
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, nelle Esecuzioni immobiliari riunite n. 32/2017 e 46/2018 del R.G.E.

promosse da

B.E.S.T. BRIDGE EUROPE SARDINIA TRANSPORTS S.R.L.

Partita IVA 01391650908

e da

INTESA SANPAOLO S.P.A

Partita IVA 10810700152

contro

Partita IVA:

Zona Industriale - (SS)

e

Partita IVA:

Via Pigafetta, 103 -



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Precisazioni.....	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Dati Catastali	7
Patti	10
Servitù.....	10
Parti comuni	10
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima.....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	21



INCARICO

In data 11/03/2020, il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, con studio in Via C. Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), email g.lupino@alice.it, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276950, cell. 380 3044998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva n. 32/2017 avente ad oggetto un locale commerciale per la vendita di prodotti agricoli all'interno di uno stabilimento industriale. L'incarico veniva accettato il 21/03/2020 prestando giuramento telematico.

In data 30.04.2020 il Giudice dell'esecuzione disponeva la riunione della procedura esecutiva n. 46/2018 alla procedura n. 32/2017, estendendo l'incarico all'intero stabilimento industriale.

Il sottoscritto, pertanto, procedeva nell'incarico secondo queste ultime disposizioni del Tribunale.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da quattro unità immobiliari:

- Bene N° 1 – Locale commerciale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 2 – Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 3 – Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 4 – Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale

Le unità immobiliari nn. 1, 2 e 4 sono porzioni di uno stesso capannone industriale, mentre il bene n. 3 è invece un intero capannone industriale. I due capannoni nell'insieme formano uno stabilimento produttivo come di seguito descritto.

DESCRIZIONE

Stabilimento di circa 10.610 mq lordi ripartiti tra due capannoni industriali, uno di circa 6.370 mq lordi (circa 5.970 mq lordi in pianta), l'altro di circa 4.240 mq lordi, progettati e allestiti per l'insediamento di impianti di lavorazione, dosaggio, miscelazione, pesatura, insacco, deposito e vendita di concimi, fertilizzanti, mangimi e sementi.

Il capannone più grande, prospiciente la via pubblica, costituisce l'unità produttiva destinata alla lavorazione, dosaggio, miscelazione, pesatura, insacco, deposito e vendita di concimi, fertilizzanti, e mangimi. Al suo interno si trovano spazi produttivi e spazi di servizio alla produzione.

Gli spazi produttivi sono composti da sette locali a sviluppo longitudinale con accessi da due lati del capannone. In quattro locali si accede dal tratto di area scoperta pavimentata adiacente il lato lungo sud del capannone, mentre nei restanti tre locali si accede dal piazzale pavimentato adiacente il lato corto est del capannone. I locali di lavorazione ospitano i macchinari di trasformazione collegati ai silos esterni. I macchinari e i silos non risultano compresi tra i beni pignorati, pertanto dovranno essere smontati e rimossi dagli attuali proprietari.

Gli spazi di servizio alla produzione si trovano di fronte alla via pubblica. Ad essi si accede da un piazzale pavimentato di circa 500 mq destinato a viabilità interna e parcheggio. Sono composti da un ufficio commerciale al piano terra, un ufficio amministrativo al primo piano, un locale pluriuso con quattro bagni al piano terra e un locale per l'esposizione e la vendita dei prodotti che si sviluppa su due livelli ottenuti mediante un soppalco industriale metallico. Sopra l'ufficio al primo piano si trova un locale a spazio aperto allo stato di rustico.

Gli uffici sono ingombri di arredi e materiali di archivio che non risultano compresi tra i beni pignorati. Tali beni mobili, pertanto, dovranno essere smontati e rimossi dall'attuale proprietario.

Il capannone più piccolo, ubicato nella parte più interna del lotto, è raggiungibile attraverso il tratto di area scoperta pavimentata che costeggia il lato lungo sud del capannone più grande. Costituisce l'unità produttiva destinata alla pesatura, insacco e deposito delle sementi. È suddiviso in nove locali: uno per i macchinari, dotato anche di due box ausiliari per l'attrezzatura di manutenzione, sette per il deposito dei prodotti, uno dei quali attualmente senza tetto a causa di un crollo dovuto a un incendio, e uno per il deposito dei carburanti e alloggio di un compressore. Adiacente a quest'ultimo è presente un piccolo bagno con ingresso dal piazzale esterno. I locali di lavorazione ospitano gli impianti produttivi



collegati ai silos esterni. I macchinari e i silos non risultano compresi tra i beni pignorati, pertanto dovranno essere smontati e rimossi dagli attuali proprietari.

Completano lo stabilimento i seguenti locali accessori: un fabbricato con funzione di cabina elettrica e di alloggio del gruppo motore-pompa di alimentazione della rete idrica antincendio; un deposito di circa 260 mq realizzato abusivamente in aderenza a un muro di confine nord, non sanabile; una tettoia di circa 50 mq realizzata abusivamente in continuità con il predetto deposito, che risulterebbe sanabile con destinazione di parcheggio coperto; uno spazio delimitato da muri privo di copertura di circa 45 mq in cui trova alloggio un serbatoio di accumulo di riserve idriche per la rete idrica antincendio; due locali tecnici per il ricevimento e la pesatura delle materie prime; un'area scoperta pavimentata in cemento di circa 9.800 mq per la viabilità interna, i parcheggi, il primo stoccaggio e la movimentazione delle merci; un'area scoperta destinata a parcheggi di circa 2.700 mq in terra naturale intorno a due lati del capannone più interno destinato alla produzione e confezionamento di sementi.

Lo stabilimento è completamente recintato lungo i confini con altre proprietà. Una parte dei confini è delimitata da muratura in blocchi di cls alta circa 2,50 m; un'altra parte è delimitata da muratura in blocchi di cls alta circa 3,80 m; un'altra parte ancora è delimitata da muretti in blocchi di cls alti circa 80 cm sormontati da una rete metallica alta circa 1,50 m.

Il lotto è fornito di un accesso per mezzi pesanti, un accesso per auto e un accesso pedonale dalla via pubblica costituita da una strada rettilinea a due larghe corsie con ottime condizioni di visibilità per il traffico in ingresso e in uscita dallo stabilimento. In corrispondenza di uno dei due ingressi carrabili è posizionata una pesa a ponte per bilico e di fronte a questa, in aderenza alla parete del capannone, è ubicato un piccolo box in alluminio e vetro per le prime operazioni di ricevimento delle merci.

Lo stato di manutenzione e conservazione dello stabilimento è abbastanza buono solo per quanto riguarda gli spazi al servizio della produzione (uffici e punto vendita), mentre appare mediocre nel locale pluriuso e nei locali destinati alle attività produttive dove, peraltro, sono evidenti gli effetti di uno stato di abbandono, ovvero difficoltà di accesso ai locali a causa di serrande arrugginite fuori binario, presenza di colonie di piccioni in tutti i locali, caduta di acqua piovana all'interno di alcuni depositi. Uno dei depositi del capannone più interno di circa 250 mq è privo del tetto.

Lo stabilimento è ubicato nella Zona Industriale di, in Via Pigafetta, a circa 1 km dai punti di approdo del porto industriale di e a circa 3 km dalla periferia del centro abitato. Dista circa 15 km da Sassari, capoluogo di Provincia, raggiungibile tramite la strada statale 131 Carlo Felice (SS 131), superstrada ad alta percorrenza, e circa 25 km dall'aeroporto di Alghero Fertilia. La zona industriale di è gestita dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari e risulta fornita di rete elettrica, idrica e fognaria consortile.

La vendita del bene risulta soggetta a IVA.

Per i beni in questione, essendosi ricevuta piena collaborazione da parte delle società esegutate, non è stato necessario effettuare accessi forzosi.

Sono stati compiuti cinque sopralluoghi nei giorni 29.07.2020, 15.10.2020, 23.10.2020, 04.12.2020 e 22.01.2021. Si allegano i relativi verbali di accesso ai luoghi (Allegato n° 9).

Sono stati effettuati, inoltre, tre accessi in presenza al Comune di nei giorni 10.09.2020, 01.12.2020 e 10.12.2020 per visionare le pratiche edilizie e per i colloqui di rito con i Tecnici comunali. La documentazione allegata alla perizia è stata ricevuta mediante posta elettronica in data 02/02/2021 (Allegato n. 6). La richiesta di accesso agli atti era stata inoltrata mediante PEC del 1 luglio 2020, protocollo del Comune di n° 21852 del 3 luglio 2020.

È stato effettuato, inoltre, un accesso agli atti presso il Consorzio Industriale Provinciale di Sassari. Tale accesso è stato gestito con modalità a distanza, tramite colloqui telefonici con i tecnici del settore di edilizia privata. Si è concluso con l'invio di risposte scritte da parte dell'Ente avvenuto per mezzo PEC del 19.01.2021 (Allegati n. 7 e 8). La richiesta di accesso agli atti era stata inoltrata con PEC del 27.11.2020, protocollo del CIPSS n° 7642 del 30 novembre 2020.



LOTTO UNICO

Il sottoscritto, per le ragioni esposte a pagina 7 di questa relazione (si vedano le note sulla divisibilità), ha ritenuto opportuno formare un unico lotto composto dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – Locale commerciale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 2 – Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 3 – Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 4 - Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce che il creditore procedente della E.I. n. 32/2018 ha versato in atti un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Manlio Pitzorno notaio in Sassari (SS). Tale documento, datato 17 marzo 2017, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per il bene n° 1 fino al 16 marzo 2017.

Il creditore procedente della E.I. n. 46/2018 ha versato in atti un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c. a firma della Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Alba Adriatica (TE). Il documento, datato 21 maggio 2018, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per tutti e quattro i beni fino al 21 maggio 2018.

La suddetta documentazione, come richiesto nell'incarico, è stata integrata dal sottoscritto con i tre atti di compravendita delle aree su cui sono stati edificati gli immobili pignorati, con l'atto di conferimento del bene n° 4 alla societàda parte della società, con le visure catastali aggiornate, con l'estratto di mappa, con l'elaborato planimetrico e con le planimetrie catastali dei fabbricati.

Questa documentazione integrativa si trova allegata alla presente perizia come Allegato n° 3 (atti di compravendita) e Allegato n° 4 (documentazione catastale).

PRECISAZIONI

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalle due Certificazioni notarili prodotte dai creditori procedenti.

TITOLARITÀ

I seguenti immobili:

- Bene N° 1 – Locale commerciale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 2 – Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale
- Bene N° 3 – Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale

appartengono al seguente esecutato:

-(Proprietà 1/1) - C.F.
Zona Industriale – (SS)

Vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-(Proprietà 1/1)- C.F.
Zona Industriale – (SS)

Il seguente immobile

- Bene N° 4 - Fabbricato industriale ubicato a (SS) – Zona industriale

appartiene al seguente esecutato:

-(Proprietà 1/1) - C.F.
Zona Industriale – (SS)

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-(Proprietà 1/1) - C.F.
Zona Industriale – (SS)



CONFINI

Lo stabilimento considerato nel suo complesso confina a nord con le particelle 628 e 397 (parte) del Foglio 18; a ovest con Via Pigafetta; a est con particelle 397 (parte), 642 e 643 del Foglio 18; a sud con particelle 927 e 929 del Foglio 18.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone 1	6.115,00 mq	6.370,00 mq	1,00	6.370,00 mq	8,00 m	T-1
Capannone 2	4.050,00 mq	4.240,00 mq	1,00	4.240,00 mq	7,00 m	T
Rudere deposito sementi - capannone2	240,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	-	T
Cabina elettrica e vano pompe acqua	49,00 mq	55,00 mq	0,10	6,00 mq	3,00 m	T
Fabbricati adiacenti muro confine nord	300,00 mq	310,00 mq	0,10	31,00 mq	4,00 m	T
Piazzale di parcheggio e manovra	9.435,00 mq	9.435,00 mq	0,10	943,00 mq	0,00 m	T
Area in terra naturale a parcheggio	2.700,00 mq	2.700,00 mq	0,05	135,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale dello stabilimento:				11.750,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva dello stabilimento:				11.750,00 mq		

Le superfici interne e esterne sono state determinate mediante misure dirette ad eccezione di quella di un locale risultato inaccessibile che è stata determinata per via grafica.

Le superfici interne dello stabilimento risultano così ripartite (misure nette arrotondate):

Capannone 1 - Superficie lorda circa 6.370 mq - Superficie netta circa 6.115,00 mq

Zona dei locali al servizio della produzione - superficie netta circa 780 mq

- Ufficio al piano terra con due pareti finestrate: ingresso di circa 6,10 mq, una stanza di circa 16,80 mq, una stanza di circa 18,75 mq, un disimpegno di circa 8,70 mq, sala attesa di circa 5,90 mq, vano scale di circa 6,10 mq per l'accesso agli uffici del primo piano, una stanza di circa 63,70 mq, servizi igienici composti da un antibagno di circa 6,40 mq, un bagno per uomini di circa 1,25 mq e un bagno per donne di circa 1,40 mq.
- Ufficio al primo piano con due pareti finestrate: una stanza di circa 17,10 mq, una stanza di circa 18,00 mq, una stanza per la segreteria di circa 20,00 mq, una stanza per la direzione di circa 25,00 mq, un archivio di circa 15,00 mq, un disimpegno di circa 18,00 mq, un servizio igienico per il personale dell'ufficio formato da un antibagno di circa 4,50 mq e un bagno di circa 4,60 mq, una sala riunioni di circa 62,00 mq, due bagni di circa 2,25 mq e 3,50 mq con antibagno in comune di circa 1,25 mq al servizio della sala riunioni. Sopra questo ufficio è presente un locale open space allo stato di rustico, ovvero privo di rifiniture e impianti, raggiungibile dallo stesso vano scale che collega il piano terra al primo piano.
- Locale pluriuso al piano terra con facciate finestrate fronte strada: stanza di circa 14,20 mq, antibagno di circa 5,00 mq, quattro bagni di 1,00 mq ciascuno;
- Punto vendita al piano terra con facciate finestrate fronte strada: area esposizione e vendita al piano terra di circa 186,00 mq compresi bagno e antibagno rispettivamente di 2,40 mq e 2,10 mq, vano scala circa 12,00 mq, area esposizione e vendita su soppalco industriale metallico di circa 190 mq.
- Deposito con ingresso laterale al piano terra di circa 42,00 mq;

Zona dei locali allestiti per la produzione - superficie netta di circa 5.335,00 mq

- Locali di pellettatura, confezionamento e deposito di mangimi insaccati di circa 670,00 mq;
- Deposito mangimi confezionati di circa 480,00 mq;
- Locali per lo stoccaggio e lavorazione dei fertilizzanti di circa 3.195,00 mq;
- Deposito di fertilizzanti insaccati di circa 500,00 mq;
- Deposito di fertilizzanti insaccati di circa 220,00 mq;
- Deposito di fertilizzanti insaccati di circa 270,00 mq;



Capannone 2 – Superficie lorda circa 4.240 mq – Superficie netta circa 4.050 mq

Deposito di circa 930,00 mq, deposito di circa 925 mq suddiviso in due locali di circa 365,00 mq e 560,00 mq, tre depositi di circa 649,00 mq ciascuno, deposito di circa 245,00 mq, deposito di circa 30,00 mq con bagno di circa 2,00 mq. Fa parte di questo capannone un deposito attualmente senza tetto di circa 240,00 mq.

Nel piazzale pavimentato sono inoltre presenti:

- tre serbatoi in c.a. per accumulo di riserve idriche di circa 10 mc ciascuno (l'esecutato dichiara che non sono di sua proprietà);
- una tettoia metallica per alloggio compressore di circa 20 mq;
- vano tecnico di circa 4,5 mq (h 1,40 m) utilizzato come alloggio di un piccolo gruppo elettrogeno.

Divisibilità

Allo stato i capannoni e le aree scoperte di servizio non si ritengono comodamente divisibili poiché i lotti in più ottenibili da eventuali frazionamenti non rispetterebbero il parametro edilizio del massimo rapporto consentito tra superficie coperta e superficie del lotto. Inoltre, i capannoni e le relative unità immobiliari hanno l'accesso, gli impianti generali, la cabina elettrica e il piazzale logistico in comune. Una divisione, pertanto, comporterebbe limitazioni funzionali degli spazi scoperti e la costituzione di servitù di passaggio tra i due capannoni. Per tali ragioni si ritiene opportuno mantenerli accorpati.

DATI CATASTALI

BENE N. 1 – LOCALE COMMERCIALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	712	3	1	C1	1	302 mq	607 mq	5.926,86 €	T	

La particella ha diritto al bene comune non censibile sub 7 (cabina elettrica).

Si rileva che nel Certificato notarile del Dott. Manlio Pitzorno non è indicato il diritto al bene comune non censibile sub 7, mentre nel Certificato notarile della Dott.ssa Maria Pantalone Balice oltre al diritto sul predetto bene comune non censibile sub 7 è indicato anche un diritto sul bene comune non censibile sub 6.

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria dati catastali

Ex particella 712 sub 1 e 2, già particella 712.

Corrispondenza catastale

I dati catastali attuali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza per quanto riguarda la planimetria del negozio. Si rilevano difformità, invece, relativamente agli spazi esterni che rispetto agli elaborati grafici catastali mostrano le seguenti discordanze:

- 1) nella porzione di area scoperta lungo il confine con il mappale 628 sono presenti due depositi e una tettoia non raffigurati nella planimetria catastale;
- 2) il lato nord della medesima porzione di area scoperta è unito all'area scoperta di pertinenza della particella 712 sub 4;
- 3) il lato est dell'area scoperta è unito all'area scoperta di pertinenza della particella 712 sub 6 (BCNC ai sub 4 e sub 5).

Regolarizzazione

I depositi di cui al punto 1) non sono sanabili dal punto di vista edilizio-urbanistico. Quindi, poiché si prospetta il ripristino dei luoghi non si dovrà mettere in conto un atto di aggiornamento catastale, bensì i costi di demolizione del fabbricato abusivo.



BENE N. 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	712	4	1	D7				8.706,00 €	T	

La particella ha diritto ai beni comuni non censibili sub 6 (piazzale) e sub 7 (cabina elettrica).

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria dati catastali

Ex particella 712 sub 1 e 2, già particella 712;

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la relativa rappresentazione catastale rispetto alla quale si rilevano le seguenti discordanze.

- 1) nella porzione di area scoperta compresa tra il confine con il mappale 223 e il deposito è presente un locale per il ricevimento delle materie prime non raffigurato nella planimetria catastale;
- 2) il lato ovest dell'area scoperta di questa unità immobiliare è unito all'area scoperta di pertinenza della particella 712 sub 3;
- 3) il lato sud dell'area scoperta di questa unità immobiliare è unito all'area scoperta della particella 712 sub 5.
- 4) i due depositi che costituiscono il sub 4 non sono collegati tramite porta interna come indicato in planimetria.

Regolarizzazione: le difformità possono essere sanate mediante un atto di aggiornamento al catasto fabbricati con procedura DOCFA il cui costo è stimato in 600,00 €.

BENE N. 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	988		1	D7				34.292,40 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	988				Ente Urbano		1.02.37				

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria dati catastali

La particella 988 del C.F. deriva da particella 972.

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel catasto terreni del Comune di al Foglio 18, particella 988 deriva dalle particelle 386 (ex 88), 387 (ex 97), 385 (ex 87), 923 (383 ex 85), e 925 (ex 388 ex 91) e comprende la particella 930 ex particella 924 già particella 388 ex particella 91.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza.

Un locale a destinato a deposito del capannone è privo di tetto. È necessario regolarizzare l'attuale situazione dopo la regolarizzazione edilizia mediante un atto di aggiornamento al catasto fabbricati (DOCFA) e al catasto terreni (tipo mappale). Il costo è stimato in complessivi 1.500,00 €.

L'area scoperta è unita all'area scoperta di pertinenza della particella 712 sub 4 e sub 6 (bene comune non censibile ai sub 4 e sub 5). È unita, inoltre, alle particelle nn. 927 e 929 non pignorate. Non sono necessari atti di aggiornamento catastale.



BENE N. 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	712	5		D7				23.058,00 €	T-1	

La particella ha diritto ai beni comuni non censibili sub 6 (piazzale) e sub 7 (cabina elettrica).

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Cronistoria dati catastali

Ex particella 712 sub 1 e 2, già particella 712.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello illustrato nelle ultime planimetrie catastali.

Rispetto agli elaborati grafici presenti in catasto si rilevano le seguenti discordanze.

- 1) il lato nord dell'area scoperta è unito all'area scoperta di pertinenza della particella 712 sub 4;
- 2) il lato ovest dell'area scoperta è unito alla particella 712 sub 6 b. c. n. c. ai sub 4 e 5;
- 3) il lato sud dell'area scoperta è unito all'area scoperta di pertinenza della particella 988;
- 4) non è presente un tramezzo raffigurato nel locale lavorazione fertilizzanti.

Regolarizzazione: la difformità di cui al punto 4 deve regolarizzarsi mediante un atto di aggiornamento al catasto fabbricati con procedura DOCFA. Il costo è stimato in 600,00 €.

BENI NN. 1-2- 3 - LOCALE COMMERCIALE E FABBRICATI INDUSTRIALI

Queste unità immobiliari fanno parte di uno stesso capannone edificato sull'area censita nel Catasto Terreni come di seguito indicato:

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Su b.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	712				Ente Urbano		00.77.28				

Cronistoria dati catastali

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto terreni di al Foglio 18, particella 712 deriva dal Foglio 13 particella 401, foglio 13 particella 771 (ex 630 ex 401), foglio 18 particelle 85, 87, 88, 97, 395 (ex 223 ex 85) e 396 (ex 224 già 88).

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra superficie reale (13.771 mq) e superficie catastale (7.728 mq). Inoltre, non vi è corrispondenza tra la superficie catastale indicata nell'atto di compravendita (1.43.45), la superficie reale (1.37.71) e la superficie indicata nella visura catastale (00.77.28).

È necessario procedere alla correzione della superficie catastale mediante istanza in carta semplice di correzione dei dati catastali da inviare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Sassari.

Non sussiste neppure coerenza grafica. Il confine reale, che ha un andamento secondo una linea spezzata, non segue quello catastale che ha uno sviluppo rettilineo. Tra il confine catastale e la linea spezzata risulta compresa un'area di circa 710 mq (determinata graficamente) che risulta in parte occupata dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (circa 260 mq).



PATTI

Nel tratto di terreno della larghezza di 12 m lungo il confine nord con le particelle 628 e 397 non si potrà costruire alcun tipo di fabbricato così come statuito nell'atto di compravendita del relativo terreno di cui alla particella 712 del foglio 18 del C.T. Nel medesimo tratto di terreno il Consorzio Industriale Provinciale di Sassari si è riservato la facoltà di mettere in opera le tubazioni relative all'impianto fognario consortile.

Gli immobili non possono essere alienati per usi diversi da quello di stabilimento per il deposito e la manipolazione di prodotti agricoli in genere.

Nell'area su cui insiste il capannone di cui al mappale n. 998 vi è l'obbligo di installare tutti quei presidi antinquinamento a tutela delle acque, del suolo e dell'aria imposti dalle vigenti leggi e dal regolamento fognario consortile ed ottenere tutte le autorizzazioni ed iscrizioni prescritte per la gestione di queste attività. Inoltre, non può essere ceduta a terzi, in tutto o in parte, la proprietà dell'area e/o delle costruzioni, né costituire sopra detto immobile diritto reale di godimento, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio. L'autorizzazione, finalizzata prevalentemente a garantire la destinazione industriale del complesso aziendale realizzato, è condizionata al pagamento al Consorzio di un corrispettivo pari al 20% della differenza di prezzo in vigore al momento dell'assegnazione e quello in vigore al momento dell'autorizzazione di cui sopra.

SERVITÙ

Il locale ad uso ufficio del bene n. 4 (particella 712 sub 5) non ha autonomo ingresso dal piazzale del complesso industriale; pertanto, a favore di detto immobile ed a carico dell'ufficio al piano terra (particella 712 sub 4) grava servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'articolo 1062 dl codice civile.

Il locale ad uso ufficio al primo piano e la porzione di capannone industriale di cui alla particella 712 sub 5 non hanno autonomo ingresso dalla strada che consente l'accesso al complesso industriale; pertanto, a favore di detti immobili ed a carico delle porzioni di piazzale di pertinenza degli immobili di cui al mappale 712 sub 3 e 4 grava servitù di passaggio costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'articolo 1062 dl codice civile.

È costituito un diritto di costruire e mantenere una scala metallica che dovrà essere posizionata nell'angolo tra l'attuale corpo uffici e la tettoia laterale utilizzata come deposito e che consentirà l'accesso diretto al locale ad uso ufficio al primo piano.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari delle due società eseguite hanno una quota di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, uso, destinazione o regolamento costituiscono oggetto di condominio, con particolare riferimento a:

- a) porzione di piazzale censita come bene comune non censibile di cui alla particella 712 sub 6;
- b) alla cabina elettrica centralizzata censita come bene comune non censibile di cui alla particella 712 sub 7.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buono stato di conservazione nelle zone uffici e punto vendita, che necessitano in ogni caso di ordinari interventi di manutenzione, mentre versa in cattivo stato di conservazione e manutenzione nel locale pluriuso e in tutti i locali produttivi.

Si segnala che in alcuni depositi filtra acqua piovana dal tetto e che tutti i locali a destinazione produttiva e deposito sono attualmente colonizzati dai piccioni che hanno imbrattato di guano le pavimentazioni e la struttura. Detti locali, pertanto, necessitano di operazioni straordinarie di pulizia, smaltimento e sanificazione.

Tutti gli impianti generali necessitano di una verifica di conformità alle normative vigenti.

L'impianto antincendio risulta da completare e collaudare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso produttivo è costituito da due capannoni, uno di circa 6.370 mq lordi (dimensioni in pianta circa 5.930 mq lordi) e l'altro di circa 4.240 mq lordi più 250 mq lordi attualmente privi di tetto a causa di un incendio che ha determinato il cedimento della struttura.

Il primo può considerarsi composto da quattro blocchi a pianta rettangolare:

I - uno a due piani (T-1), di dimensioni in pianta di circa 40,90 m x 10,80 m, altezza di circa 8,00 m alla gronda e 10,00 m al colmo, realizzato con struttura portante a travi e pilastri in c.a.p., copertura in tegoli binervati piani in c.a.p. con copertura in lastre di fibrocemento e tamponamento laterale con pannelli prefabbricati verticali in c.a.v. sorretti da plinti e travi di fondazione reggi pannelli; solaio in laterocemento per il primo piano degli uffici e il secondo piano al rustico; in questo blocco sono insediati gli uffici, il locale pluriuso con bagni e il punto vendita diviso in due piani mediante un soppalco industriale in metallo;

II - uno monoplanare di dimensioni in pianta di circa 40,25 m x 82,45 m, altezza di circa 8,00 m alla gronda e 10,00 m al colmo, altezza utile sottotrave di circa 8 m, realizzato con struttura portante a pilastri e travi a doppia pendenza in cemento armato precompresso, copertura in tegoli binervati piani sormontati da lastre in fibrocemento e tamponamento laterale con elementi prefabbricati orizzontali; in questo blocco sono insediati gli impianti per la lavorazione dei fertilizzanti;

III - uno monoplanare di dimensioni in pianta di circa 7,75 m x 82,45 m, altezza di circa 6,10 m alla gronda e circa 7,00 m al colmo, altezza media utile sotto trave 5,70 m, realizzato con struttura portante a pilastri e travi inclinate in cemento armato, copertura in tegoli binervati e tamponamento laterale in blocchi di cls; in questo blocco sono insediati i depositi dei fertilizzanti;

IV - uno monoplanare di dimensioni in pianta di circa 48,00 m x 32,00 m, altezza di circa 6,10 m alla gronda e 8,00 m al colmo, realizzato con struttura portante in pilastri e travi metalliche a doppia falda, copertura in lastre di fibrocemento e tamponamento laterale in muratura di blocchi di cls; in questo blocco sono insediati gli impianti di lavorazione e deposito dei mangimi.

Per quanto riguarda le finiture interne di questo capannone si riferisce che:

- le pavimentazioni degli uffici, del locale pluriuso del punto vendita sono realizzate in gres e appaiono economiche al piano terra e di media qualità negli uffici direzionali del primo piano;
- le pavimentazioni della zona di produzione e dei depositi sono in cemento;
- le pareti degli uffici sono rivestite di intonaco liscio e tinteggiate;
- le pareti delle zone produttive sono in cemento;
- le porte interne degli uffici sono in legno tamburato;
- le porte di ingresso e le finestre degli uffici e del locale pluriuso sono in alluminio e vetro.
- i portoni di ingresso dei depositi e dei locali di lavorazioni sono realizzati in ferro e sono del tipo a scorrimento laterale su guide.

Il secondo capannone ha dimensioni in pianta di circa 4.490 mq lordi (considerando la parte priva di tetto) e può considerarsi formato da tre blocchi:

V - uno di dimensioni in pianta di circa 42,00 m x 47,90 m, altezza di circa 7,00 m alla gronda e 9,50 m al colmo, altezza utile di circa 7,00 m, struttura portante in pilastri e travi metalliche a doppia falda, copertura in lastre di fibrocemento fissate e tamponature in muratura di blocchi di cls intonacate; questo blocco è diviso in tre depositi di circa 650,00 mq di superficie utile ciascuno (15,70 m x 41,40 m); davanti all'ingresso di uno dei depositi è presente una tettoia in metallo di circa 30 mq;

VI - uno di dimensioni in pianta di circa 32,20 m x 60,00 m, altezza di circa 7,00 m alla gronda e 9,50 m al colmo, altezza utile di circa 7,00 m, struttura portante in pilastri e travi metalliche a doppia falda, copertura in lastre di fibrocemento fissate e tamponature in muratura di blocchi di cls intonacate; questo blocco è diviso in un deposito di circa 930 mq di superficie utile (15,70 m x 59,10 m), una sala macchine di circa 370 mq di superficie utile (23,40 m x 15,70 m) e un deposito di circa 560 mq di



superficie utile (15,70 m x 35,70 m); davanti all'ingresso della sala macchine è presente una tettoia in metallo di circa 30 mq; nei pressi è anche presente una piccola tettoia di circa 20 mq sotto la quale è alloggiato un compressore;

VII - uno di dimensioni in pianta di circa 9,00 m x 55,85 m, altezza di circa 3,90 m alla gronda e 5,80 m al colmo, struttura portante struttura portante in pilastri e travi metalliche a doppia falda, copertura in lastre di fibrocemento fissate e tamponature in muratura di blocchi di cls intonacate; questo blocco è diviso in due depositi per prodotti di circa 245 e 240 mq di superficie utile ciascuno, un deposito carburanti di circa 32,00 mq netti compreso un bagno di circa 2,00 mq netti; il deposito di circa 240 mq è attualmente privo del tetto che risulta distrutto da un incendio; nei pressi del deposito carburanti è presente una piccola tettoia di circa 6 mq sotto la quale è alloggiato un serbatoio per carburanti;

Per quanto riguarda le finiture interne di questo capannone si rileva che:

- la pavimentazione è realizzata in cemento;
- le finestre sono realizzate in ferro e vetro;
- i portoni di ingresso sono realizzati in ferro e sono del tipo a scorrimento laterale su guide.

I piazzali esterni ai capannoni sono pavimentati in cemento eccetto una parte adiacente due lati del capannone adibito a lavorazione e deposito sementi che si presenta in terra naturale. Nel piazzale sono poggiati tre serbatoi di riserva idrica prefabbricati in c.a. di circa 10 mc ciascuno vicino al secondo capannone e un serbatoio metallico per accumulo di riserve idriche adiacente al vano del gruppo motore pompa facente parte del fabbricato destinato a cabina elettrica. La società esecutata dichiara che i serbatoi in c.a. non sono di sua proprietà pertanto risulterebbero da rimuovere.

La cabina elettrica risulta realizzata in muratura di blocchi di cls.

Il deposito abusivo realizzato lungo il confine nord ha dimensioni di 44,90 m x 5,60 m; presenta una struttura a pilastri e travi in metallo a una falda, muri di tamponamento in blocchi di cls e copertura in lastre di fibrocemento.

La tettoia abusiva attigua al predetto deposito ha dimensioni di circa 5,00 m x 5,00 m. La struttura è a travi e pilastri in ferro con copertura in lastre di fibrocemento.

Lo stabilimento risulta fornito dei seguenti servizi e impianti: energia elettrica da rete pubblica, rete idrica consortile per servizi igienici e antincendio, aria condizionata, linea telefonica, rete consortile scarichi fognari, sistema di videosorveglianza a circuito chiuso e illuminazione esterna.

Gli impianti necessitano di una verifica della conformità alla normativa vigente.

Al momento del sopralluogo nessuna utenza risultava attiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono risultati occupati e a disposizione dalle rispettive società proprietarie.

Si rileva, tuttavia, che una porzione di area di circa 260 mq esterna ai confini del lotto, ma di proprietà di una delle due società esecutate, risulta occupata dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari come area di pertinenza di una stazione di pompaggio dell'acqua. Dalle foto aeree visibili sul sito internet della Regione Sardegna emerge che tale area è occupata da oltre vent'anni.

Inoltre, una porzione di circa 500 mq in terra naturale, adiacente a quella occupata dal Consorzio industriale, risulta esterna alla recinzione di confine del lotto industriale in esame.

All'interno dei capannoni sono presenti arredi, macchinari della linea di produzione e sacchi di fertilizzanti che non risultano rientrare tra i beni pignorati. Nei piazzali, inoltre, sono depositati vecchi portoni in ferro, bancali in legno, materiale edilizio (blocchi di cls, ferri, ecc.) e diverso materiale edilizio di risulta. A lato dei capannoni, infine, si trovano installati 17 silos per mangimi su strutture di sostegno metalliche e di cemento, un silo per combustibile, 8 silos per sementi su strutture di sostegno metalliche, due serbatoi metallici per combustibili riparati sotto tettoie metalliche e tre serbatoi in c.a. per acqua di circa 10 mc ciascuno poggiati sul piazzale che non risultano rientrare tra i beni pignorati.

Per i suddetti beni non pignorati dovrà prevedersi lo smontaggio e lo sgombero a cura e spese delle attuali società proprietarie.



PROVENIENZE VENTENNALI

Dai certificati notarili versati in atti si rileva quanto di seguito.

BENI NN. 1 - 2 - LOCALE COMMERCIALE E FABBRICATO INDUSTRIALE

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 29/03/1989 al 17/12/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lojacono	29/03/1989	56153	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	07/04/1989	4062	2606
F 13 mapp. 771 - F13 mapp. 401 - F 18 mapp. 395, 396, 88, 97, 85 87 - 13.771 mq					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2015 Ad oggi		Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Pinna Vistoso	17/12/2015	21652	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
Sassari	11/01/2016	218 e 219	194 e 195		
Foglio 18 part. 988 natura D7, Foglio 18 part. 712 sub 3 natura C1 e sub 4 natura D/7					

BENE N° 3 - FABBRICATO INDUSTRIALE

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 16/02/1999 al 08/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Lojacono	16/02/1999	108479	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	09/03/1999	3525	2205
F 18 mapp. 385 di are 1.16 - mapp. 386 di are 4.09 - mapp. 387 di are 4.24 - mapp. 923 di are 23.88 - mapp. 925 di are 54.06					
Dal 08/11/2007 al 17/12/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Pinna Vistoso	08/11/2007	12641	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
Sassari	04/12/2007	21173	13687		
F 18 mapp. 930 di are 15.00					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2015 Ad oggi		Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Pinna Vistoso	17/12/2015	21652	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
Sassari	11/01/2016	218 e 219	194 e 195		
Foglio 18 part. 988 natura D7, Foglio 18 part. 712 sub 3 natura C1 e sub 4 natura D/7					

Per quanto riguarda le particelle 385 di are 1.16, 386 di are 4.09, 387 di are 4.24, 923 di are 23.88 e 925 di are 54.06, tutte del Foglio 18 del NCT del Comune di, nel Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 secondo comma c.p.c. della Dott.ssa Maria Pantalone Balice è dichiarato che erano di proprietà del Consorzio di Sviluppo Industriale di Sassari Alghero con sede in Sassari codice fiscale 00124720905 da oltre il ventennio precedente il pignoramento.

Per quanto riguarda invece la particella 930 le relazioni notarili in atti non certificano la provenienza ultraventennale. Tuttavia, dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto si può rilevare che la particella 930 è stata venduta all'.....dal Consorzio Industriale che l'aveva a sua volta acquistata per atto pubblico del Notaio De Martini del 22.12.1971, rep. 118704, trascritto a Sassari il 26.01.1972 al n° 616 del R.G. e al N° 512 del R.P.



BENE N° 4 - FABBRICATO INDUSTRIALE

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/03/1989 Al 24/10/2013		Vincenzo Lojacono	29/03/1989	56153	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	07/04/1989	4062	2606
		F 13 mapp. 771 - F13 mapp. 401 - F 18 mapp. 395, 396, 88, 97, 85 87 - 13.771 mq			
Dal 24/10/2013 Ad oggi		Atto di conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Pinna Vistoso	24/10/2013	19441	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	14/11/2013	14887	11085
Foglio 18 - particella 712 - sub 5 - natura D7					

Pertanto:

- Risulta sussistere continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata per il lotto in cui insiste attualmente il capannone di cui al mappale 998;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili depositate in atti dai creditori procedenti aggiornate al 21 maggio 2018 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Sassari il 21/09/2006 - Reg. gen. 16230 - Reg. part. 2969
Importo: € 4.000.000,00
A favore di Banca Cis Società per Azioni con sede in Cagliari C.F. 00232340927 controcon sede in
- Rogante: Notaio Andrea Pinna Vistoso
Luogo e Data: Alghero 18/09/2006 - n° repertorio: 11326
Note: mutuo fondiario di euro 2.000.000,00 da rimborsare in sei anni
Intera proprietà di unità immobiliari in, all'indirizzo Zona Industriale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 712 natura D7 al piano T, particella 972 natura D7 al piano T.
- **Ipoteca giudiziale**
Iscritto a Sassari il 23/11/2017 - Reg. gen. 15714 - Reg. part. 2184
Importo: € 291.863,85
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526 controcon sede in codice fiscale
- Decreto ingiuntivo del Tribunale di Sassari del 21/10/2017 repertorio n. 7413.
A garanzia della somma di euro 291.863,85.
Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari in, all'indirizzo Zona Industriale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 712 sub 4 natura D7 al piano T, particella 988 natura D7 al piano T e al catasto al foglio 18 particella 927 di are 13.75, particella 928 di are 3.50, particella 929 di are 48.73, particella 997 di are 10.12, tutte natura T.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 24/01/2017 - Reg. gen. 867 - Reg. part. 689

A favore di B.e.s.t. Bridge Europe Sardinia Transports S.r.l. con sede in Sassari codice fiscale 01391650908 controcon sede in codice fiscale

Atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Sassari il 30/12/2016 repertorio 4094. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in, all'indirizzo Zona Industriale, distinta al Catasto fabbricati al foglio 18 particella 712 sub 3, natura C1 di mq 302.

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 23/03/2018 - Reg. gen. 3754 - Reg. part. 2671

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino controcon sede in econ sede in

Atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Sassari il 09/03/2018 repertorio 679. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in, distinte al Catasto fabbricati al foglio 18 particella 712 sub 3, natura C1, particella 712 sub 4 natura D7 e particella 988 natura D7 di proprietà della società; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in, distinte al Catasto fabbricati al foglio 18 particella 712 sub 5, natura D7, di proprietà della società

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato al sottoscritto dal Comune di il giorno 26/01/2021 si rileva che gli immobili ricadono interamente in **zona omogenea classificata "D"** all'interno del perimetro dell'agglomerato industriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, con la seguente destinazione:

- Foglio 18 particella 712 - AZZONAMENTO: insediamenti industriali esistenti di varia natura (art. 8 NTA PRT);
- Foglio 18 particella 988 - AZZONAMENTO: parte in insediamenti industriali esistenti di varia natura (art. 8 NTA PRT), parte in area a verde consortile (artt. 21, 26 bis NTA PRT).

L'edificazione è determinata e regolamentata dalle Norme tecniche di attuazione dal piano territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari (già consorzio A.S.I.) approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5.11.1971 e con D.P.G.R. 29.10.1974 n. 228 e successive varianti.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 17.12.2010 e n. 15 del 21.03.2011, è stata approvata definitivamente la variante alle N.T.A. del Piano Territoriale del C.I.P. di Sassari, verificata coerente dal Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n. 1552 del 05.04.2011, che ha introdotto l'art. 26 bis ove si dispone *"in tutte le aree, nei limiti territoriali del Comune di, ricadenti all'interno del piano regolatore territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, nonché la fascia di rispetto così come introdotta con Decreto dell'Assessore Regionale agli EE.LL. - Finanze e Urbanistica n. 1622 del 29.11.1985, è consentita la realizzazione di parchi fotovoltaici industriali, termodinamici ed eolici"*.

Gli immobili ricadono inoltre nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di aree industriali di di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 07.02.2003, nonché di cui alla Legge 31.07.2002 n. 179, e del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 03.08.2005.

Ricadono anche nella porzione del Territorio Comunale disciplinato dalla variante generale al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Sardegna approvata definitivamente con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n.3 del 17.12.2015.



In base alla variante generale al P.A.I. l'area risulta ricadere tra le aree di pericolosità moderata da frana (Hg1) regolamentata dall'art. 34 delle norme tecniche di attuazione del P.A.I. che rimanda allo strumento urbanistico comunale la competenza per la disciplina d'uso del territorio.

Le aree di pericolosità media da frana (Hg1) sono regolamentate dall'art. 17 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Ricade, infine, nell'ambito n. 14 del Piano Paesaggistico Regionale, ambiti locali di progettazione paesaggistica: siti produttivi di riqualificazioni e recupero; assetto insediativo: grandi aree industriali; assetto ambientale: aree di recupero ambientale, sito inquinato di, anagrafe siti inquinati d.lgs. 22/97 e D.M. 471/99; assetto insediativo: di carattere industriale, artigianale e commerciale.

Per quanto qui non espressamente indicato si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica che costituisce parte integrante e sostanziale di questa perizia (Allegato n. 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stabilimento è stato realizzato in più riprese tra il 1992 e il 2004, in seguito a successive assegnazioni di aree edificabili da parte del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari.

I titoli edilizi rilasciati dal Comune di risultano essere i seguenti:

- 1) Porzione di capannone destinato alla lavorazione, dosaggio, miscelazione, pesatura, insacco, deposito e vendita di concimi e fertilizzanti: C.E. n. 6990/1990 del 10.07.1990 e successive Varianti di opere in corso: C.E. n. 7607 del 13.11.1992 – C.E. 7607 del 04.05.1994 e C.E. n. 8088 del 12.10.1994; per questo primo capannone, realizzato tra il 4 febbraio 2002 e il 31 ottobre 1994.

Per questa porzione di capannone risulta rilasciato il Certificato di Agibilità del 27 marzo 1995 n° 1719.

- 2) Ampliamento del primo capannone (lavorazione mangimi e relativi depositi) e costruzione del secondo capannone destinato alla lavorazione, insacco e deposito di sementi: C.E. n. 95/99 del 17.06.1999 e successive Varianti di opere in corso C.E. 85/2000 del 18.07.2000 – C.E. n. 104/2003 del 08.08/2003.

Relativamente all'ampliamento del primo capannone e alla costruzione del secondo capannone **NON è stato rivenuto il certificato di agibilità**. Non sono stati rinvenuti neppure i certificati di conformità o rispondenza degli impianti elettrici e idrici e i verbali di collaudo.

- 3) Ampliamento del secondo capannone con realizzazione di un nuovo deposito: C.E. n. 67/2004 del 28.06.2004.

Di questo ampliamento del secondo capannone **NON è stato rivenuto il certificato di agibilità**. Non sono stati rinvenuti neppure i certificati di conformità o rispondenza degli impianti elettrici e idrici e i verbali di collaudo.

- 4) Realizzazione di un secondo accesso carrabile: Autorizzazione edilizia n. 155/2008 del 13.11.2008.

- 5) Cambio di destinazione d'uso di un deposito dello stabilimento dei fertilizzanti in spazio da destinare a spaccio aziendale per la vendita diretta al minuto dei prodotti aziendali e di prodotti affini per l'agricoltura: DUAAP del 9.03.2010, prot. 5920, pratica edilizia 12971/2010.

Di questo cambio di destinazione d'uso **NON è stato rivenuto il certificato di agibilità**. Non sono stati rinvenuti neppure i certificati di conformità o rispondenza degli impianti elettrici e idrici e i verbali di collaudo.

- 6) Modifiche interne con opere negli stabilimenti dei fertilizzanti e delle sementi: DUAAP 1333 del 2015 – identificativo SUAP 3093.



Tra le pratiche edilizie è stata rinvenuta, inoltre, una DUAAP di immediato avvio dei lavori di realizzazione di un impianto fotovoltaico di 400 KW (pratica edilizia 13810 del 2012) tuttavia non realizzati e quindi decaduta. È stata rinvenuta anche una pratica edilizia per la ricostruzione del tetto crollato di un deposito sementi provvista di un provvedimento di approvazione dirigenziale e del nulla osta del Consorzio. La pratica non risulta portata a compimento e non risulta rilasciato alcun titolo edilizio.

Non è stato rinvenuto il certificato di collaudo dell'impianto idrico antincendio di tutto lo stabilimento.

L'unità immobiliare di cui alla particella 712 sub 5 è risultata fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Le unità immobiliari di cui alle particelle sub 3 e sub 4 non sono risultate fornite dell'Attestato di Prestazione Energetica. Si è proceduto a dotarle di tale certificazione.

Regolarità edilizia

In seguito all'esame degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di (DUAAP del 2015) e in base a quanto potuto osservare e rilevare nei sopralluoghi si riferisce che non vi è conformità edilizia.

Sono state rilevate in particolare le seguenti difformità:

Capannone di cui alla particella 712

- in aderenza al muro di confine nord con la particella 628 di altra proprietà sono stati realizzati abusivamente due depositi e una tettoia per un totale di 310 mq di superficie coperta;
- tra il vano pompe per acqua e i predetti depositi è stata realizzata abusivamente una parete in muratura per delimitare uno spazio scoperto destinato all'alloggio di un serbatoio metallico di accumulo di riserve idriche per la rete antincendio;
- il prospetto ovest del capannone prospiciente la via Pigafetta presenta una finestra in più in corrispondenza di una stanza degli uffici al piano terra;
- due finestre del locale pluriuso al piano terra hanno dimensioni diverse da quelle illustrate nel progetto approvato;
- la tettoia davanti all'ingresso del negozio raffigurata nelle tavole grafiche di progetto non è presente;
- il lato nord del capannone non presenta tre delle quattro serrande raffigurate negli elaborati grafici approvati;
- nel locale di lavorazione dei mangimi (pellettatura e condizionamento) è presente una porta di uscita verso l'esterno che non è raffigurata in progetto;
- dal piano terra del locale destinato alla vendita dei prodotti è stato ricavato, mediante un tramezzo, un deposito con ingresso autonomo dal piazzale esterno; inoltre la finestra di questo deposito si trova in una posizione diversa da quella raffigurata in progetto, più in basso, e la porta di ingresso risulta più grande di quella raffigurata nelle tavole grafiche;
- lo spazio esistente tra il capannone più grande e il muro di confine nord con la particella 223 è diviso in due parti da una muratura trasversale in blocchi di cls non indicata negli elaborati grafici;
- i due depositi di fertilizzanti con ingresso dal lato sud del capannone non hanno alcuna porta interna di collegamento con lo stabilimento di lavorazione dei fertilizzanti contrariamente a quanto indicato nei disegni;
- non sono presenti le due porte di collegamento tra lo stabilimento di lavorazione dei fertilizzanti e il locale di insacco, entrambe riportate nell'ultimo elaborato grafico depositato in Comune;
- il locale di insacco dei fertilizzanti non presenta pareti divisorie contrariamente a quanto riportato nel progetto approvato;



Capannone di cui alla particella 988

Lo stato attuale non è conforme a quello illustrato nell'ultimo progetto approvato.

Un locale deposito non ha il tetto; perciò la superficie coperta del capannone è minore di quella indicata nelle tavole grafiche assentite.

Inoltre, le tettoie presenti nella facciata ovest del capannone non sono raffigurate nel progetto approvato, così come le tettoie del compressore e del serbatoio carburanti.

Sanabilità delle difformità riscontrate.

Si premette, innanzitutto, che non è possibile pronunciarsi definitivamente sulla sanabilità in sostituzione degli enti pubblici preposti a decidere sulle istanze dei privati con giudizi che possono essere connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata che può portare a diversi esiti. Si può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti informalmente acquisiti mediante colloqui avuti presso gli uffici tecnici di competenza che tuttavia precisano di non potersi esprimere compiutamente e ufficialmente in mancanza di un progetto da esaminare. Pertanto, tenendo conto di questo limite, sulla base delle indagini esperite si può riferire quanto di seguito esposto.

I corpi di fabbrica con destinazione d'uso di deposito realizzati in aderenza al muro di confine con la particella 628 di altra proprietà non risulterebbero sanabili perché in contrasto con la norma di cui all'art. 8, lettera c) del PRT del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari; per i lotti superiori a 10.000 mq è infatti prescritta una distanza delle costruzioni dai confini di 8 m. Inoltre, per una fascia larga 12 m dal confine non risulta possibile costruire alcun tipo di fabbricato poiché su questa fascia di terreno il Consorzio si è riservato la facoltà di mettere in opera i tubazioni dell'impianto fognario consortile. Lo stesso vale per i muri che delimitano l'alloggio del serbatoio metallico e la parete divisoria del medesimo tratto di piazzale. Per questi corpi di fabbrica, pertanto, deve prevedersi la demolizione. Risulterebbe sanabile la tettoia di fronte ai silos se destinata alla copertura di parcheggi (ai sensi dell'art. 8, lettera e).

Le modifiche di prospetto, le difformità interne e la diminuzione di superficie coperta del capannone più piccolo risulterebbero sanabili mediante la procedura dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L. R. n. 23/1985 e successive modifiche.

Il costo stimato per le regolarizzazioni risulterebbe di circa 10.000,00 € tra oneri tecnico professionali comprensivi di IVA e sanzioni amministrative stimate in circa 700,00 €.

Alle regolarizzazioni edilizie dovrà seguire l'aggiornamento degli atti catastali.

Il costo della demolizione dei depositi realizzati nella fascia di 12 m dal confine nord è invece stimato in 15.000,00 € a corpo.

I suddetti costi saranno portati in detrazione dal valore di stima.

Va comunque evidenziato che sebbene vi sia la possibilità di regolarizzare le suddette difformità edilizie, **si presenterebbe verosimilmente un problema di improcedibilità o di rigetto dell'istanza** poiché la parte di stabilimento pignorato non risulta rispettare il parametro edilizio del massimo rapporto di copertura di 0,40 mq/mq stabilito dal Piano Regolare Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale Sassari. Lo stabilimento, infatti, non è pignorato per intero. Rimane esclusa una superficie che nei progetti approvati rileva ai fini del rispetto del parametro del rapporto di copertura. Tale mancanza determina il superamento del predetto parametro edilizio e costituirebbe, perciò, ostacolo alla regolarizzazione delle difformità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali, né contributi consortili insoluti da parte delle due società esegutate.

Risulta solo un credito del Consorzio nei confronti di una delle due società esegutate riferito a consumi idrici pregressi che non risultano gravare sull'eventuale aggiudicatario.

Al Consorzio Industriale Provinciale Sassari risulta riservata la facoltà di riacquisto delle aree cedute e degli stabilimenti su di esse esistenti nell'ipotesi in cui sia cessata l'attività industriale o artigianale da più di tre anni, con le modalità previste e disciplinate dall'art. 63 della legge 23.12.1998, n. 448.

Prima di formulare un'offerta di acquisto all'asta l'eventuale aggiudicatario dovrà richiedere il nulla osta al Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, dichiarando il tipo di attività che intende insediare nel rispetto di quanto indicato ai sensi dell'art. 8 lett. a delle N.T.A. Consortili.

Lo stabilimento risulta incluso nella perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale di "aree industriali di" (Tavola del D.M. 21.07.2016 - G.U. 17.08.2016, n. 191). Eventuali spese di caratterizzazione e di messa in sicurezza dell'area saranno a carico dell'aggiudicatario.

Lo stabilimento deve osservare le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, del Piano Regolare Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale Sassari e del Piano Paesaggistico Regionale vigenti.

STIMA

Per la formulazione del giudizio di stima sono stati applicati i principi teorici dell'estimo, ossia l'insieme delle procedure logiche e metodologiche che regolano e consentono di pervenire a una motivata e oggettiva valutazione dei beni sulla base di elementi economici desumibili dal mercato. Considerato il suo scopo, la stima è stata eseguita adottando il criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni immobili e la moneta che si presume possa realizzarsi con la maggiore probabilità in una libera contrattazione tra venditore e acquirenti interessati all'acquisto senza particolari motivazioni al di fuori di quelle prettamente economiche. Il metodo utilizzato per la valutazione è stato quello sintetico comparativo, assumendo quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale, come da consuetudine di mercato. Quanto ai dati di mercato posti a fondamento della stima, dalle indagini svolte è emerso che il settore degli immobili produttivi presenta difficoltà congiunturali che si manifestano con una scarsa domanda contrapposta a un'offerta in crescita sia per la cessazione di attività sia per l'immissione in vendita di fabbricati sottoposti ad esecuzione forzata. Questa situazione si traduce in un allungamento dei tempi di vendita e in una tendenza al ribasso dei prezzi di realizzo. Risulta che nell'ultimo anno non si sono concluse compravendite di capannoni produttivi nella zona industriale di

Pertanto, poiché le indagini effettuate non hanno portato ad acquisire informazioni utili di recenti compravendite di stabilimenti simili, si è condotta un'analisi sulle quotazioni di mercato di varia estrazione.

In particolare sono state esaminate le quotazioni di mercato pubblicate da fonti dirette qualificate come quelle l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate OMI) e del sito internet Borsino immobiliare.it, le valutazioni di capannoni industriali vicini effettuate da esperti e c.t.u. nell'ambito di altre procedure esecutive pendenti presso questo Tribunale, e le richieste di prezzo, o prezzi offerta, di stabilimenti industriali e capannoni proposti in vendita sui più noti siti internet di annunci immobiliari.

Da queste indagini è quindi emerso che:

- ▶ l'Agenzia Entrate - OMI attribuisce ai capannoni industriali in stato normale il valore minimo di 550,00 €/mq e massimo di 800,00 €/mq;
- ▶ il sito internet Borsino immobiliare fornisce un valore minimo di circa 360,00€/mq, medio di circa 545,00 €/mq e massimo di circa 715,00 €/mq;



- ▶ alcune recenti perizie del 2019 effettuate nell'ambito di altre procedure esecutive e fallimenti riportano valori unitari di stima di 300,00 €/mq (Fall. 3/2019 fabbricato artigianale di circa 965 mq, altezza 5,00 m, 1.306 mq di superficie convenzionale.), di 330,00 €/mq (E.I. 114/2014 R.G. – fabbricato di circa 2.200 mq, altezza 7,5 m, 2.650 mq di superficie convenzionale,) di 445,00 €/mq (E.I. 47/2018 R.G- fabbricato di circa 1.060 mq, altezza 6,00 m, 1.660 mq di superficie convenzionale);
- ▶ gli annunci di vendita di capannoni industriali riportano richieste di prezzo comprese tra i 200 e 500,00 €/mq di superficie commerciale convenzionale (capannone più superficie ponderata al 10% del piazzale, ove presente).

Nella fattispecie, tenuto conto:

- dell'età dei capannoni (uno di circa 26 anni, l'altro di circa 16 anni) e della loro presunta vita utile (50-60 anni);
- delle caratteristiche costruttive e di finitura;
- dei costi medi di realizzazione storici e attuali;
- dello stato di conservazione e manutenzione;
- delle notevole dimensioni;
- dei vincoli esistenti
- dell'attuale fase di stagnazione del mercato dei capannoni industriali;

si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale possa attestarsi intorno alla quotazione minima rilevata da Borsinoimmobiliare.it e alla media pesata dei valori stimati in altre procedure esecutive, ovvero di 360,00 €/mq di superficie convenzionale (capannone più superficie conguagliata al 10% del piazzale) che determina il seguente più probabile valore di mercato:

Superficie convenzionale dello stabilimento: 11.750 mq

Più probabile valore unitario della superficie convenzionale: 360,00 €/mq

Più probabile valore di mercato: 360,00 €/mq x 11.750 mq = 4.230.000,00 €

Tale valore deve considerarsi comprensivo degli impianti generali.

Adeguamenti per sanatorie e regolarizzazioni catastali.

Dal predetto valore di stima, tuttavia, devono detrarsi i costi per le regolarizzazioni edilizio urbanistiche e catastali così stimati:

- accertamento di conformità edilizio urbanistico comprese sanzioni: 10.000,00 €;
- regolarizzazioni catastali: 2.700,00 € compresi tributi catastali;
- demolizioni opere abusive: a corpo circa 15.000,00 €

Inoltre, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. occorre procedere ad una riduzione del valore per l'assenza di garanzia da vizi e attuale mancanza di alcuni certificati di agibilità. Nella fattispecie si ritiene di applicare una riduzione del 5%.

Portando in detrazione tutti i predetti valori si perviene alla stima definitiva del più probabile valore di mercato di 3.992.185,00 €.

Riassumendo schematicamente:

Bene stimato	Più probabile valore di mercato
Più probabile valore di mercato dello stabilimento	4.230.000,00 €
Costi per regolarizzazioni edilizie	- 10.000,00 €
Costi per regolarizzazioni catastali	- 2.700,00 €
Eliminazione di abusi non sanabili	- 15.000,00
Totale	- 4.202.300,00 €
Riduzione per assenza di garanzia da vizi 5% del totale	- 210.115,00 €
Totale	3.992.185,00 €



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene necessario rimarcare le seguenti particolarità già segnalate nel corpo della relazione:

- I. lo stabilimento pignorato è stato costruito sfruttando le potenzialità edificatorie espresse da un'area edificabile che comprende anche le superfici delle particelle catastali 927, 929 e 997 del foglio 18 del C.T., anche queste di proprietà della, ma non incluse nei due pignoramenti per cui si procede; spogliato dell'area di queste tre ulteriori particelle catastali lo stabilimento difetta di un requisito edilizio-urbanistico essenziale per la procedibilità dell'istanza di sanatoria delle difformità edilizie rilevate: non sarebbe rispettato il parametro del massimo rapporto di copertura disposto dall'art. 8 lett. b delle N.T.A. del Consorzio Industriale; pertanto, si prospetta il rischio concreto che lo stabilimento offerto in vendita in questo lotto non possa essere utilizzabile fino al suo ricongiungimento con le tre suddette particelle, considerando che anche lo stesso Consorzio Industriale Provinciale di Sassari rileva *"che per la vendita all'asta sarà necessario considerare l'intera area di proprietà"*.
- II. prima di formulare un'offerta di acquisto all'asta l'eventuale aggiudicatario dovrà richiedere il nulla osta al Consorzio Industriale Provinciale di Sassari, dichiarando il tipo di attività che intende insediare nel rispetto di quanto indicato ai sensi dell'art. 8 lett. a delle N.T.A. Consortili;
- III. circa 260 mq della particella pignorata 712 del foglio 18 del C.T., Ente urbano, risulta occupato dal Consorzio Industriale Provinciale di Sassari.

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, 01/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino

Giovanni Battista Lupino



ALLEGATI

- Allegato 1 – Fotografie
- Allegato 2 – Foto aerea
- Allegato 3 – Atti pubblici di compravendita
- Allegato 4 – Documentazione catastale aggiornata
- Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 6 – Ultimo titolo edilizio e tavole grafiche
- Allegato 7 – Risposta del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari
- Allegato 8 – Certificato di agibilità del capannone e verbale di collaudo opere in cemento armato capannone mappale 712
- Allegato 9 – Verbali di accesso ai luoghi
- Allegato 10 – Perizia formato privacy
- Allegato 11 – Certificati APE
- Allegato 12 – Schema del lotto in vendita

