell'elaborato peritale a firma del CTU Ing. Gianmarco Pilo, datato 23.11.2023 e trasmesso a mezzo pec in pari data, successivamente depositato nel fascicolo telematico e datato 11.12.2023, la 4Mori Sardegna Srl *ut supra*, osserva quanto segue.

In risposta al quesito 4:

- 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;
- dalla lettura della relazione non è chiaro quali siano i beni di proprietà di terzi soggetti edificati al di sopra dei terreni sottoposti a pignoramento. Sul punto, a prescindere dal mancato accesso a tali cespiti, si ritiene necessario che il CTU li individui (se del caso, riportando nell'elaborato la tabella presente a pag. 40 dell'allegato D) indicando la relativa corrispondenza catastale rispetto al pignoramento onde escluderne la vendita;
- 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;
- 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;

- 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 elencazione 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 06.06.2002 RG 7283 - RP 962). 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 originari 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 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 o 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;

- 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 procedure.it (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 risposta al quesito 18:

- 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 chiarita 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 1112) 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 risposta al quesito 19:

- in relazione al lotto 1 si ritiene che la superficie commerciale totale sia pari a 1.808,47 mq.

Schema calcolo superfici:

LOTTO 1 (immobili 1, 2, 3, 4)			CTU	
superfici interne	mq *	K	sup. comm.	sup. comm.
Locale principale 1	381,60	100%	381,60	381,60
Deposito	117,80	100%	117,80	117,80
Locale principale 2	403,73	100%	403,73	403,73
Locale principale 3	594,81	100%	594,81	594,81
Locale di sgombero 1	24,90	50%	12,45	12,45
Locale di sgombero 2	29,07	50%	14,54	14,54
Locale di sgombero 3	16,30	50%	8,15	8,15
Sala d'aspetto	16,12	100%	16,12	16,12
Bagno	4,03	100%	4,03	4,03
Archivio	16,22	100%	16,22	16,22
Ufficio	22,64	100%	22,64	22,64
Totale superficie netta di pavimento	1627,22		1627,22	1592,09
Incremento tamponature e tramezzi (3,466%)	56,40			55,18
Totale superficie lorda interna	1683,62		1683,62	1647,27

superfici esterne	mq *	K	sup. comm.	sup. comm.
Cortile 1	16,15	20%	3,23	3,23
Cortile 2	242,56	20%	48,51	48,51
Piazzale 1	1087,12	10%	108,71	108,71
Totale superficie netta di pavimento	1345,83		160,45	160,45
Incremento murature perimetrali (0,464%)	6,24		/	0,74
Totale superficie lorda esterna	1352,07		161,70	161,20
totale superficie commerciale			sup. comm.	sup. comm.
Totale superficie commerciale del Lotto 1 - immobili 1, 2, 3, 4. (1.683,62 1647,27 + 161,70 161,20)			1845,32	1808,47

* mq riferiti alla superficie interna. Muri calcolati con incremento %

dati presenti in CTU

dati proposti in rettifica

- 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 avanti indicata sia di pertinenza del fabbricato abitativo (NCT mappale 1202 - NCEU mappale 247).

*

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

Con osservanza.

Sassari, 12 gennaio 2024

Avv. Vanessa Porqueddu

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dati presentazione: 20/11/1995 - Data: 15/06/2023 - n. TL34313 - Richiedente: PL3GMK75P18D354L

MODULARIO
F. 101 rev. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN ICEUI

L. 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SASSARI via REG. S. BARBARA civ. 1035



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Ultima Dichiarazione di N.C. ☐ Compilata dal CONFERA CONTO PAROLA
Denuncia di variazione ☒ (F. 101, cognome e nome)
Data presentazione: 20/11/1995 - Data: 15/06/2023 - n. TL34313 - Richiedente: PL3GMK75P18D354L
Tutte le schede presentate sono state approvate dal 15/06/2023 - Comune di SASSARI (452) - c. Foglio 07 - Particella 249 - Subalterno 1 - L. 101/1995
F. 101 sub 1035
data 15/06/2023 Firma 1035

RISERVATO ALL'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

6



PIANTA PIANO TERRA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

7

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Data presentazione: 17/10/1983 - Data: 15/06/2023 - n. T134312 - Richiedente: PLIGMR75P18B354L

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE N. 11/1947 art. 3, c. 1)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SASSARI Via S.S. 131 REG. S. BARBARA
Ditta ESTER 3/3; GIUDICI ALESSANDRA, GABRIELLA E ROSARIO - AUTOMETTA-RENO 6/3
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SASSARI

ALLOGGIO DEL CUSTODE

STESSA BITTA

PIANO TERRA
M: 3.0

STESSA BITTA

SYNCRICO PLANIMETRICO
POS. 67 MAPPE 242-244-246-257

ORIENTAMENTO

SCALE DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 67 478 -
PROV. N° 297215

Completato dal Geom. Arch. G. B. G. B.
(Tavola, come a seguito dell'incarico)

Inviato all'Albo dei GEOMETRI N. 1108
della Provincia di SASSARI
DATA 8-10-1983
Firma: Francesco De Fel

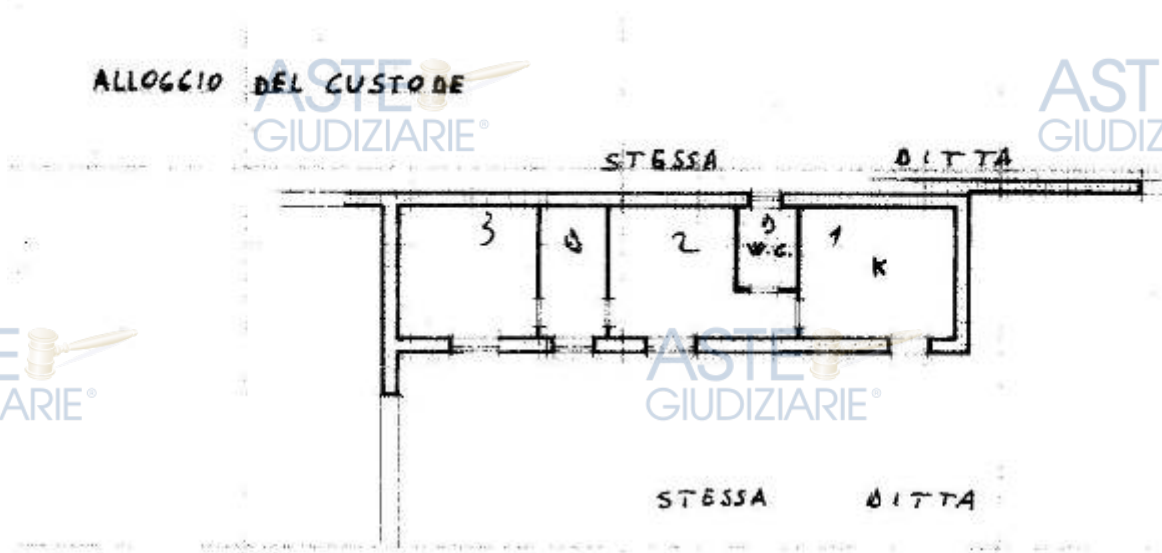
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/10/1983 - Data: 15/06/2023 - n. T134312 - Richiedente: PLIGMR75P18B354L
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

17

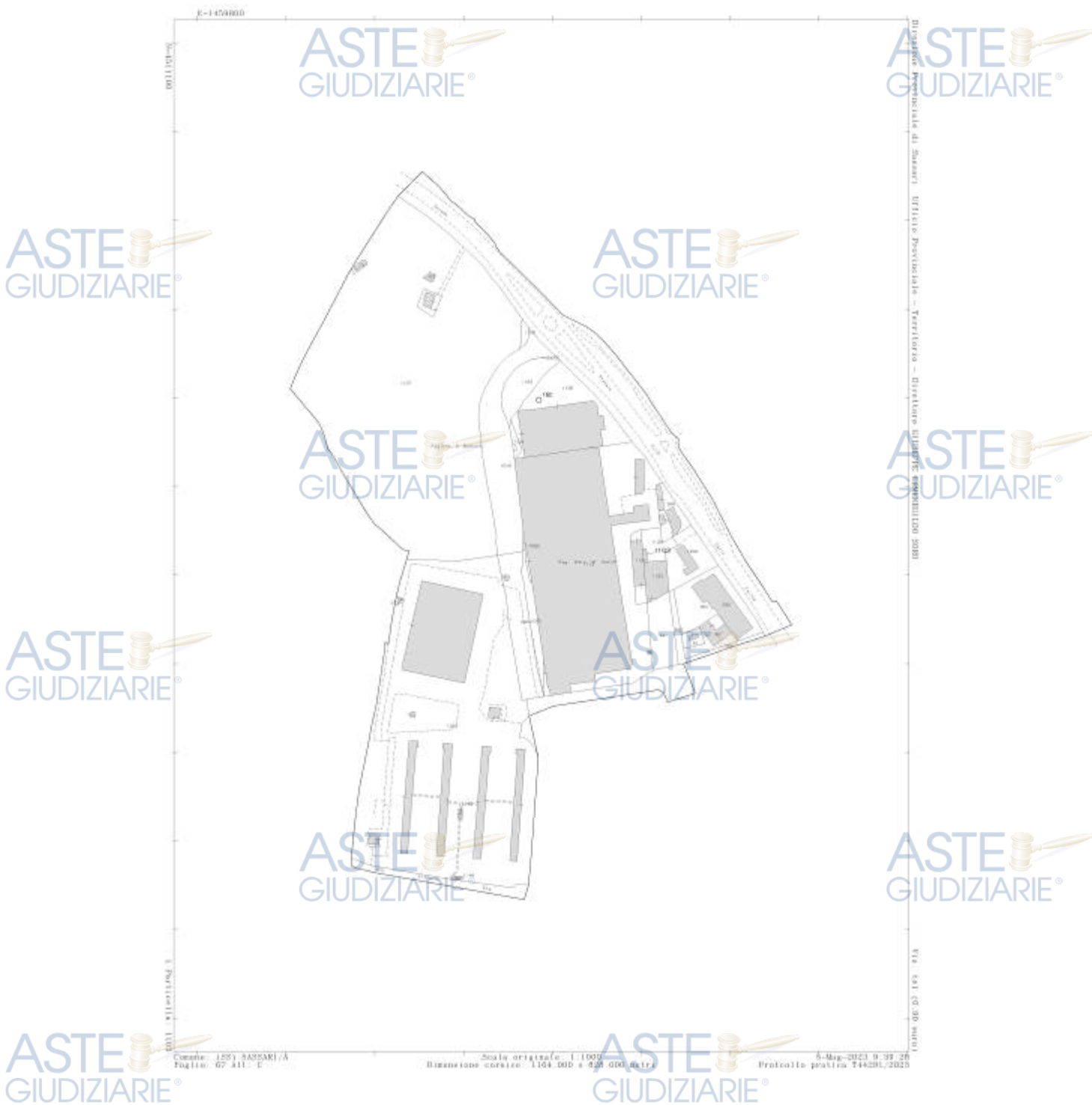


PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

18





PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

39



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

40

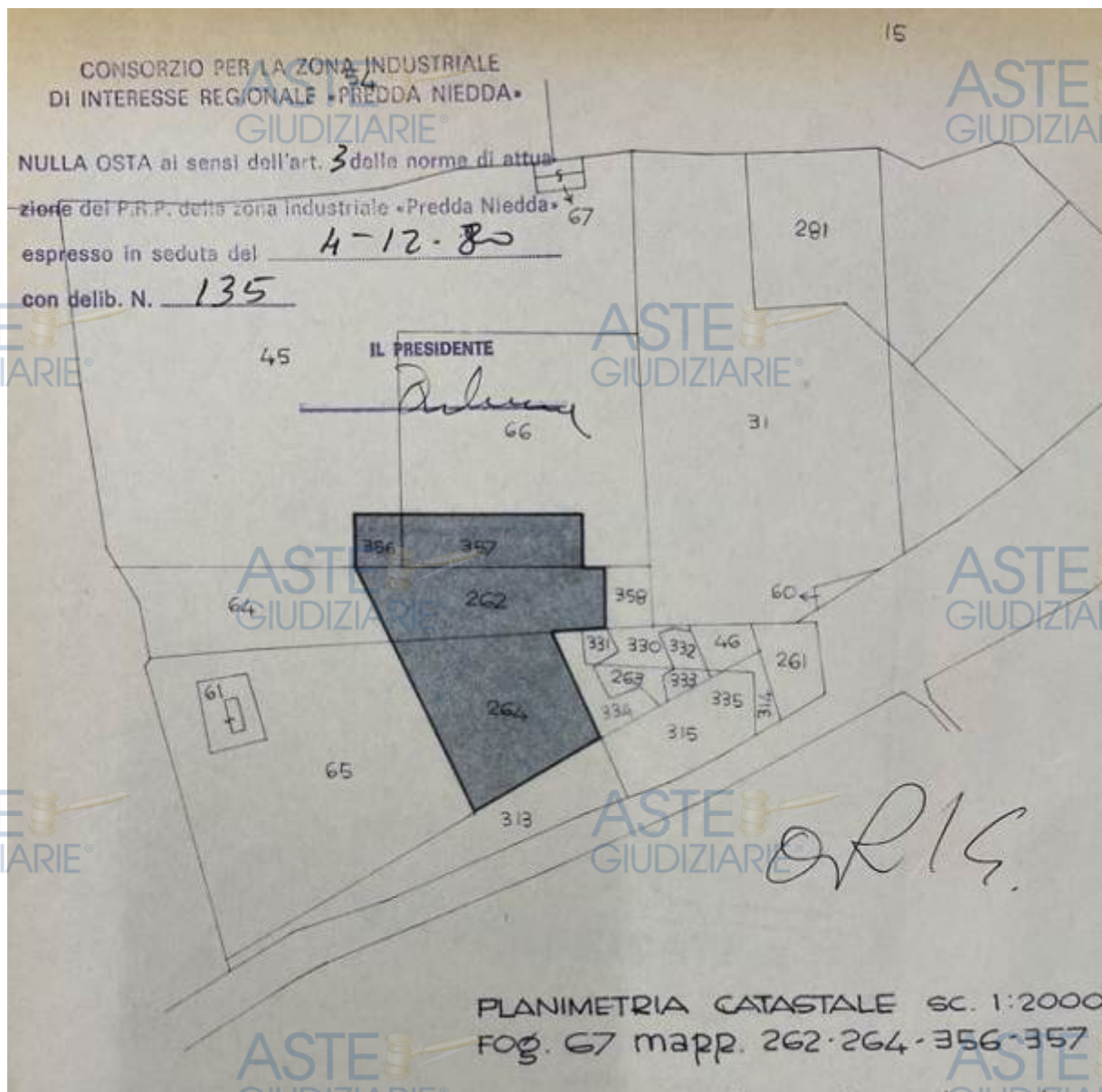


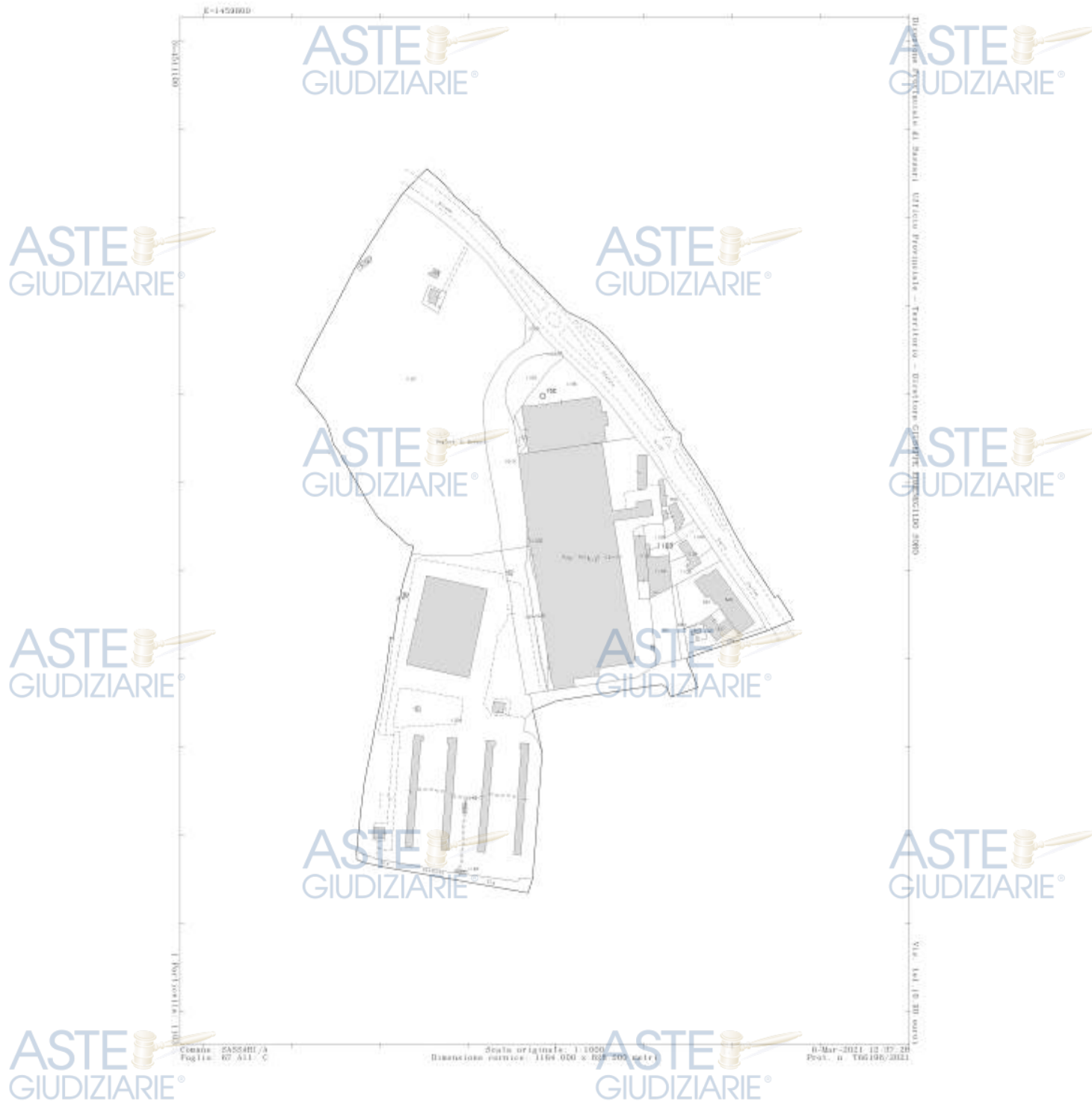
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

41







PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

73



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

74



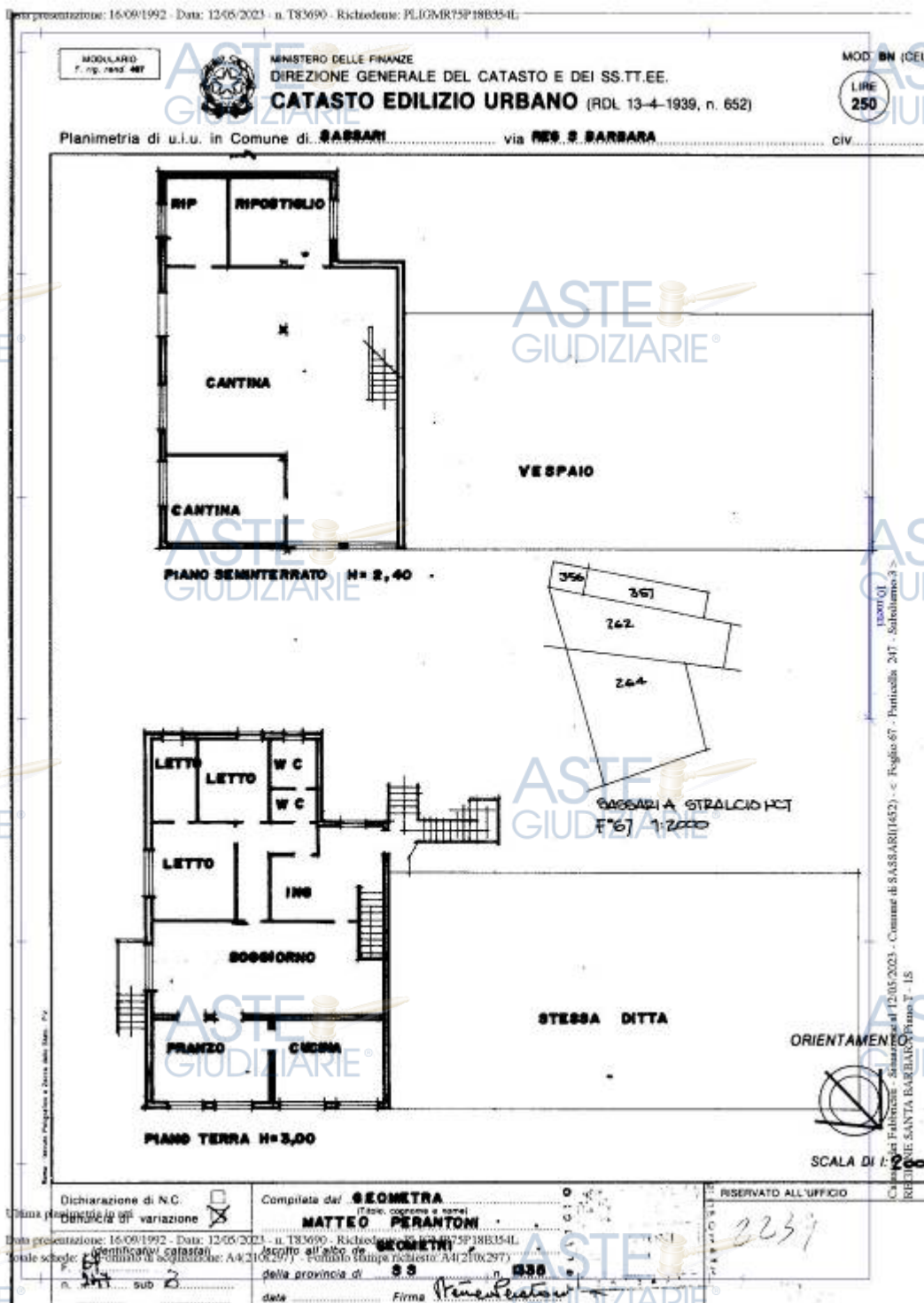
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

75

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

115

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

presentazione: 16/09/1992 - Data: 12/05/2023 - n. 783691 - Richiedente: FL30XMR7SP18B354E

MODULARIO F. 10 (1992/98)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SAGGARI** via **REG. S. BARBARA** civ.

MOD. B
LIRE **250**

STESSA DITTA

MACELLINO

PIANO TERRA H=3,00

396 399 262 264

SAGGARI AGRO STRALCIO N. 1
F° 67 1:2000

ORIENTAMEN

SCALA DI 1

Ultima planimetria: 16/09/1992 - Data: 12/05/2023 - n. 783691 - Richiedente: FL30XMR7SP18B354E

Dichiarazione di N.C. ☐ ☒ **variazione**

Completata dal **GEOMETRA**
NATIEO PERAZIONI
F. 24 sub. 4
della provincia di **SAGGARI**
date Firma **Perazioni**

RISERVATO ALL'UFFICIO

1535

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A." R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

116

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Impressione: 16/09/1992 - Data: 12/05/2023 - n. T83692 - Richiedente: FLIOMK75P18D354E

MOD. BN
LIRE
250

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SASSARI via REG. S. BARBARA CIV.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STECCA DITTA

STECCA DITTA

PIANO TERRA H=3.00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SASSARI A. STRALCIO HT
F° 67 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DE

Dichiarazione di N.C. ☐
Comunicazione di variazione ☒

Data presentazione: 16/09/1992 - Data: 12/05/2023
Totale schede: 1 - F. 67 - n. 144 - sub. 5

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PERANTONI ITALIO
n. T83692 - Richiedente: FLIOMK75P18D354E
nella provincia di Sassari 1385
date Firma

Conservato all'Ufficio

1992

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

117

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Data presentazione: 16/09/1992 - Data: 12/05/2023 - a. TS3593 - Richiedente: PL1001R74P18B354L

MODULANDO F. 10 - mod. 407

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 250 (CEU)
LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SASSARI** via **VIA S. BARBARA** civ.

SASSARI AGRO STRALCIO PCT F° 67
1:2000

PIANO PRIMO H 3,00.

LETTO LETTO
WC WC
LETTO PRANZO SOGG
CUCINA
RIP
RIP

TERRAZZO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ **Variazione**
Data presentazione: 16/09/1992 - Data: 12/05/2023 - a. TS3593 - Richiedente: PL1001R74P18B354L
Indirizzo catastale: **PERALTOPPI, MATTEO**
Indirizzo di richiesta: A/121002977 - Formato stampa richiesto: A/121002977
della provincia di **SASSARI** n. 1255 - MATTEO
data Firma
Compilata dal **GEOMETRA**
(Tito, cognome e nome)
PERALTOPPI, MATTEO
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **SASSARI** n. 1255 - MATTEO
data Firma
RESERVATO ALL'UFFICIO

Stampa del Fabbricato - Situato al 12/05/2023 - Comune di SASSARI (452) - Foglio 67 - Particella 247 - Subalterno 6
REDAZIONE SANTA BARBARA - PIANO 1

16 SET 1992

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

118

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO C – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Data perenzione: 20/11/1995 - Data: 22/06/2023 - n. T175609 - Rilevatore: PLJOMR75P18B354L

MODULARIO
F. 10/1985 487

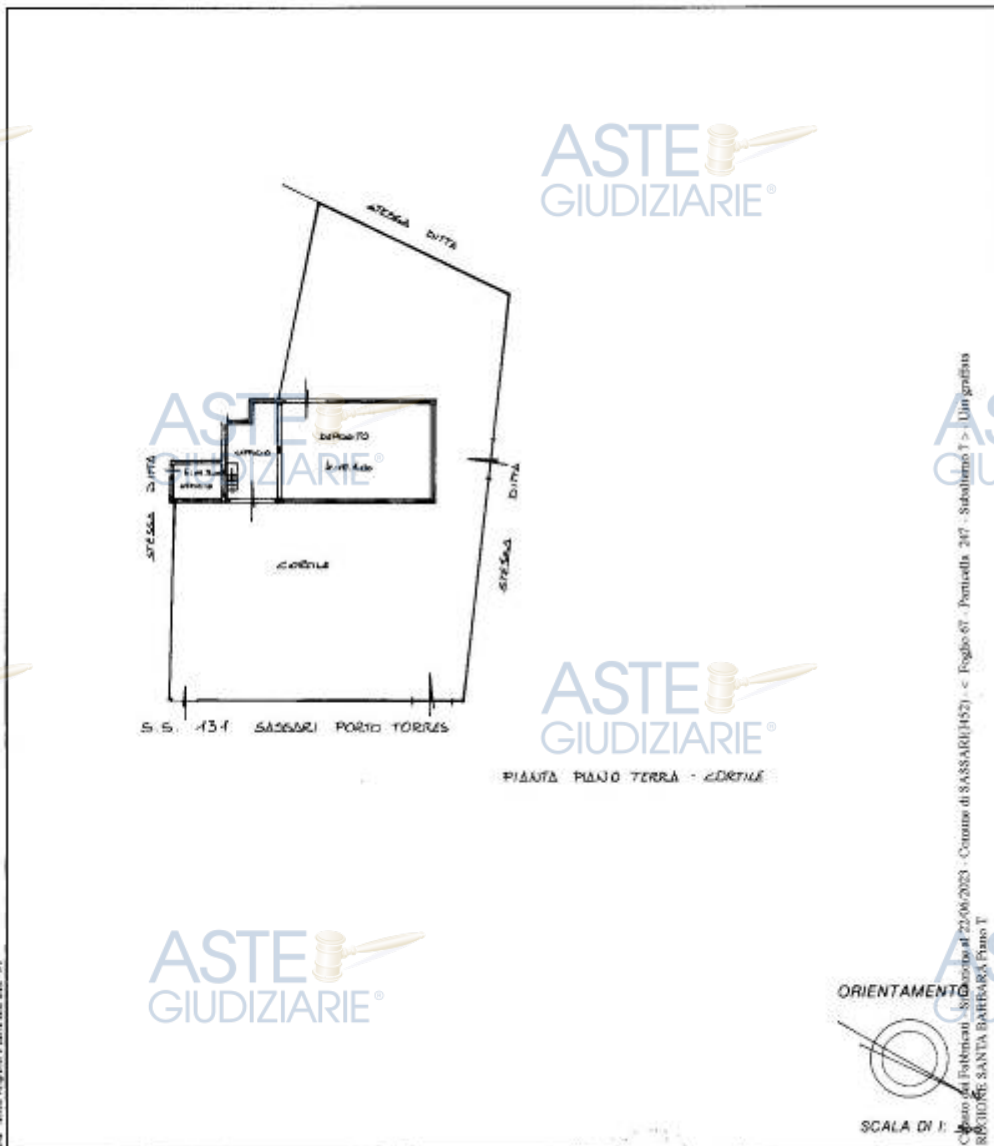


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE
500

1. Planimetria di u.i.u. in Comune di SASSARI via REG. S. BARBARA civ.



Ultima planimetria in cui Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEON. PAVANIS CORRADO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data <u>22/06/2023</u>	2023 - n. T175609 - Rilevatore: PLJOMR75P18B354L	
Toscato: 1 - Formulario di acquisizione: 74 (210x297) - Formulario stato: 74 (210x297)	iscritto all'atto de <u>SA</u>	
Identificativo catastale	della provincia di <u>SASSARI</u>	
F. <u>67</u>		
n. <u>248</u> civ. <u>1</u>		

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.E.S. 131/2018

MAGGIO 2023

119

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023





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



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANMARCO PILO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e16bd7419b53bba



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'intorno 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 (piazzale 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 (piazzale 2)	94

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 “ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.” 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 Preda 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

3



LOTTO 1:

- **Immobile 1 e Immobile 2** (catastalmente 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 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 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

4

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 (catastalmente intestati alla Società debitrice interessata dalla presente procedura) e quattro identificati al N.C.T. del Comune di Sassari (catastalmente intestati al "De Cuius" Giudici Alessandro).

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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C." 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

5

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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. 18), è catastalmente intestato agli eredi del "De Cuius" Giudici Alessandro, nonché soci della Società "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C."

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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C."

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" Giudici Alessandro 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

6

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Tale analisi introdotta in modo sintetico, verrà ampiamente analizzata con maggiore dettaglio nel seguito della presente relazione di perizia, in un paragrafo appositamente dedicato.

Nel seguito della trattazione verrà inoltre dato ampio spazio alle descrizioni tecniche ed alle giustificazioni che comporteranno la formazione dei prezzi che verranno ottenuti in sintesi.

Lo scrivente precisa, per meglio comprendere i ragionamenti effettuati nel seguito, che il valore economico che verrà ricavato possiede un margine di errore trascurabile se rapportato all'ipotesi di una continuità nella destinazione d'uso in ordine alla vita del bene da stimare. La presente relazione di stima deve essere intesa, cioè, come una sorta di fotografia eseguita in questo preciso momento storico sugli immobili in oggetto. La valutazione viene quindi effettuata in riferimento all'attualità. Questo equivale a dire che le destinazioni d'uso attualmente in essere siano destinate nei tempi futuri alla prosecuzione senza soluzione di continuità.

Nei sopralluoghi effettuati e svolti all'interno degli immobili di cui sopra, ad eccezione del corpo di fabbrica edificato nella zona adiacente al viale Porto Torres per il quale lo scrivente non ha avuto l'autorizzazione all'accesso da parte dei proprietari, sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali svolte, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate ad una compiuta ed esaustiva formulazione dello schema scientifico costruito per ottenere il prezzo di mercato del bene posto alla base della presente relazione di perizia. Gli occupanti proprietari degli immobili posti dirimpetto al viale Porto Torres non hanno concesso allo scrivente l'accesso al corpo di fabbrica sopra menzionato. Tale circostanza verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione. Come già precisato in precedenza, tutte le elaborazioni grafiche e i vari inquadramenti della zona di interesse, sono consultabili all'interno dell'Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo. Mentre le immagini elaborate durante le operazioni peritali, sono consultabili all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Lo scrivente si è inoltre recato negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Sassari, per reperire la documentazione riguardante gli immobili oggetto della presente relazione di perizia. Tale documentazione, reperita attraverso accesso agli atti, viene riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di Sassari, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento dovesse rendersi necessario.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

7

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 l'ubicazione 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 viarie.

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.

Modalità di attuazione

Titolo abilitativo diretto

Destinazioni ammesse

- d2.1 - commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E3 Piano del Commercio;*
- d2.2 - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;*
- d2.3 - commercio all'ingrosso;*
- d4.1 - laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;*
- d5.1 - con esclusione di industrie delle materie plastiche;*
- d5.3 - con esclusione di industrie di lavorazione dei minerali non metalliferi;*
- d5.4 - industria poligrafica, editoriale ed altre similari;*
- d6 - depositi.*

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo: mq 500 per altezze inferiori a m. 12.00.

Lotto minimo: mq 1000 per altezze superiori a m 12.00.

H: dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano. Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.1 esterne al perimetro di Predda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.1 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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:

I.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.

I.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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

12

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, aventi come fine la razionalizzazione e l'integrazione del tessuto urbano.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

13

I.6 “Sopraelevazione”

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

I.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.

I.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.

I.9 “Demolizione totale o parziale”

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

I.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.

I.11 “Nuova urbanizzazione”

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

I.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).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

14

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 individui o d'insieme.*
- 2. Per beni paesaggistici individui 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 contermini 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.*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

16

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.*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

17

4. Le azioni di trasformazione del territorio tendono in particolare al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- a. mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali;
- b. 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;
- c. 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 sulcitane
7. Bacino metallifero
8. Arburese
9. Golfo di Oristano
10. Montiferru
11. Planargia
12. Monteleone
13. Alghero
14. Golfo dell'Asinara
15. Bassa valle del Coghinas

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

18

16. *Gallura costiera nordoccidentale*
17. *Gallura costiera nord-orientale*
18. *Golfo di Olbia*
19. *Budoni - San Teodoro*
20. *Monte Albo*
21. *Baronia*
22. *Supramonte di Baunei e Dorgali*
23. *Ogliastra*
24. *Salto di Quirra*
25. *Bassa valle del Flumendosa*
26. *Castiadas*
27. *Golfo orientale di Cagliari*

2. *La Regione disciplina la salvaguardia e la valorizzazione di tali territori in attuazione della Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 maggio 2002, relativa all'attuazione della "Gestione integrata delle zone costiere" (GIZC) in Europa (2002/413/CE) e del "Mediterranean Action Plan" (MAP), elaborato nell'ambito della Convenzione di Barcellona.*

Articolo: 15 - Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. *Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

19

2. *Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:*

- a. *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;*
- b. *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.*

5. *Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, sono altresì realizzabili gli interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del P.P.R., se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del P.P.R., e fatto salvo quanto previsto dagli articoli 146 e 147 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.*
6. *Le attività e gli interventi di cui al precedente comma 5, sono autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, ai sensi del comma 3 dell'art 11.*
7. *Fatta salva la realizzazione degli interventi pubblici finanziati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle Province, dai Comuni o dagli enti strumentali statali o regionali autorizzati con delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'Urbanistica, non è ammesso il rilascio di concessioni edilizie in deroga ai sensi dell'art. 14 del T.U.380/2001.*
8. *Dal momento dell'adozione del P.P.R e fino alla sua approvazione. si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.*

Articolo: 107 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale

1. *I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

21

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;*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

22

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

1. *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.*
2. *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

1. *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.*
2. *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 risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.*
3. *Rientrano tra le aree ad utilizzazione agro-forestale le seguenti categorie:*
 - a. *colture arboree specializzate;*
 - b. *impianti boschivi artificiali;*
 - c. *colture erbacee specializzate;*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

24

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 agosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane 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:*

- *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola;*
- *riqualificare i paesaggi agrari;*
- *ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica;*
- *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.*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

25

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 perimetrare 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 iniziativa 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 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

28



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" Giudici Alessandro e non alla Società debitrice interessata dalla presente procedura.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

29

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

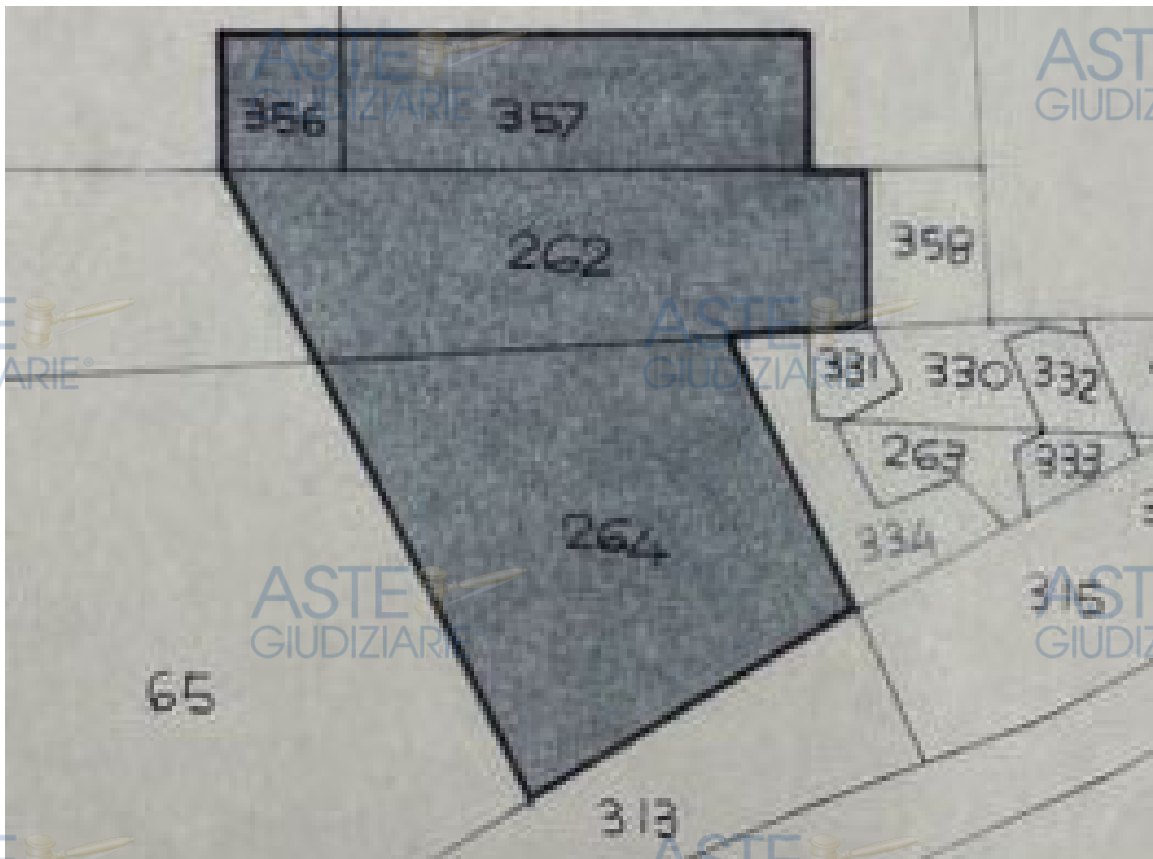
Per fornire una chiara ed esaustiva analisi, si riporta di seguito, una tabella riepilogativa di supporto, relativa alla variazione degli identificativi delle particelle censite al N.C.T. del Comune di Sassari.

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 allegare 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

31

Di seguito si riporta la mappa catastale relativa alla prima variazione catastale:



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

32

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



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

33

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'exkursus 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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

34

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

5. Foglio 67 Particella 1102 – Ente Urbano dal 2017 (1053 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)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

35

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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.", 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

36

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" Giudici Alessandro, nonché soci della Società "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.", 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 del 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 graffata alla Particella 429 Sub. 18, intestato alla Società), è catastalmente intestato agli eredi del "De Cuius" Giudici Alessandro, nonché soci della Società "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.". 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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C."

Alcuni dei sopracitati immobili, in particolare l'immobile 1 e l'immobile 2, identificati dalla particella 249 sub. 1 graffata 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 graffata con Particella 430 Sub. 7 – D/1 (immobili 1 e 2)
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 874
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430 – D/1
2. Foglio 67 Particella 430 Sub. 8 – D/1 (immobile 3)
Mappale terreni correlato Foglio 67 Particella 874
Identificativi precedenti: Foglio 67 Particella 247 Sub. 2, 249, 429, 430 – D/1

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

38

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.". 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 Giudici, nonché soci della società).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

39

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Il corpo di fabbrica non visitato e edificato nella zona più vicina al viale Porto Torres risulta identificato dalla particella 247 e dai subalterni 3, 4, 5 e 6, tutti intestati agli eredi Giudici, nonché soci della società. Tali identificativi, come riportato nelle visure presenti all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale, derivano da identificativi precedenti i quali corrispondono alla particella 247 sub. 1 graffata alla particella 248. Si sottolinea ulteriormente che, oltre a tali incongruenze, per quanto riguarda il corpo di fabbrica non visitato, nel corso delle operazioni peritali è stata verificata la presenza di un'annotazione a restrizione dei beni che, a partire dal mutuo originariamente contratto, ha escluso il fabbricato non visitato. Tale restrizione di beni non ha peraltro contemplato il terreno su cui sorge il fabbricato che, dunque, resta interno al pignoramento.

Pertanto, tutta la ricostruzione appena sviluppata, inerente agli identificativi censiti nel N.C.E.U., si può schematizzare nella seguente tabella:

Identificativi Originali Foglio 67 N.C.E.U.	Identificativi Attuali Foglio 67 N.C.E.U.	Identificazione immobile	Identificativo presente nel pignoramento	Titolare identificativo
247 Sub. 2 249 429 430	247 Sub. 7 429 Sub. 18	Porzione del fabbricato non visitato	SI (attuale)	Società
	249 Sub. 1 430 Sub. 7	Immobili 1 e 2	SI (attuale)	Società
	429 Sub. 19	Area urbana corrispondente alla particella 1102 nel N.C.T.	SI (attuale)	Società
	430 Sub. 8	Immobile 3	SI (attuale)	Società
428	428	Immobile 4	SI (attuale)	Società
247 Sub. 1 248	247 Sub. 3	Fabbricato non visitato	NO (nessuno)	Eredi Giudici
	247 Sub. 4			
	247 Sub. 5			
	247 Sub. 6			

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

40

Ad integrazione della tabella si precisa ulteriormente in fatto che l'immobile identificato dalla particella 247 sub. 7 graffata alla particella 429 sub. 18 (intestato alla società), risulta lo stesso immobile identificato con la particella 247 sub. 4 (intestato agli eredi Giudici, nonché soci della società), al netto di una leggera differenza di sagoma, la quale però non lascia alcun dubbio sul fatto che sia lo stesso immobile.

Un'ulteriore e doverosa precisazione è relativa alla costituzione della società "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.", avvenuta con regolare atto stipulato in data 03/11/1983 dal Notaio Vincenzo Lojacono in Sassari e registrato a Sassari il 04/11/1983 al n° 1480 a seguito del decesso del Signor Giudici Alessandro. 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 Sub.2, 249, 429 e 430 (complessivamente un D/1) e al Foglio 67, Particella 428 (A/4). Tali immobili corrispondono a tutti i terreni sul quale 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", riportati nell'atto di pignoramento.



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

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono di proprietà della ditta "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C." 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 odierni 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 procedente 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 procedente (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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

42

Tali incongruenze potranno unicamente risolversi in maniera congiunta su impulso del creditore procedente ed avallo del debitore. Una riforma catastale dell'intero complesso edilizio porterà, a tutela del credito ed a tutela della proprietà degli aventi diritto reale (di qualsiasi genere) estranei al pignoramento, all'esatta identificazione dei beni esterni al pignoramento ed a quelli, invece, in questo compresi. Lo scrivente, al proposito, precisa il fatto che tale riforma catastale non sarebbe realizzabile da parte dello scrivente nell'ambito del presente mandato. La maggioranza dei terreni risultano catastalmente intestati al de cuius (persona fisica), mentre una parte dei fabbricati sono intestati alla ditta esecutata (unico soggetto esecutato). Una ulteriore parte degli immobili risultano, invece, intestati ai soci della ditta esecutata. Una riforma catastale in tal senso non potrebbe avvenire senza l'assenso e la procura congiunta dei soci della ditta che costituiscono soggetti estranei alla presente Procedura.

Alla luce di quanto sopra descritto ed argomentato, dalle approfondite analisi ipocatastali svolte dallo scrivente nelle operazioni peritali è emerso un quadro affidabile relativo alla consistenza degli immobili (terreni e fabbricati) soggetti alla presente Procedura esecutiva e di quelli in questa esclusi. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto approfonditamente analizzato all'interno della relazione generale. Come già in precedenza anticipato il perimetro reale del complesso edilizio presenta estensione e consistenza maggiori rispetto a quanto, in conseguenza delle analisi svolte, risulta effettivamente soggetto al vincolo generato dal mutuo contratto a suo tempo, e dunque interessato dal pignoramento. La consistenza dei beni soggetti al pignoramento viene dunque dedotta dalle analisi ipocatastali e dall'incrocio di queste con la genesi catastale subita dal complesso edilizio generale.

In considerazione degli esiti raggiunti in tali analisi ipocatastali si riportano nel seguito gli immobili che saranno oggetto delle successive valutazioni. Questi vengono già raggruppati in lotti omogenei al fine di semplificare le attività successive di gestione della Procedura.

LOTTO 1:

- **Immobile 1 e Immobile 2** (catastalmente 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 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). 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;

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

44

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

- 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®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

45



4.1. Descrizione degli immobili

4.1.1. Descrizione dell'intorno e dell'intero complesso edilizio

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

Preda Niedda è la zona industriale-artigianale di Sassari più ampia, avendo una superficie pari a circa 400 ettari (4 km²). La località sorge ad occidente rispetto al centro di Sassari, ed è facilmente raggiungibile dal vecchio tracciato della SS 131 che la attraversa longitudinalmente e conduce verso Porto Torres. Per tale motivo, il tratto del vecchio tracciato della SS 131 dal quale si accede al complesso edilizio in oggetto, prende il nome di viale Porto Torres. Nella zona industriale Predda Niedda, sono presenti numerose attività artigianali e soprattutto svariati centri commerciali. Inoltre, vi hanno sede molte imprese, fra cui la redazione dello storico quotidiano La Nuova Sardegna. Una particolarità della zona industriale è sicuramente l'identificazione delle strade, in quanto, a differenza dai centri cittadini, le strade della zona industriale non hanno una propria toponomastica, ma sono numerate come "Strada Predda Niedda n°_" (dal numero 1 fino al numero 51), mentre quella che è chiamata "via Predda Niedda" attraversa la zona trasversalmente e costituisce il tratto urbano della SS 291 per Alghero. Predda Niedda è inoltre suddivisa in due aree principali: Predda Niedda Nord e Predda Niedda Sud. Fin dalla sua nascita, nel 1971, la pianificazione della zona è stata affidata al Consorzio ZIR "Predda Niedda", partecipato da Comune, Provincia e Camera di commercio, che la Regione Sardegna ha deciso di liquidare nel 2008. L'area è inoltre servita da varie linee del trasporto pubblico locale.

L'intero lotto di terreno che ospita gli immobili in oggetto è composto da diverse Particelle, è di forma irregolare e presenta un accesso principale direttamente dal viale Porto Torres, ovvero del confine esposto a Nord/Est. Tale ingresso è dotato di un cancello carrabile in ferro del tipo scorrevole, apprezzabile nelle immagini comprese tra la n° 002 e la n° 004 dell'Allegato A – Documentazione fotografica. È presente un ulteriore accesso, realizzato nel confine Nord, accessibile da una stradina interna ad altri lotti, visibile nelle immagini n° 011 e n° 073 dell'Allegato A.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

46

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 cls, 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

47

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" Giudici Alessandro, 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 graffata 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" Giudici Alessandro, nonché soci della Società "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.". 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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C." 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 graffata 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

49

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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

50

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.

Catastalmente 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 graffata 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

51

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.

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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 lotto 1. 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

53

A tale proposito si sottolinea il fatto che l'immobile in oggetto versa attualmente in uno stato al limite del fatiscente, 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 ipoteticamente 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 riutilizzo futura. L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C." in liquidazione e, durante il sopralluogo, è stato rilevato il suo utilizzo 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 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 stesura della presente relazione di perizia.

Immobile 3:

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 al N.C.E.U. di Sassari al Foglio 67, particella 430, Subalterno 8. 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

54

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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 sopra 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

55

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 lotto1. 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

56

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. 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 svariati 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, considerando le sue notevoli dimensioni e, pertanto, il suo uso futuro risulta assai limitato in relazione al potenziale riuso.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della ditta "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C." 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 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 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.

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. Catastalmente risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 428, e nonostante il suo utilizzo sia come uffici, risulta accatastato come A/4 -Abitazioni di tipo popolare.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

57

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, scaturente 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 raffrescamento estivo.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

59

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C." 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" Giudici Alessandro 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.

4.1.4. Analisi dello stato di fatto degli immobili del Lotto 1 e individuazione delle modifiche necessarie.

Come analizzato nelle pagine precedenti, il Lotto 1 è composto da tre capannoni industriali e un locale adibito ad ufficio. I quattro immobili sono inutilizzati da tempo e allo stato attuale versano in uno stato al limite del fatiscente e, comunque, privi dei requisiti minimi di agibilità. Per un maggior approfondimento circa lo stato degli immobili, si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Lo scrivente sottolinea il fatto che per un eventuale futuro riutilizzo degli immobili per qualsivoglia attività, è assolutamente necessario e fondamentale il ripristino delle zone maggiormente compromesse dal punto di vista sanitario e strutturale, sarà necessario predisporre una messa in sicurezza dell'intero stabile ma, soprattutto, sarà necessario realizzare un adeguamento degli immobili alle norme di prevenzione incendi. Tale operazione è da intendersi indispensabile per l'avvio di qualsiasi attività all'interno dei capannoni, come un parcheggio, un'autorimessa o ancor più un semplice magazzino di materiali di qualsivoglia natura (meno sostanze infiammabili), in quanto gli immobili risultano avere una notevole dimensione, pertanto ben oltre la soglia minima che determina l'obbligo al rispetto delle disposizioni antincendio. Tali indicazioni sono da intendersi del tutto informative, in quanto per la realizzazione dei lavori sopra raccomandati e comunque prescritti dagli enti controllori, occorrerà incaricare un tecnico abilitato per la stesura di un progetto esecutivo, il quale verrà analizzato e approvato dagli organi competenti. Indicativamente, le opere necessarie sono relative al montaggio di tre porte tagliafuoco che consentano la compartimentazione dei tre capannoni, i quali attualmente risultano comunicanti, tutto ciò per contenere la propagazione del fuoco in caso di un eventuale incendio. Occorre inoltre predisporre il rivestimento delle pareti dei capannoni con materiali ignifughi in quanto il materiale utilizzato per la costruzione dei capannoni in oggetto non è resistente al fuoco, pertanto non rispetta le prescrizioni richieste. I rivestimenti di cui sopra saranno utili ad aumentare la resistenza al fuoco delle strutture attualmente non rispondente i requisiti minimi, per dimensioni, di qualsiasi attività manifatturiera soggetta a controllo di prevenzione incendi da apposita norma.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

62

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 Giudici Alessandro. 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 Giudici Alessandro. 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 Giudici Alessandro. 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 Giudici Alessandro. 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

65

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 Giudici Alessandro. 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 sopracitato Allegato B.06, l'Atto Notarile di permuta con il quale il Signor Giudici Alessandro 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 Giudici Gabriella (Erede di Giudici Alessandro). Tale titolo abilitativo si riferisce ai lavori di *"Ampliamento e ristrutturazione del fabbricato sito in Sassari, Preda Niedda"*, e la relativa documentazione è riportata all'interno dell'Allegato B.07 nelle pagine comprese tra la n° 136 e la n° 169.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

66

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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 Giudici Gabriella (Erede di Giudici Alessandro). 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 Giudici Alessandro avvenuto in data 27/10/1982, 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 Preda 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

67

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.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

70

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

71

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 detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per il presente immobile 3.

Lotto 2 (piazzale 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

72

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" Giudici Alessandro 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

73

4.5. Consistenza degli immobili

La consistenza commerciale degli immobili oggetto di pignoramento è stata calcolata a partire dal rilievo metrico condotto dallo scrivente presso gli immobili in oggetto. A partire dalle misure reperite sui luoghi e conseguentemente alle elaborazioni digitali svolte sono poi state definite le superfici commerciali delle unità secondo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996.

Si precisa sin d'ora che il valore di mercato del lotto 1 sarà frutto della somma dei singoli immobili che lo compongono, mentre per il lotto 2 sarà calcolato il valore del piazzale come se fosse una pertinenza dei capannoni stessi. Si sottolinea ulteriormente che sia per il calcolo della superficie commerciale che per la stima dei beni appartenenti al lotto 1, gli immobili verranno tutti analizzati secondo la tipologia capannone, nonostante l'immobile 4 sia catastalmente identificato come abitazione ma nella realtà dei fatti è stato in passato utilizzato come ufficio. Questa scelta è dettata dal fatto che l'immobile 4 versa in uno stato talmente fatiscente che qualsiasi valore reperito nel mercato di beni simili, adibiti ad ufficio, non sarebbe adeguato allo stato attuale del bene in oggetto.

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

In particolare, gli immobili 1, 2 3 e 4 oggetto di stima vengono 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.*



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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.*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

75

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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 tramezzi (3,466%)	56,40		
Totale superficie lorda interna	1.683,62		1.683,62

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A." R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

76

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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. (1.683,62 + 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.*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

77

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.*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

La superficie commerciale del piazzale 2 sarà computata al 10 per cento della superficie reale dell'intero piazzale in oggetto.

Il riepilogo delle aree conteggiate, utili a stabilire la consistenza, viene riportato nella Tavola 2.8 ricompresa nel più ampio Allegato E – Planimetrie degli immobili come da rilievo.

<i>Descrizione: Piazzale 2</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente Ambiente</i>	<i>Sup. complessiva</i>
	[mq]	[-]	[mq]
Piano terra			
Superfici esterne			
Piazzale 2	1.816,09	0,10	181,61
Totale superficie commerciale del piazzale 2			181,61

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

79

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 accorpare 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).



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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).

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

81

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

82

Da queste e da altre rilevazioni effettuate, il prezzo per metro quadro commerciale per immobili ad uso capannone industriale, nella zona oggetto di valutazione, può essere determinato in 345,67 €/mq, ottenuto prendendo in considerazione il valore medio dei valori unitari derivanti dal confronto diretto con operatori del mercato immobiliare operanti nella zona di interesse. Considerato lo stato insufficiente in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, lo scrivente ritiene opportuno considerare i sopra citati tre esempi di compravendita, utilizzati per determinare la media del valore al mq, precisando che sono gli immobili con il valore a mq più basso reperiti tra quelli proposti in vendita. 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 e la potenziale destinazione d'uso attuale e futura risulta assai limitato.

RILEVAZIONI INDIRETTE CON L'ESAME DEI RAPPORTI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sono state esaminate le valutazioni riportate da centri di studio come l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al secondo semestre 2022).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.

I dati riportati dal già menzionato centro studio, per m² di immobili con destinazione "Produttiva" ad uso "Capannoni Industriali" con stato conservativo "normale" per la Fascia/Zona "Suburbana/ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA", sono i seguenti:

- Agenzia del Territorio: min. 500,00 €/m², max. 850,00 €/m².

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

83

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 “tipo” 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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO “ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C.” - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA “BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.”
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

84

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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;

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

85

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

- 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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

86



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

- coefficienti di piano.

Per rendere più oggettive possibile tali valutazioni si fa riferimento ai criteri per la misurabilità del giudizio di qualità delle suddette caratteristiche prodotti dalla FIAIP. Nella seguente tabella sono riportati i valori relativi al micro-intorno:

PARAMETRI DEL MICROINTORNO	Coefficiente di merito tabella FIAIP	Coefficiente di merito utilizzato
Qualificazione ambientale		
Pregio	1,02	
Buono	1,01	
Normale	1,00	1,00
Degradato	0,98	
Prossimità ai parcheggi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità ai mezzi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità al verde		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Carente	0,99	0,99
Prossimità ai servizi commerciali e ai servizi pubblici		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	1,00
Carente	0,99	
COEFFICIENTE MICROINTORNO (K1)		0,994

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

87

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

88

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

Qualità degli elementi comuni		
Ottimo	1,01	
Normale	1,00	
Economico	0,99	0,99
COEFFICIENTE MICROINTORNO (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	

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

89

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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 MICROINTORNO (K3)		0,960
COEFFICIENTE COMPLESSIVO K = (K1xK2xK3)		0,940

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

90

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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

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

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:

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

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.

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 graffato 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 €.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

91

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ALLEGATO D – STIMA IMMOBILIARE

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.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Immobili 1, 2, 3, 4	1.845,32	1.568,21	1.345,83
Valore unitario dell'immobile (€/mq)			388,80
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 €**

(diconsi euro quattrocentocinquantottomilaquattrocentosessanta/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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

92

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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

93



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.

Descrizione	Superficie commerciale complessiva (mq)	Superficie coperta netta (mq)	Superficie scoperta (mq)
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 settantamilaseicentonove/97)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

95

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.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023

96

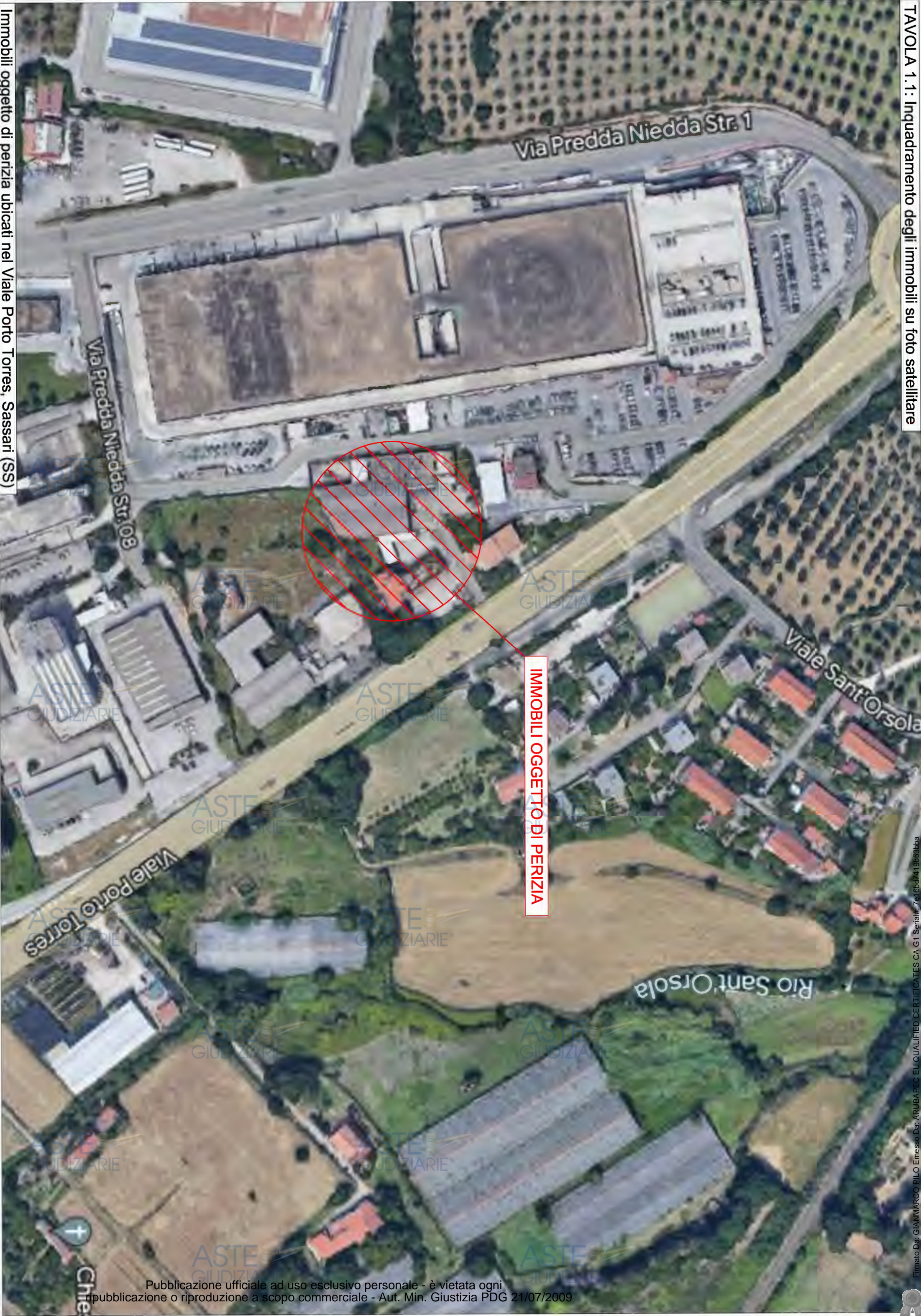


**ALLEGATO E – PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI
COME DA RILIEVO**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

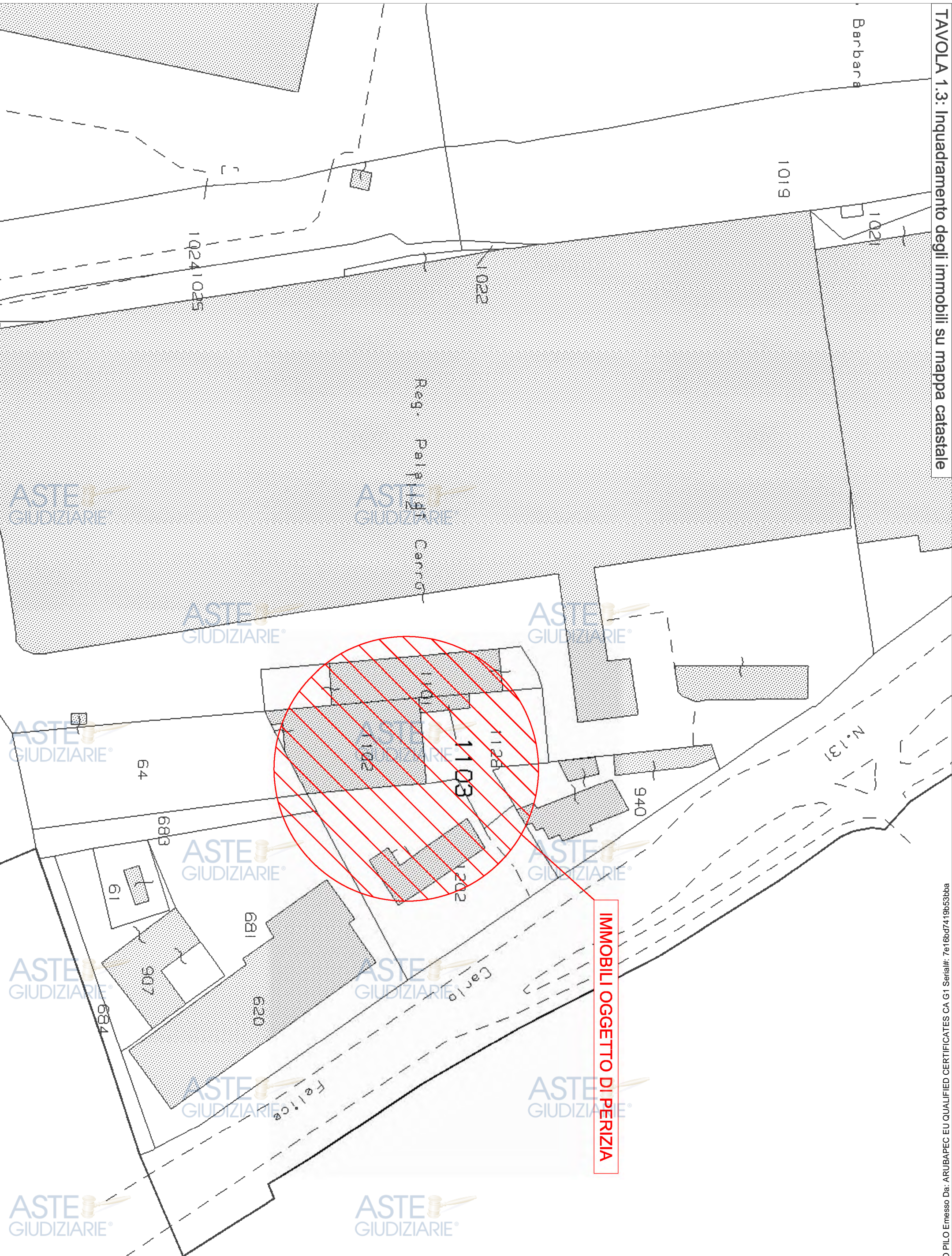
MAGGIO 2023







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



IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

S. BARBARA

PALA DI CARRU

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Serre Pina

ASSETTO INSEDIATIVO

EDIFICATO URBANO

CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

ESPANSIONI FINO AGLI ANNI 50

ESPANSIONI RECENTI

EDIFICATO URBANO DIFFUSO

EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA

INSEDIAMENTO STORICO SPARSO (Medau, furnidroxu, stazzo)

NUCLEI, CASE SPARSE E INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI

INSEDIAMENTI TURISTICI

INSEDIAMENTI TURISTICI

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

AREE ESTRATTIVE: CAVE E MINIERE

Aree estrattive di seconda categoria (cave)

Aree estrattive di prima categoria (miniere)

AREE SPECIALI

AREE SPECIALI (GRANDI ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO PER ISTRUZIONE, SANITA', RICERCA E SPORT) E AREE MILITARI

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

AREE DELLE INFRASTRUTTURE

NODI DEI TRASPORTI

Aeroporto nazionale

Aeroporto regionale

Aeroporto militare

Porto industriale

Terminali industriale

Porto commerciale

Porto commerciale/turistico

Porto turistico

Stazioni ferroviarie

RETE DELLA VIABILITA'

Strade statali e provinciali

Strade a specifica valenza paesaggistica e panoramica

Strade di fruizione turistica

Strade statali e provinciali a specifica valenza paesaggistica e panoramica

Strade statali e provinciali a specifica valenza paesaggistica e panoramica di fruizione turistica

Rete stradale locale

Strade in costruzione

Impianti ferroviari lineari

Impianti ferroviari lineari a specifica valenza paesaggistica e panoramica

CICLO DEI RIFIUTI

Discardica rifiuti

Impianto di trattamento e/o incenerimento rifiuti

CICLO DELLE ACQUE

Depuratori

Condotta idrica

Bacini artificiali e specchi d'acqua temporanei

CICLO DELL'ENERGIA ELETTRICA

Centrale elettrica

Linea elettrica

CAMPI EOLICI

Impianti eolici in realizzazione

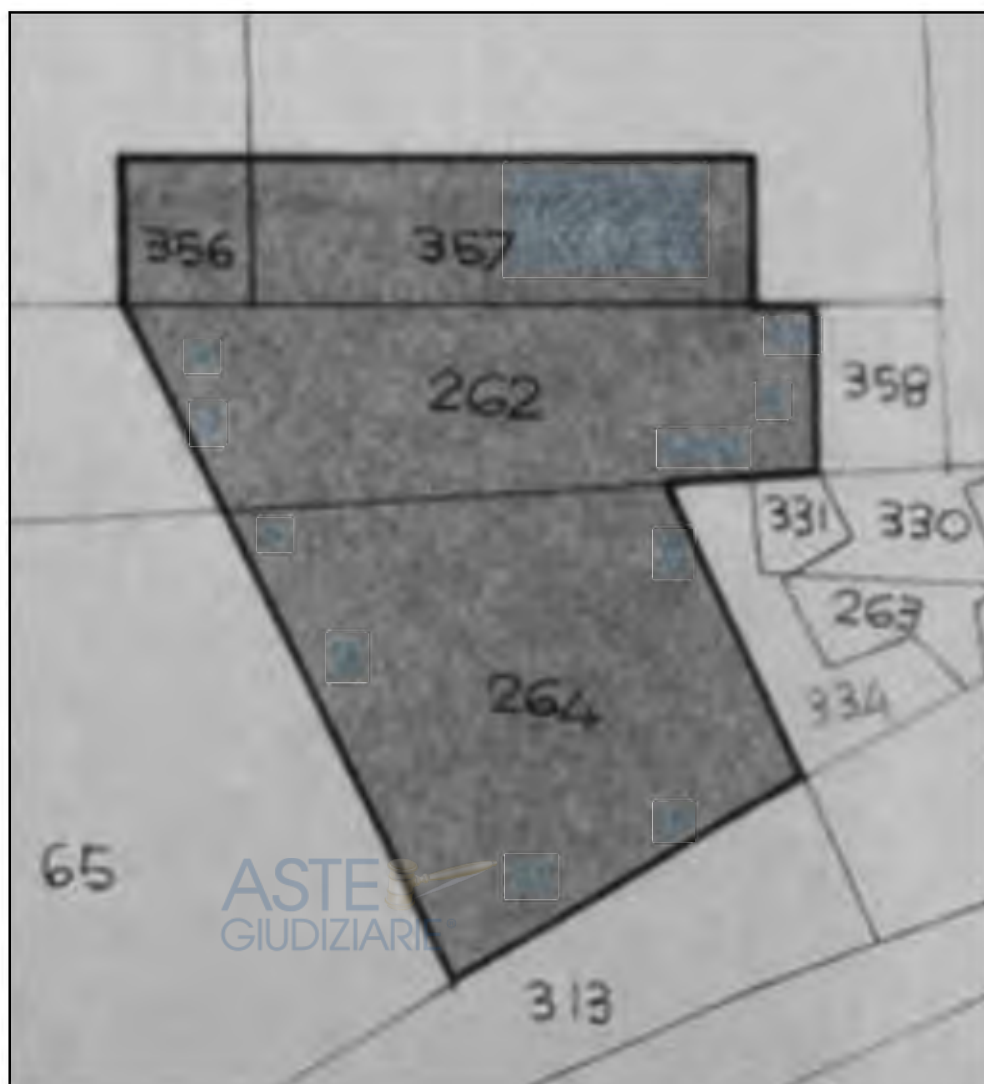
Impianti eolici realizzati

Aree interessate da impianti eolici



IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Identificativi originali presenti nell'atto di pignoramento



ASTE GIUDIZIARIE®

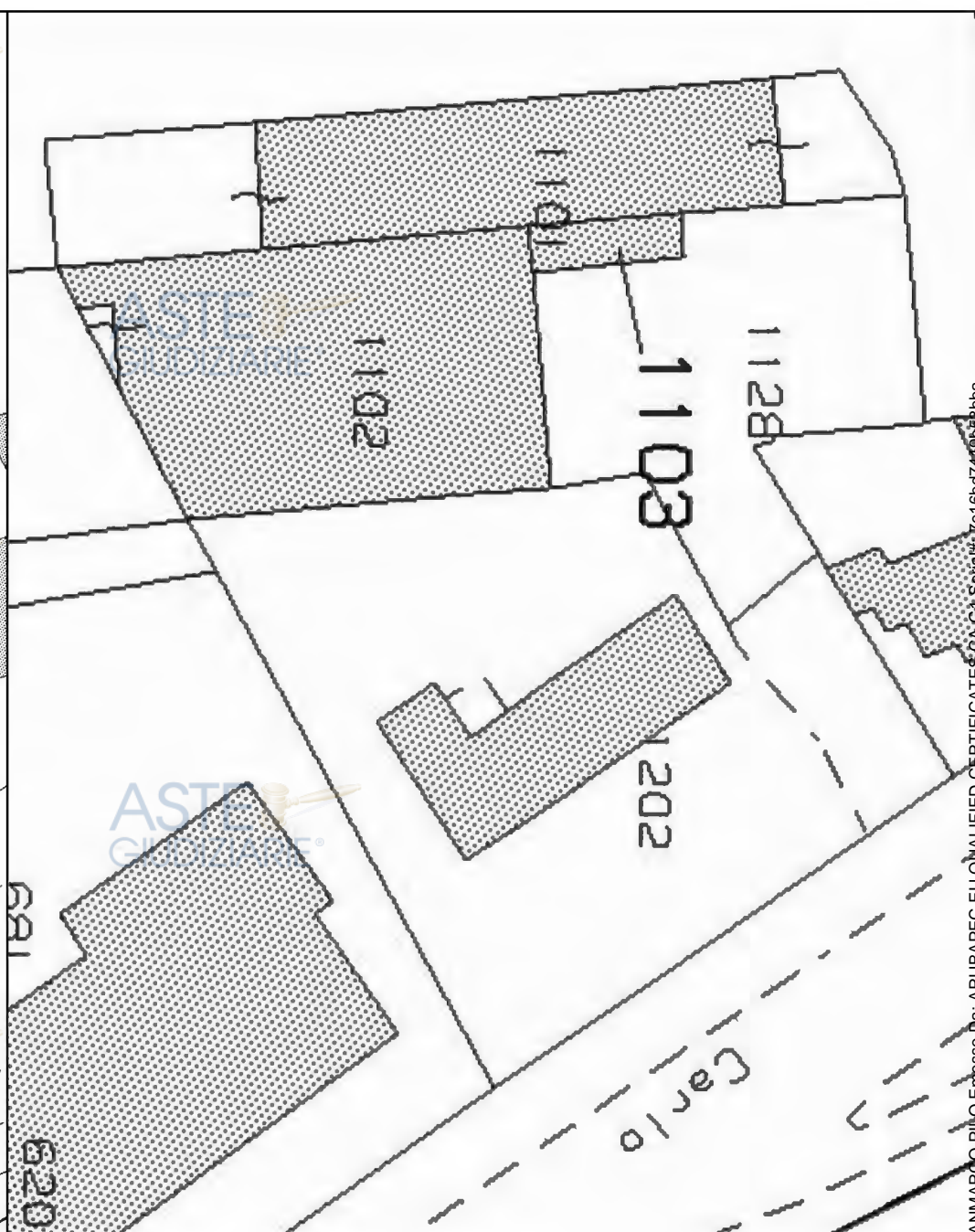
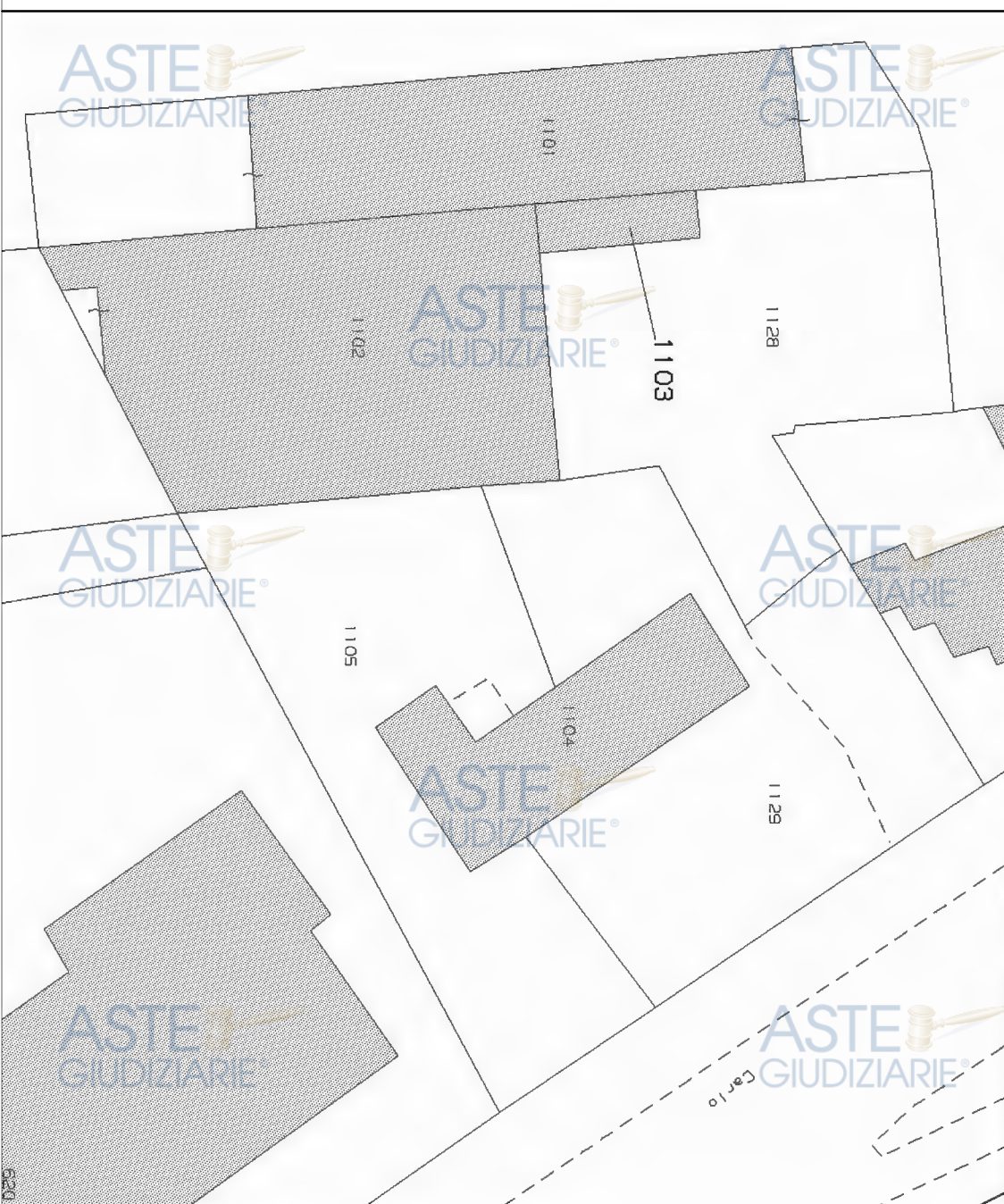
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Identificativi intermedi

Identificativi definitivi (attuali)



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE*

ASTE GIUDIZIARIE

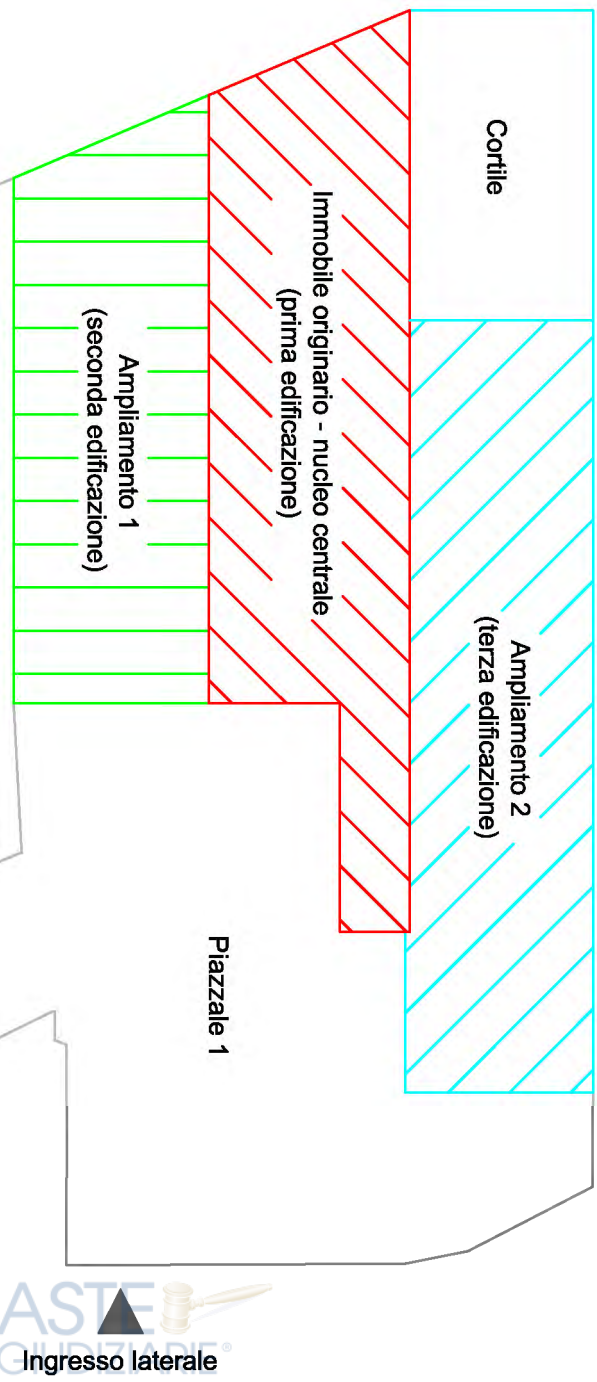
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

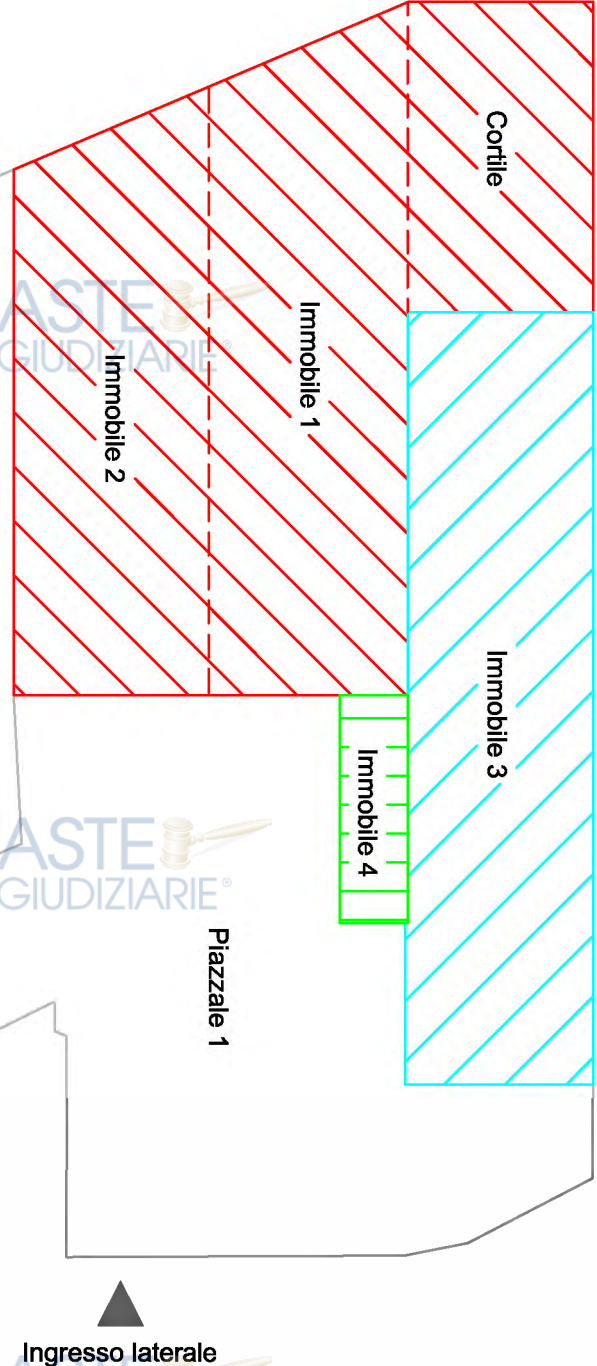
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Firmato Da: GIANMARCO PILO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.G.1 Serial#: 7e16bd7419b538bba

Identificazione degli immobili
come da storia urbanistica

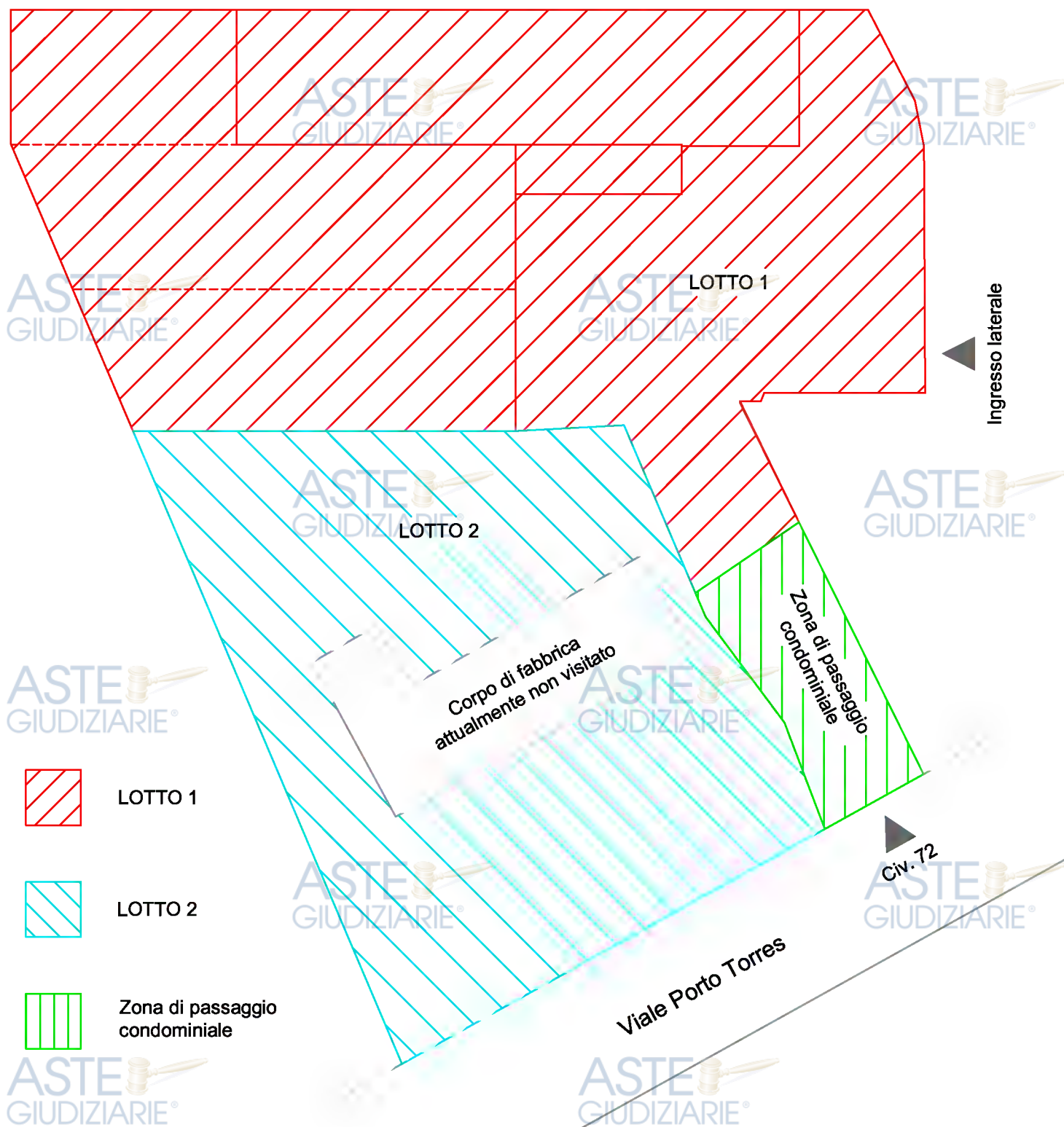


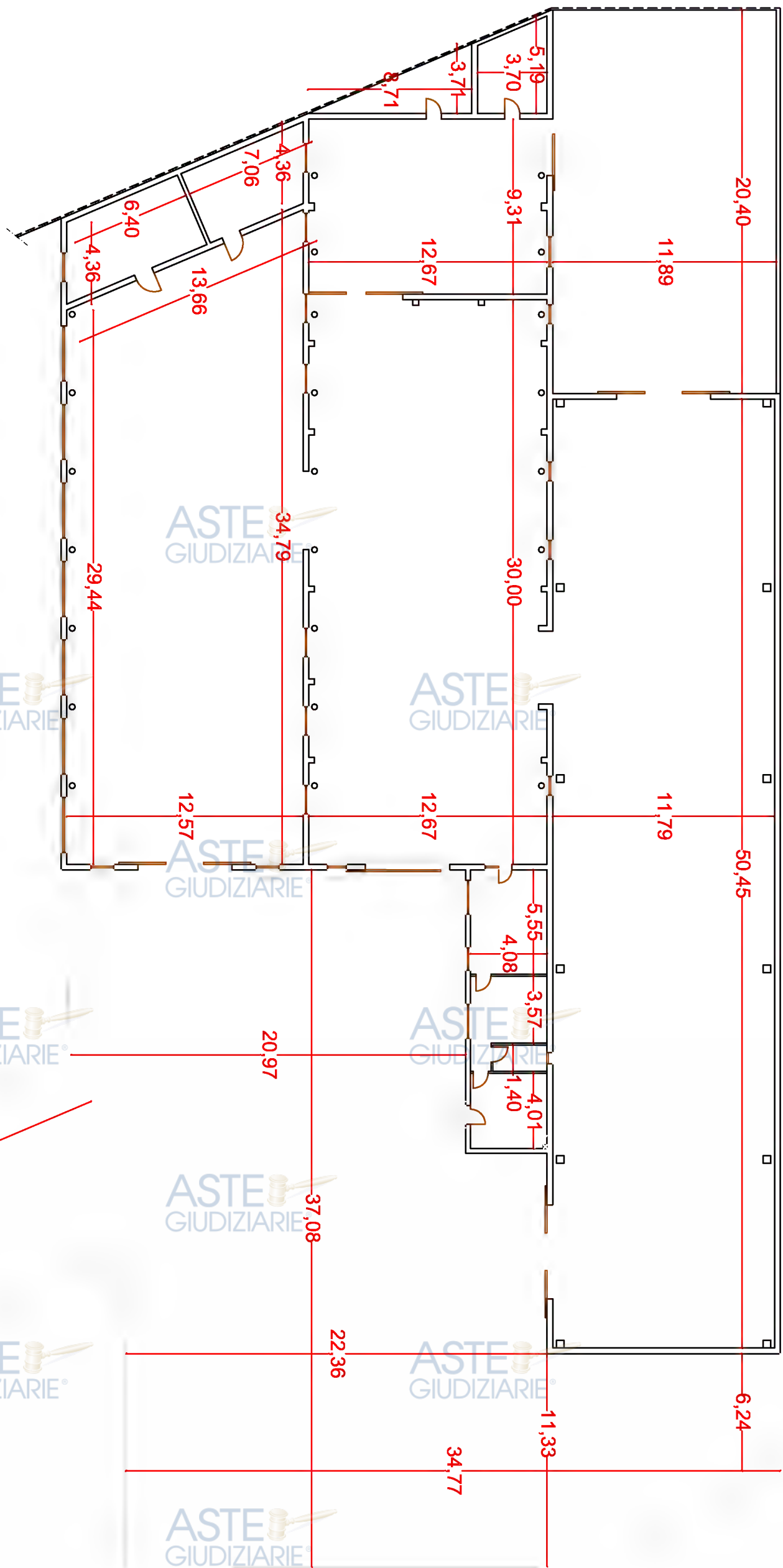
Identificazione degli immobili
come da riferimenti catastali
(N.C.E.U.)



ASTE
GIUDIZIARIE®

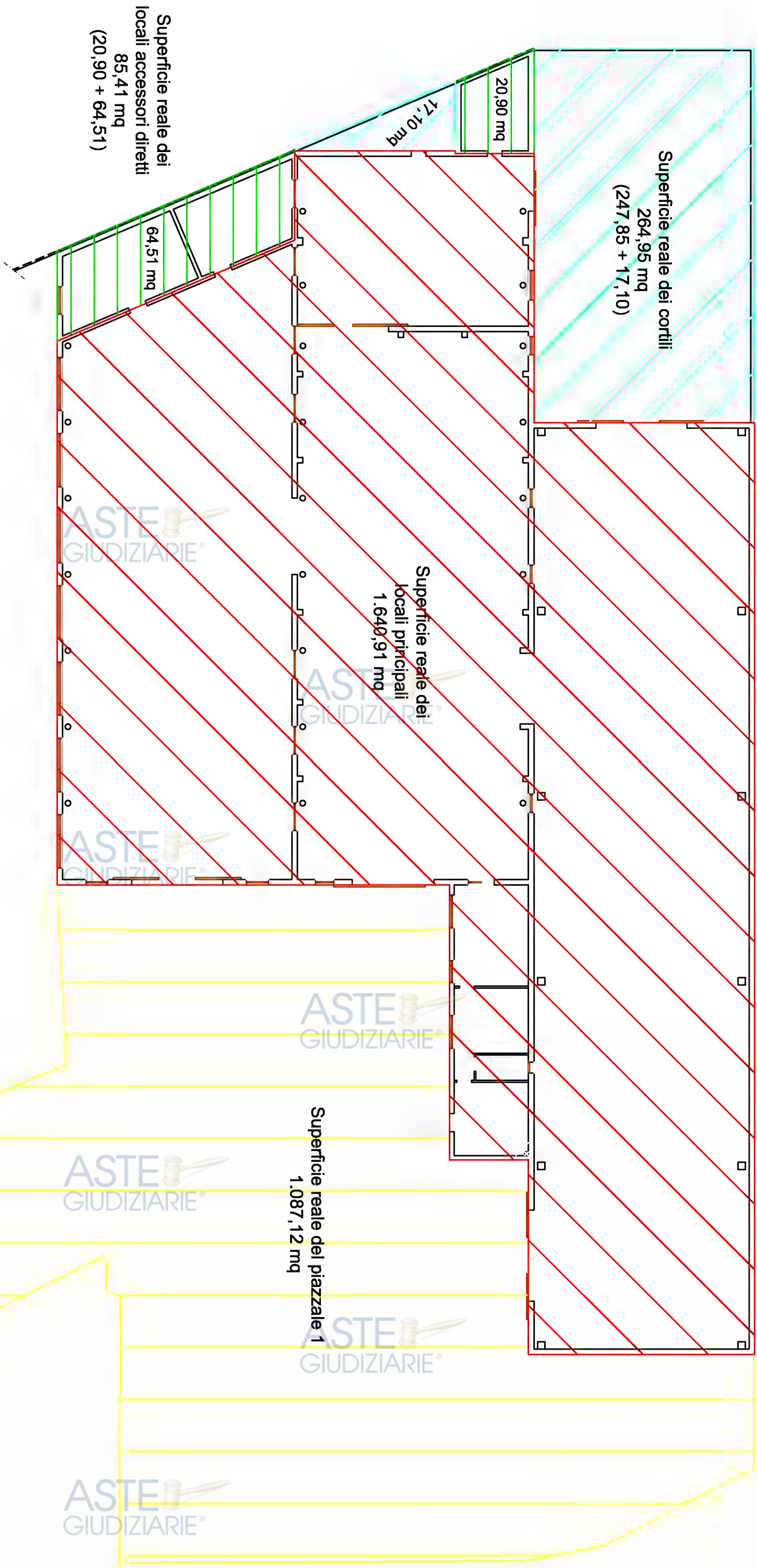
ASTE
GIUDIZIARIE®





Ingresso laterale





Superficie commerciale dei
locali principali = 1.640,91 mq
(computata al 100% della superficie reale)



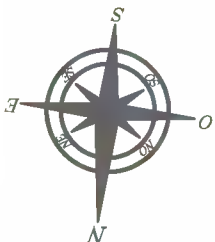
Superficie commerciale dei
locali accessori diretti = 42,71 mq
(computata al 50% della superficie reale)



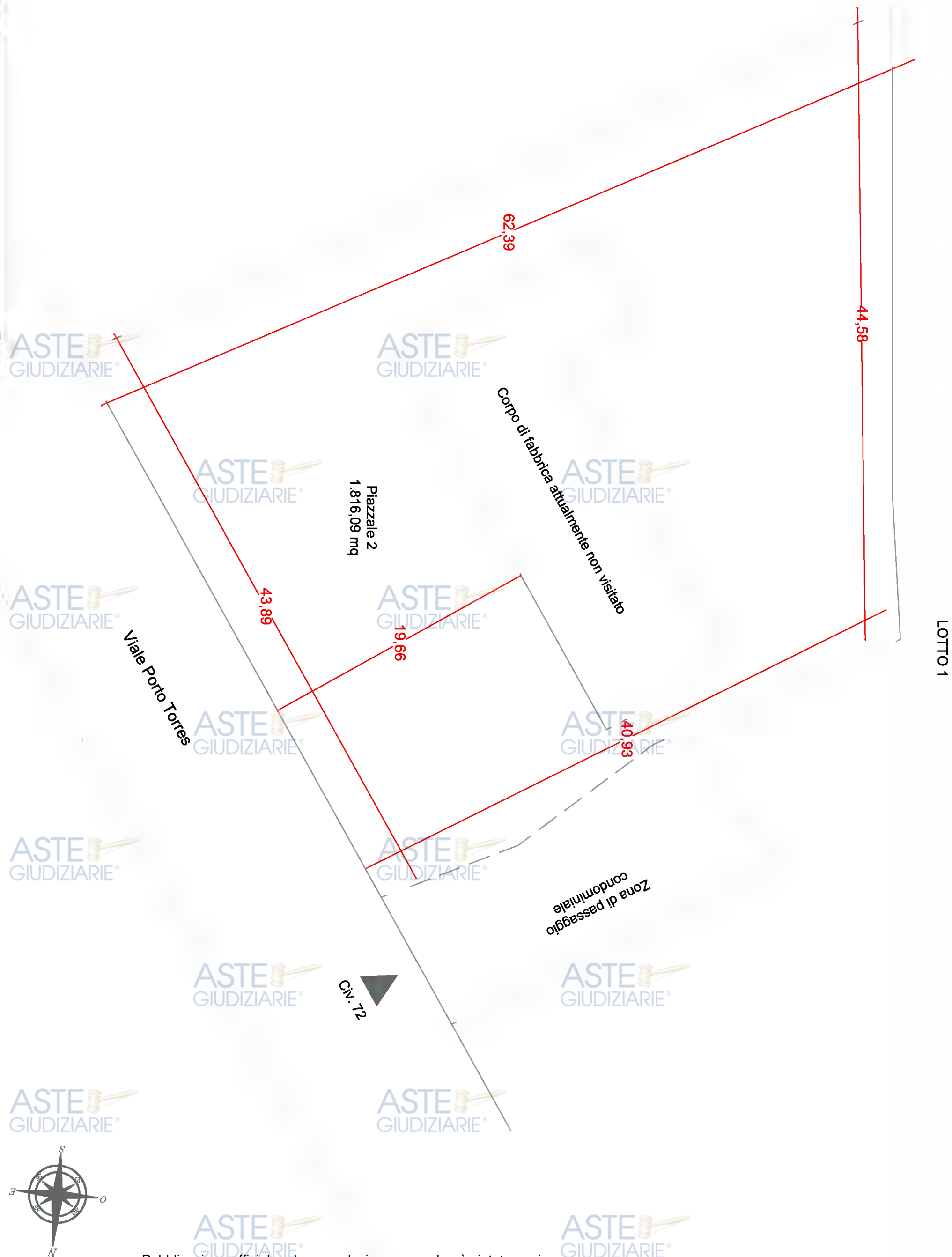
Superficie commerciale dei cortili = 52,99 mq
(computata al 20% della superficie reale)



Superficie commerciale del piazzale 1 = 108,71 mq
(computata al 10% della superficie reale)

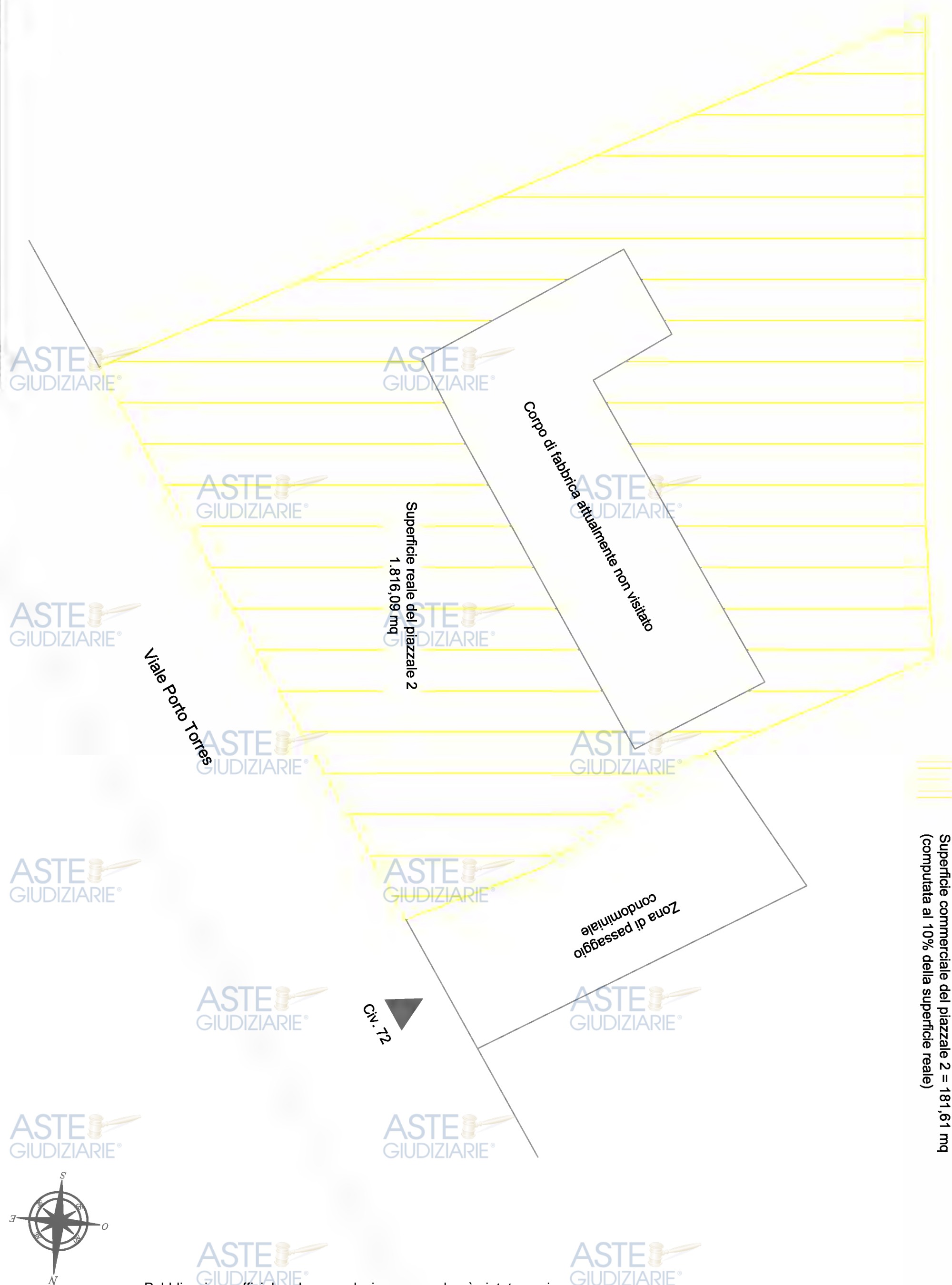


Immobili oggetto di perizia ubicati nel Viale Porto Torres, Sassari (SS)



LOTTO 1

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



Superficie commerciale del piazzale 2 = 181,61 mq
(computata al 10% della superficie reale)

**ALLEGATO L – ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA
(Immobile 4 – Foglio 67, Particella 428)**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONTRO "ALESSANDRO
GIUDICI S.A.S. DI ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C." - IN LIQUIDAZIONE
PROMOSSO DA "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A."
R.ES. 131/2018

MAGGIO 2023



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale

☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto 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: 1964

Superficie utile riscaldata (m²): 59.25







Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 222.33

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

[illegible]



Servizi energetici presenti

- | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|--------------------------|---|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> |  | Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> |  | Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> |  | Illuminazione |
| <input type="checkbox"/> |  | Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> |  | Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> |  | Trasporto di persone o cose |

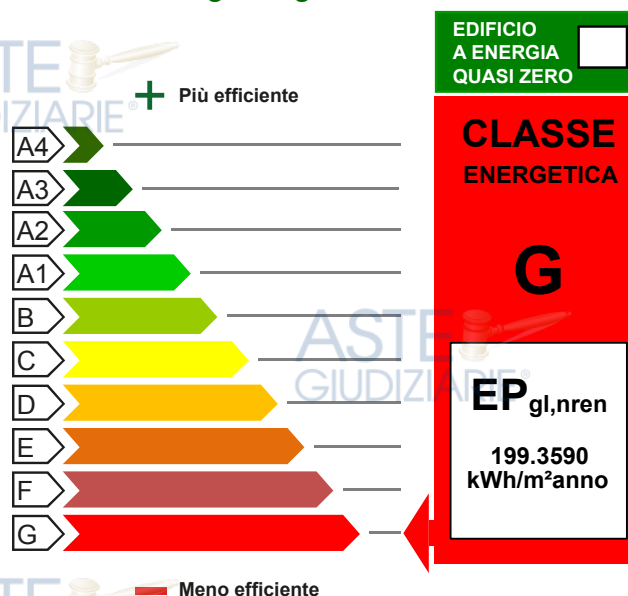
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE
	
<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>

Prestazione energetica globale



Riferimenti

**Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:**

Se nuovi:

A1 (25.63)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 05/10/2033



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

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 199.36 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1190.48 Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 37.38 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

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.

RIQUALIFICAZIONE 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 _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Fotovoltaico	No	0.0	G (199.36)	G 199.36 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 05/10/2033



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricit�
-------------------	---------------	---------------------------------

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 _{H,nd}	143.403	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.06	-
Y _{IE}	0.5078	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73 η_H	0.00	195.68
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.57 η_W	0.00	3.68
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 05/10/2033



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Gianmarco Pilo	
Indirizzo	Via dei Conversi 1, Cagliari (CA)	
E-mail	gianmarco.pilo@tin.it	
Telefono	0704636270	
Titolo	Ingegnere	
Ordine/iscrizione	5979	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Gianmarco Pilo, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 dei risultati conseguiti 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. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 05/10/2023

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 05/10/2033



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

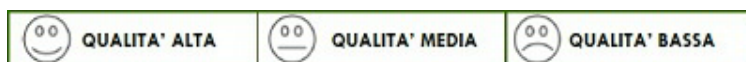
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 131/2018**

**Risposta alle osservazioni delle parti alla relazione
di consulenza Tecnica d'ufficio**

Creditore procedente: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A

Creditore intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**Esecutati: ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI
ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C –
IN LIQUIDAZIONE**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco De Giorgi

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Gianmarco Pilo





INDICE



Premessa 3

Risposta alle osservazioni del creditore precedente..... 4

Conclusioni 18

Elenco degli allegati..... 18





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 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 "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.", iscritta al Registro delle Imprese di Modena con il numero 01153230360, con sede legale in Modena, Via San Carlo n. 16.

Il Creditore intervenuto è la società AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede legale in via Giuseppe Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA: 13756881002.

Il procedimento di esecuzione immobiliare risulta promosso contro la ditta "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C" con sede legale in Sassari (SS), registrata con Partita IVA n. 00376390902.

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. Vanessa Porqueddu, legale difensore del creditore procedente 4Mori Sardegna S.r.l. e della procuratrice speciale Prelis Credit Servicing S.p.A.

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.

Risposta alle osservazioni del creditore procedente

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 "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.", 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.

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 delle stesse particelle con il N.C.T. correlato. Come ampiamente approfondito nella relazione di perizia 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 *"(...) dalla lettura della relazione non è chiaro quali siano i beni di proprietà di terzi soggetti edificati al di sopra dei terreni sottoposti a pignoramento. Sul punto, a prescindere dal mancato accesso a tali cespiti, si ritiene necessario che il CTU li individui (se del caso, riportando nell'elaborato la tabella presente a pag. 40 dell'allegato D) indicando la relativa corrispondenza 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 – Stima 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 prolisso apparato analitico. Lo scrivente ha volontariamente scisso la trattazione in relazione generale ed allegati, anche al fine di evitare un unico documento omnicomprensivo di tutte le analisi e tutti gli approfondimenti svolti. Un tale unico elaborato sarebbe risultato difficilmente consultabile andando ad obbligare ad una lettura ed uno studio complessivi, sicuramente poco agili sia per le parti che per il G.E.

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

Come anche precisato dall'Avv. Vanessa Porqueddu nella presente osservazione, tale approfondimento relativo agli immobili di proprietà di soggetti terzi, ovvero gli eredi Giudici, 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.

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 graffata 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 graffata alla Particella 429 Sub. 18, intestato alla Società), è catastalmente intestato agli eredi del “De Cuius” Giudici Alessandro, nonché soci della Società “ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.”. 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 “ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C.” e proprietà intestate agli eredi del “De Cuius” Giudici Alessandro, 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.

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 Giudici. 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.

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 06.06.2002 RG 7283 - RP 962). 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 06/06/2002, R.G. 7283, R.P. 962, menzionata in tale osservazione, ha come riferimento la formalità del 09/07/1996, R.G. 7561, R.P. 1044, 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 06/06/2002, R.G. 7283, R.P. 962, 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 29/12/2016, R.G. 17585, R.P. 2412, vengono citati i seguenti immobili:

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

- Foglio 67, Particella 249;

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.C.T. del comune di Sassari:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Giudici 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 Giudici, 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 ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



A causa delle sostanziali incongruenze catastali, non è perfettamente chiaro il quadro legato agli immobili e ai gravami che pendono su di essi. Per esempio, la restrizione di beni applicata al mutuo originale del 1996 che di fatto esclude il fabbricato non visitato, edificato nella zona adiacente al viale Porto Torres, dal pignoramento immobiliare, cita la particella 247 Sub. 2 e la particella 429 Sub. 1. Tali particelle però, risultano soppresse assieme alle particelle 249 e 430 (tutte e quattro storicamente accorpate come unico corpo di fabbrica), e hanno generato delle nuove particelle, le quali identificano prevalentemente i capannoni edificati nel fondo del terreno al netto di due identificativi graffiati, che invece identificano una porzione del fabbricato edificato nella zona antistante il viale Porto Torres, ovvero la particella 247 sub. 7 graffiata alla particella 429 sub. 18. Tale identificativo, però, risulta essere lo stesso immobile identificato anche con la particella 247 sub. 4 (intestato agli eredi Giudici, nonché soci della società), al netto di una leggera differenza di sagoma, la quale però non lascia alcun dubbio sul fatto che sia lo stesso immobile. Quanto sopra chiarito è stato dettagliatamente analizzato nella risposta al quesito 8 presente nella Relazione Generale, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Prosegue il creditore procedente osservando che *“(...) 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)”*.

Pare scontato sottolineare il fatto che, all'interno delle operazioni peritali, lo scrivente ha dovuto analizzare una quantità straordinaria di documentazione, completamente acquisita nelle ispezioni condotte, al fine di sciogliere la grande quantità di incongruenze rilevabili sulla documentazione agli atti della Procedura. Una tale quantità di documenti allegata alla relazione di perizia non può versarsi in atti in maniera sintetica dal punto di vista informatico rendendo, di fatto, produrre l'intero apparato acquisito nelle sue dimensioni informatiche originali. Per tale ragione lo scrivente ha dovuto apportare una decompressione informatica dei documenti acquisiti che resta impossibile per via telematica.

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 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”*.

In riferimento al primo e al secondo punto delle Osservazioni al quesito 11, lo scrivente ritiene opportuno sottolineare il fatto che all’interno della relazione 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, dalle 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, nella fase peritale, ha individuato la presenza di eventuali incongruenze e ne ha rilevato e valutarne 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 accorpati 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 (segnalata in verde nella tavola 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 o 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 risulti 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 edilizio 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 procedure.it (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 rifiuto, 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, Particella 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 procedure.it 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, occupi 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 rappresenta 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 chiarita 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 1112) 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 1.808,47 mq.

Schema calcolo superfici:

LOTTO 1 (immobili 1, 2, 3, 4)			CTU	controllo
superfici interne	mq *	K	sup. comm.	sup. comm.
Locale principale 1	381,60	100%	381,60	381,60
Deposito	117,80	100%	117,80	117,80
Locale principale 2	403,73	100%	403,73	403,73
Locale principale 3	594,81	100%	594,81	594,81
Locale di sgombero 1	24,90	50%	12,45	12,45
Locale di sgombero 2	29,07	50%	14,54	14,54
Locale di sgombero 3	16,30	50%	8,15	8,15
Sala d'aspetto	16,12	100%	16,12	16,12
Bagno	4,03	100%	4,03	4,03
Archivio	16,22	100%	16,22	16,22
Ufficio	22,64	100%	22,64	22,64
Totale superficie netta di pavimento	1627,22		1627,22	1592,09
Incremento tamponature e tramezzi (3,466%)	56,40			55,18
Totale superficie lorda interna	1683,62		1683,62	1647,27

superfici esterne	mq *	K	sup. comm.	sup. comm.
Cortile 1	16,15	20%	3,23	3,23
Cortile 2	242,56	20%	48,51	48,51
Piazzale 1	1087,12	10%	108,71	108,71
Totale superficie netta di pavimento	1345,83		160,45	160,45
Incremento murature perimetrali (0,464%)	6,24		/	0,74
Totale superficie lorda esterna	1352,07		161,70	161,20
totale superficie commerciale			sup. comm.	sup. comm.
Totale superficie commerciale del Lotto 1 - immobili 1, 2, 3, 4.			1845,32	1808,47
(1.683,62 1.647,27 + 161,70 161,20)				

* mq riferiti alla superficie interna. Muri calcolati con incremento %

dati presenti in CTU
dati proposti in rettifica

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 dei vari ambienti interni presente nell'ultima colonna, ottenuto una volta applicato il coefficiente del 50% ai vani accessori diretti.

La somma corretta è pari a 1.592,09 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 calcolata, 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 riverificati. 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 avanti 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 e sulla quale sono state formulate le osservazioni alle quali si è fornito riscontro della parte del creditore procedente.

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 procedente 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 procedente 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 procedente 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 procedente 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 procedente, 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 procedente. Le osservazioni formulate vertono su aspetti di dettaglio, non sostanziali, già valutati dallo scrivente, abbondantemente valutate nell'assegnazione dei valori economici di mercato, afferenti a fasi della Procedura future e non in capo allo scrivente, a 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 rassegnò 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)

Elenco degli allegati

1. Osservazioni del creditore procedente

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 131/2018**

**Integrazione alla relazione di consulenza Tecnica
d'ufficio**

Creditore procedente: BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A

Creditore intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**Esecutati: ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. DI
ALESSANDRA E GABRIELLA GIUDICI & C –
IN LIQUIDAZIONE**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Elisa Remonti

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Gianmarco Pilo





INDICE



Premessa 2

Chiarimenti in relazione agli accessi ai lotti 4

Conclusioni 7

Elenco degli allegati 7



Premessa

Ill.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 "BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.", iscritta al Registro delle Imprese di Modena con il numero 01153230360, con sede legale in Modena, Via San Carlo n. 16.

Il Creditore intervenuto è la società AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede legale in via Giuseppe Grezar, 14 - 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA: 13756881002.

Il procedimento di esecuzione immobiliare risulta promosso contro la ditta "ALESSANDRO GIUDICI S.A.S. di Alessandra e Gabriella Giudici & C" con sede legale in Sassari (SS), registrata con Partita IVA n. 00376390902.

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. Vanessa Porqueddu, legale difensore del creditore procedente 4Mori Sardegna S.r.l. e della procuratrice speciale Prelios Credit Servicing S.p.A.

In data 03/02/2024 lo scrivente provvedeva a depositare apposito riscontro alle osservazioni ricevute.

In data 22/03/2024 perveniva allo scrivente richiesta del G.E. formulata all'interno dell'udienza del 20/03/2024 relativamente ad alcuni approfondimenti circa la disciplina delle parti comuni ai lotti interni al complesso edilizio generale. Di seguito si riporta quanto richiesto in approfondimento da parte del G.E:

“(...) il CTU prospetti le possibili soluzioni per dotare sia i lotti oggetti di esecuzione, sia l'edificio non pignorato, di un accesso libero e comune secondo quanto già di fatto avviene (...)”.

Nella presente nota integrativa ulteriore alla relazione di perizia già depositata in data 08/12/2023 lo scrivente intende fornire adeguato riscontro a quanto esplicitamente richiesto da parte del G.E., anche su richiesta delle parti. Al proposito lo scrivente anticipa il fatto che quanto richiesto in integrazione risulta già contenuto all'interno della relazione di perizia depositata in data 08/12/2024. Per tale ragione, nel seguito, si riproporrà quanto all'epoca già elaborato in stretto ossequio alla risposta al chiarimento ricevuto.

Per ogni doveroso approfondimento circa le ulteriori tematiche già affrontate, si rimanda a quanto contenuto all'interno della relazione di perizia già depositata dallo scrivente in data 08/12/2024.

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 (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:

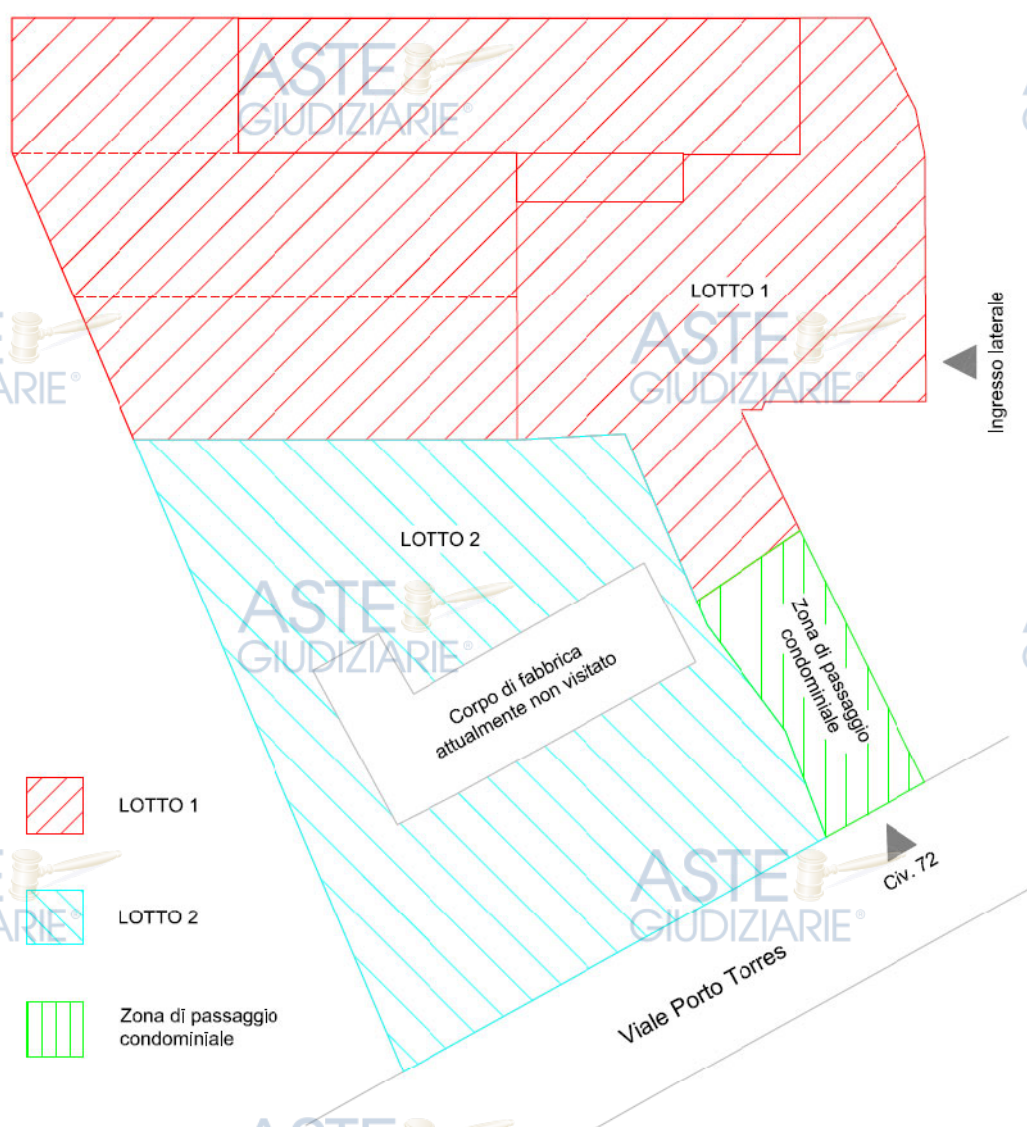
- Piazzale censito sia al N.C.T. che al N.C.E.U. del Comune di Sassari al Foglio 67, Particella 1202 (Ente Urbano);

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

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 rilievi.



Con quanto sopra lo scrivente C.T.U. intende aver prospettato la migliore soluzione per dotare sia i lotti oggetti 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 effettuati 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 scorporata dai calcoli effettuati.

Per ogni buon conto lo scrivente allega nuovamente alla presente nota integrativa la tavola 2.3 Formazione Lotti, già inclusa all'interno dell'Allegato E – Planimetrie 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 rassegnò 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)

Elenco degli allegati

1. Tavola 2.3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

