
TRIBUNALE DI SASSARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Conchedda Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2023 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17



All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Ing. Conchedda Antonio, con studio in Via Degli Astronauti 3/D - 07100 - Sassari (SS), email a.c.ingegneria@gmail.com, PEC antonio.conchedda@ingpec.eu, Tel. 347 9674930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale di Muros snc

DESCRIZIONE

Oggetto della presente è un capannone industriale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello ubicato nella Z.I. del Comune di Muros snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali del tutto simili al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio.

Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario.

L'immobile ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con i principali assi viari della Regione Sardegna dà e per la città di Muros, quali SS 131 Carlo Felice.

L'immobile da progetto approvato risulta composto da:

-Piano terra: 3 ingressi, 4 vani adibiti ad ufficio, cabina elettrica, disimpegno, blocco bagni/ spogliatoio dipendenti, ampio vano destinato a laboratorio industriale.

Completa la proprietà un'area esterna di proprietà esclusiva che circonda sui 4 lati il fabbricato all'interno del quale risulta realizzato un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale autoclave con sottostante vasca di accumulo e pozzo per l'approvvigionamento idrico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale di Muros snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord: Part. 419 c.t.
Ovest: Part. 647 c.t.
Sud: Part. 164 c.t.
Est: Part. 137 c.t.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	986,00 mq	1003,00 mq	1,00	1003,00 mq	2,90 m	T
Locale tecnico	7,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	T
Cortile	832,00 mq	832,00 mq	0,10	208,00 mq	0,00 m	T
Uffici	168,00 mq	194,00 mq	1,00	194,00 mq	5,50 m	T
Cabina elettrica	22,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1414,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1414,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2008 al 30/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 82, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 7.856,00 Piano T Graffato Particella 155 sub 1



Dal 30/09/2008 al 19/03/2025

**** Omissis ****

Catasto Fabbricati
Fg. 11, Part. 82, Sub. 1
Categoria D8
Rendita € 7.856,00
Piano T
Graffato Particella 155 sub 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	82	1		D8				7856 €		Mappale 155 Sub 1

Corrispondenza catastale

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Lieve redistribuzione interna degli ambienti e realizzazione di un bagno con anti bagno all'interno dell'area adibita a laboratorio/lavorazione;
- Realizzazione di un servizio igienico con antibagno in un vano della zona uffici.
- Realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica accessorio adibito a locale tecnico a servizio dell'impianto antincendio.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica catastale al fine di regolarizzare le sopracitate difformità una volta acquisita relativa autorizzazione urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza di documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. Sono state effettuate le visure catastali, e la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Muros al fine di verificare la conformità urbanistica. Si è rilevata la non esistenza dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto pertanto procede alla redazione dell'APE per l'immobile

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono, pertanto si ritiene appena sufficiente lo stato di manutenzione e conservazione complessivo. Necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici ed antincendio.

PARTI COMUNI

Non risultano presenti parti comuni anche se non risulta realizzato il muro di confine divisorio con l'unità immobiliare edificata in adiacenza.

Il pozzo dell'approvvigionamento idrico dislocato all'interno dell'area esterna di pertinenza risulta servire anche il capannone edificato in adiacenza di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura in elevazione realizzata con struttura travi-pilastro in c.a.;
- Tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli in c.a. prefabbricati;
- Solaio di copertura realizzato con tetto piano in cls con sovrapposto strato impermeabilizzante;
- Intonaci interni ed esterni realizzati con intonaco di tipo civile liscio;
- Tinteggiature interne ed esterne realizzate con idropittura lavabile e traspirante;
- Pavimentazione realizzata parzialmente in mattonelle di ceramica (zona uffici) e parzialmente in pavimento industriale(area laboratorio);
- Infissi esterni realizzati in alluminio a vetro singolo;
- Infissi interni realizzati in metallo verniciato;
- Porta d'ingresso in metallo completa di serratura di sicurezza;
- Impianto idrico realizzato entro traccia con adduzione da pozzo e scarico in fognatura pubblica;
- Impianto elettrico realizzato parzialmente entro traccia e parzialmente fuori traccia entro canaline in lamiera/pvc;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento di tipo individuale funzionante con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo split a parete e radiatori in alluminio (zona uffici);
- Impianto di aerazione forzata con ricircolo dell'aria funzionante con pompa di calore ad energia elettrica e sistema radiante del tipo tubazioni in metallo canalizzate a soffitto(area laboratorio/lavorazione);
- ACS da scaldabagno elettrico;
- Impianto antincendio;

L'immobile presenta finiture di tipo economico.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2008 al 19/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pianu Francesco	30/09/2008	9242	6008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	07/10/2008	18775	13384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per maggiore chiarezza si riporta la storia dei passaggi, sulla base della certificazione notarile agli atti:

Detto immobile è pervenuto alla società

per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 30.09.2008 in notar

Pianu Francesco di Sassari rep. n. 9242/6008, trascritto il 07.10.2008 ai nn. 18775/13384,

la quale, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 11 particelle 82 e 155, era pervenuto come appresso specificato:

Terreno in Muros foglio 11 particella 82

- Pervenuto alla società

verbale

di assemblea del 27.02.2002 in notar Maniga Giovanni rep. n.197927 Registrato a Sassari al n.1203 in data 12.03.2002, non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari), per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di

compravendita del 19.07.1979 in notar Scanu Antonello Simone di Sassari rep. n. 43314, trascritto il 25.07.1979 ai nn. 6387/5299

Fabbricato (D8) in Muros foglio 11 particella 155 - Pervenuto alla società

la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di conferimento

in società del

28.12.2004 in notar Maniga Giovanni di Sassari rep. n. 233831, trascritto il 12.01.2005 ai nn. 808/612,

con sede in Muros (SS) - codice fiscale 01372690907,

alla quale, detto immobile era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 24.07.1998 in notar Giuseppe Rotondano di Napoli rep. n. 19433, trascritto il 04.08.1998 ai

nn. 8962/6780, da potere della

che possedeva detto immobile per averlo acquistato da potere

di

compravendita per 18.07.1989 in notar Enrico Parenti di Roma rep. n. 19605/5646, trascritto il 20.07.1989 ai nn. 8788/5897.

Alla predetta società

11 particella 155 era pervenuto giusta atto di compravendita del 17.11.1988 in notar Luigi Maniga di Sassari rep. n. 53129, trascritto il 24.11.1988 ai nn. 13662/9093, da potere del

1 foglio

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 17/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Per gli immobili di cui alla perizia sono presenti le seguenti formalità, per le quali si inserisce l'elenco di sotto. Le specifiche formalità sono allegate alla perizia (vedi allegati dal n° xx al n° xx)

Comune di MUROS (SS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00082 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 14/06/1991 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 8076
Pubblico ufficiale MANIGA LUIGI Repertorio 81276 del 06/06/1991
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 05/08/2008 - Registro Particolare 2441 Registro Generale 14794
Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 9155/5936 del 28/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2537 del 13/10/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 879 del 30/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Comune di MUROS (SS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00082 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/10/2008 - Registro Particolare 13384 Registro Generale 18775
Pubblico ufficiale PIANU FRANCESCO Repertorio 9242/6008 del 30/09/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

2. ISCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 2231 Registro Generale 17215

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3420/10221 del 29/10/2021
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 06/04/2023 - Registro Particolare 4442 Registro Generale 6165
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 600 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.U.C. del Comune di Muros, l'immobile ricade in zona urbanistica D2.2 con le seguenti norme:

Art. 64.3 - Sottozona D2

In queste sottozone, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante P. di L. già vigenti al momento dell'approvazione delle presenti N.T.A. del P.U.C.

In questa sottozona, oltre alle attività produttive, potranno altresì trovare posto insediamenti di attività commerciali all'ingrosso, centri commerciali, attrezz. artigianali di servizio, pubblici esercizi, magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi accessori strettamente necessari alle attività citate, ai sensi della L.R. 31.10.1991 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto di quanto previsto dal P.R.V.

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni

d.1 - Uffici, studi professionali

d.1.1 - uffici e studi professionali connessi con le attività produttive

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso

d.2.4 - punti vendita di prodotti e manufatti realizzati in zone D;

d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, mense, bar e simili

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;

d.5 - Industria e agro-industria

d.6 - Depositi

d.6.1 - depositi industriali

d.6.2 - depositi commerciali.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e, comunque,

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

9 di 17

le norme di attuazione dei singoli P. di L.:

- a) - indice di cubatura territoriale max = 3 mc/mq;
- b) - l'indice di cubatura fondiario max = 5 mc/mq;
- c) - rapporto di copertura: non indicato;
- d) - non viene stabilita l'altezza massima;
- e) - distanza minima dei fabbricati dai confini = mt. 5,00
 - è ammessa la costruzione a confine purchè con caratteri architettonici unitari e previo accordo sottoscritto tra i proprietari
 - è permessa l'edificazione in aderenza per cabine elettriche, volumi tecnici o similari;
- f) - distanza minima dal confine di proprietà con le strade dalle quali si distacca l'accesso alle costruzioni: mt. 5,00;
- g) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U;
- h) - è imposto, in corrispondenza degli accessi carrai, un arretramento delle cancellate ed opere di chiusura, in genere non inferiore a mt. 5.00 dal filo della recinzione stessa;
- i) - la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale della S.S. 131 non potrà essere inferiore a mt. 40, a seguito del D.A. n° 1492/U del 25/10/82 (approvazione P. di F.);
- l) - nel caso di insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale, vale quanto previsto dall'art. 8 del D.A. 20.12.83, ove a 100 mq. di sup. lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggio, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della legge n° 765/'67, così come modificata dalla legge n° 122/89.

Ogni unità di vendita deve disporre di una propria area di parcheggio contigua e facilmente accessibile dalla stessa unità.

La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:

- 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per unità inferiori a 400 mq.;
- 2 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per unità comprese tra mq. 400 e mq. 1.000;
- 3 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per unità superiori a mq. 1.000.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, si intende quell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purchè collegata funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.

Per le attrezzature artigianali di servizio, la superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:

- 1 mq. per ogni mq. di superficie utile.

La superficie libera rimanente dalla copertura dell'edificio e dalla superficie a parcheggio dovrà essere sistemata a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti.

La concessione edilizia per edifici da adibire ad attività commerciali è subordinata alle norme di attuazione del P.R.V.

"Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva", vigente alla data della richiesta di concessione edilizia.

m) - è ammessa la costruzione di vani per uso ufficio, in ragione massima del 10% della cubatura ammessa, purchè per usi direttamente connessi con l'attività principale;

n) - è ammessa la costruzione di un alloggio per lotto ad uso abitazione di custode, purchè di superficie non superiore a 110 mq. netti residenziali, oltre il 60% di sup. non residenziale.

o) - obbligo di presentazione di idonea documentazione di impatto acustico o elettromagnetico, se l'attività lo richiede;

p) - si richiama il rispetto dell'art. 17 ter, ultimo comma, delle presenti N.T.A.;

q) - nel caso di P. di L. scaduti e con le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria non completamente realizzate, ogni autorizzazione e/o concessione ulteriore è subordinata alla stipula di un atto cimiteriale d'obbligo con l'A.C. per l'assunzione dei necessari impegni per la realizzazione delle OO.UU. mancanti.

Si richiama espressamente quanto richiesto dal D.A. Difesa Ambiente 21.01.1997, n° 34 sugli scarichi.

Per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti tossici e nocivi, si richiama la necessità della autorizzazione da parte dell'Ass. Regionale della Difesa dell'Ambiente, ai sensi delle vigenti disposizioni:

- D.P.R. 10.09.1982, n° 915;

- D. Ass. Difesa all'Ambiente n° 1954/92 (B.U.R.A.S. n° 34 in data 24.08.92, con cui sono stati fissati i parametri ed i criteri in materia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sulla base della documentazione prodotta dall'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Muros, l'immobile risulta essere stato edificato in forza di C.E. n° 228/79, prat. edil. n° 228 rilasciata in data 26/10/1979, e successivamente oggetto di rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. in variante n°9/85, prat. edil. n° 9/85 del 29/08/1985;

- C.E. in ampliamento n° 40/86, prat. edil. n° 40/86 del 24/11/1986;

- C.E. in variante n° 19/87, prat. edil. n°19/87 del 15/06/1987;

- In data 16/10/1987 è stato rilasciato dal Comune di Muros, Licenza di Abitabilità n° 19/87, prot. n° 1936.

-In data 07/07/1990 è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco CPI, prot. n° 1891/B con validità fino al 06/07/1996.

Non è stata prodotta documentazione relativa al rinnovo del sopracitato CPI, e pertanto attualmente il cespite si ritiene sprovvisto di tale certificazione.

Non è stata prodotta documentazione relativa all'autorizzazione per la realizzazione del pozzo artesiano.

Si precisa che successivamente all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato, sull'area edificabile sono state richieste e rilasciate ulteriori C.E. relativamente alla costruzione di un secondo capannone indipendente al tempo della medesima proprietà, ed attualmente ceduto a terzi e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Si sono rilevate delle difformità che nello specifico risultano essere:

- Lieve redistribuzione interna degli ambienti all'interno dell'area adibita a laboratorio e realizzazione di un servizio igienico con antibagno in un vano della zona uffici.
- Realizzazione di un piccolo corpo di fabbrica accessorio adibito a locale tecnico a servizio dell'impianto antincendio.

Sulla base di quanto sopra esposto necessita presentazione di pratica urbanistica in accertamento di conformità al comune di pertinenza e successivo riaccatastamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale di Muros snc
Oggetto della presente è un capannone industriale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello ubicato nella Z.I. del Comune di Muros snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali del tutto simili al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con i principali assi viari della Regione Sardegna dà e per la città di Muros, quali SS 131 Carlo Felice. L'immobile da progetto approvato risulta composto da: -Piano terra: 3 ingressi, 4 vani adibiti ad ufficio, cabina elettrica, disimpegno, blocco bagni/ spogliatoio dipendenti, ampio vano destinato a laboratorio industriale. Completa la proprietà un'area esterna di proprietà esclusiva che circonda sui 4 lati il fabbricato all'interno del quale risulta realizzato un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale autoclave con sottostante vasca di accumulo e pozzo per l'approvvigionamento idrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 82, Sub. 1, Categoria D8, Graffato Mappale 155 Sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 494.900,00
La stima dell'immobile è stata calcolata utilizzando il metodo MCA, effettuando un indagine di mercato su immobili adibiti a capannone industriale aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima località. Da tale ricerca si è evinto un valore di vendita compreso tra gli 300,00 e i 400,00 €/mq. Considerando che tali importi saranno poi oggetto di trattativa in sede di compravendita, il sottoscritto ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto, un parametro Euro/mq pari a 350,00.

Il valore di stima è da considerarsi al netto dei costi di presentazione della pratica urbanistica e catastale per la regolarizzazione delle sopraccitate difformità. Tali costi vengono stimati dal sottoscritto in € 8.000,00 i quali costituiscono deprezzamento del bene e dei quali si è già tenuto conto in sede di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Muros (SS) - Zona Industriale di Muros snc	1414,00 mq	350,00 €/mq	€ 494.900,00	100,00%	€ 494.900,00
Valore di stima:					€ 494.900,00

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.

Sassari, li 24/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Conchedda Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - Allegato 1 - Planimetria catastale CT
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 2 - Visura catastale storica CF
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 3 - Planimetria catastale CF
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Tavola1 PUC Comune di Muros
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Tavola 3 Z.I. PUC Comune di Muros
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Norme tecniche attuazione puc Comune di Muros
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Regolamento Edilizio Comune di Muros
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Verbale inizio operazioni peritali del 20.02.2025
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 9 - Concessione Edilizia 228 del 1979

- ✓ Tavola del progetto - Allegato 10 - Grafici Tav. A CE 228 del 1979
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 11 - Concessione Edilizia 9 del 1985
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 12 - Grafici Tav. 1 CE 9 del 1985
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 13 - Relazione strutture CE 9 del 1985
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 14 - Relazione tecnica allegato CE 9 del 1985
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 15 - Concessione Edilizia 40 del 1986
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 16 - Grafici Tav. Unica CE 40 del 1986
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 17 - Relazione tecnica CE 40 del 1986
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 18 - Concessione Edilizia 19 del 1987
- ✓ Tavola del progetto - Allegato 19 - Grafici Tav. Unica CE 19 del 1987
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Dichiarazione fine lavori CE 19 del 1987
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 21 - Agibilità del 16.10.1987
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Certificato prevenzione incendi del 07.07.1990
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Elenco formalità mapp. 82
- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Iscrizione del 14.06.1991
- ✓ Altri allegati - Allegato 25 - Iscrizione del 05.08.2008
- ✓ Altri allegati - Allegato 26 - Elenco formalità mapp. 82 sub 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 27 - Trascrizione del 07.10.2008
- ✓ Altri allegati - Allegato 28 - Iscrizione del 02.11.2021
- ✓ Altri allegati - Allegato 29 - Trascrizione del 06.04.2023
- ✓ Foto - Allegato 30 - Documentazione fotografica Sassari - EI 44-2023
- ✓ Altri allegati - Allegato 31 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Allegato 32 - Protocollo inoltro Ape

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale di Muros snc
Oggetto della presente è un capannone industriale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello ubicato nella Z.I. del Comune di Muros snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali del tutto simili al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con i principali assi viari della Regione Sardegna dà e per la città di Muros, quali SS 131 Carlo Felice. L'immobile da progetto approvato risulta composto da: -Piano terra: 3 ingressi, 4 vani adibiti ad ufficio, cabina elettrica, disimpegno, blocco bagni/ spogliatoio dipendenti, ampio vano destinato a laboratorio industriale. Completa la proprietà un'area esterna di proprietà esclusiva che circonda sui 4 lati il fabbricato all'interno del quale risulta realizzato un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale autoclave con sottostante vasca di accumulo e pozzo per l'approvvigionamento idrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 82, Sub. 1, Categoria D8, Graffato Mappale 155 Sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal P.U.C. del Comune di Muros, l'immobile ricade in zona urbanistica D2.2 con le seguenti norme: Art. 64.3 - Sottozona D2 In queste sottozone, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante P. di L. già vigenti al momento dell'approvazione delle presenti N.T.A. del P.U.C. In questa sottozona, oltre alle attività produttive, potranno altresì trovare posto insediamenti di attività commerciali all'ingrosso, centri commerciali, attrezz. artigianali di servizio, pubblici esercizi, magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi accessori strettamente necessari alle attività citate, ai sensi della L.R. 31.10.1991 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto di quanto previsto dal P.R.V. Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono: d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni d.1 - Uffici, studi professionali d.1.1 - uffici e studi professionali connessi con le attività produttive d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso d.2.4 - punti vendita di prodotti e manufatti realizzati in zone D; d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, mense, bar e simili d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza; d.5 - Industria e agro-industria d.6 - Depositi d.6.1 - depositi industriali d.6.2 - depositi commerciali. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e, comunque, le norme di attuazione dei singoli P. di L.: a) - indice di cubatura territoriale max = 3 mc/mq; b) - l'indice di cubatura fondiario max = 5 mc/mq; c) - rapporto di copertura: non indicato; d) - non viene stabilita l'altezza massima; e) - distanza minima dei fabbricati dai confini = mt. 5,00 - è ammessa la costruzione a confine purchè con caratteri architettonici unitari e previo accordo sottoscritto tra i proprietari - è permessa l'edificazione in aderenza per cabine elettriche, volumi tecnici o similari; f) - distanza minima dal confine di proprietà con le strade dalle quali si distacca l'accesso alle costruzioni: mt. 5,00; g) - deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U; h) - è imposto, in corrispondenza degli accessi carrai, un arretramento delle cancellate ed opere di chiusura, in genere non inferiore a mt. 5.00 dal filo della recinzione stessa; i) - la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale della S.S. 131 non potrà essere inferiore a mt. 40, a seguito del D.A. n° 1492/U del 25/10/82 (approvazione P. di F.); l) - nel caso di insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale, vale quanto previsto dall'art. 8 del D.A. 20.12.83, ove a 100 mq. di sup. lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq. 80 di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggio, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della legge n° 765/'67, così come modificata dalla legge n° 122/89. Ogni unità di vendita deve disporre di una propria area di parcheggio contigua e facilmente accessibile dalla stessa unità. La superficie da destinare a parcheggio deve essere



almeno: - 1 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per unità inferiori a 400 mq.; - 2 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per unità comprese tra mq. 400 e mq. 1.000; - 3 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per unità superiori a mq. 1.000. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, si intende quell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purchè collegata funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita. Per le attrezzature artigianali di servizio, la superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno: - 1 mq. per ogni mq. di superficie utile. La superficie libera rimanente dalla copertura dell'edificio e dalla superficie a parcheggio dovrà essere sistemata a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti. La concessione edilizia per edifici da adibire ad attività commerciali è subordinata alle norme di attuazione del P.R.V. "Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva", vigente alla data della richiesta di concessione edilizia. m) - è ammessa la costruzione di vani per uso ufficio, in ragione massima del 10% della cubatura ammessa, purchè per usi direttamente connessi con l'attività principale; n) - è ammessa la costruzione di un alloggio per lotto ad uso abitazione di custode, purchè di superficie non superiore a 110 mq. netti residenziali, oltre il 60% di sup. non residenziale. o) - obbligo di presentazione di idonea documentazione di impatto acustico o elettromagnetico, se l'attività lo richiede; p) - si richiama il rispetto dell'art. 17 ter, ultimo comma, delle presenti N.T.A.; q) - nel caso di P. di L. scaduti e con le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria non completamente realizzate, ogni autorizzazione e/o concessione ulteriore è subordinata alla stipula di un atto cimiteriale d'obbligo con l'A.C. per l'assunzione dei necessari impegni per la realizzazione delle OO.UU. mancanti. Si richiama espressamente quanto richiesto dal D.A. Difesa Ambiente 21.01.1997, n° 34 sugli scarichi. Per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti tossici e nocivi, si richiama la necessità della autorizzazione da parte dell'Ass. Regionale della Difesa dell'Ambiente, ai sensi delle vigenti disposizioni: - D.P.R. 10.09.1982, n° 915; - D. Ass. Difesa all'Ambiente n° 1954/92 (B.U.R.A.S. n° 34 in data 24.08.92, con cui sono stati fissati i parametri ed i criteri in materia.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Muros (SS) - Zona Industriale di Muros snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 82, Sub. 1, Categoria D8, Graffato Mappale 155 Sub 1	Superficie	1414,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in disuso ed in evidente stato di abbandono, pertanto si ritiene appena sufficiente lo stato di manutenzione e conservazione complessivo. Necessita di una revisione completa degli impianti tecnologici ed antincendio.		
Descrizione:	<p>Oggetto della presente è un capannone industriale posto al piano terra con sviluppo su un unico livello ubicato nella Z.I. del Comune di Muros snc. La zona in cui insiste il cespite si presenta completamente edificata con tipologia costruttiva del tipo capannoni industriali/artigianali del tutto simili al bene in oggetto e risulta intensamente percorsa da traffico veicolare e pedonale con discreta viabilità e discreta possibilità di parcheggio. Risultano parzialmente presenti le urbanizzazioni, i servizi ed i sottoservizi di tipo primario e secondario. L'immobile ha accesso diretto dalla pubblica viabilità con discreti collegamenti con i principali assi viari della Regione Sardegna dà e per la città di Muros, quali SS 131 Carlo Felice. L'immobile da progetto approvato risulta composto da: -Piano terra: 3 ingressi, 4 vani adibiti ad ufficio, cabina elettrica, disimpegno, blocco bagni/ spogliatoio dipendenti, ampio vano destinato a laboratorio industriale. Completa la proprietà un'area esterna di proprietà esclusiva che circonda sui 4 lati il fabbricato all'interno del quale risulta realizzato un piccolo fabbricato accessorio adibito a locale autoclave con sottostante vasca di accumulo e pozzo per l'approvvigionamento idrico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

