



TRIBUNALE DI ORISTANO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 34/17

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

(Avv. Gema Maurizi – via Roma, 71 07100 Sassari

avvgemmamaurizi@pec.giuffre.it)

contro

[REDACTED]
(Sede in Macomer (NU), loc. Bonu Trau via della Scienza 9)

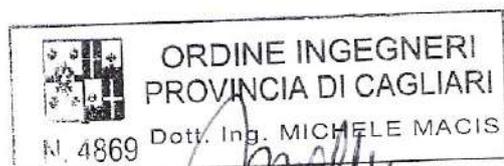
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Gaetano Savona

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Michele Macis



TRIBUNALE DI ORISTANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 34/17

CREDITORE PIGNORANTE

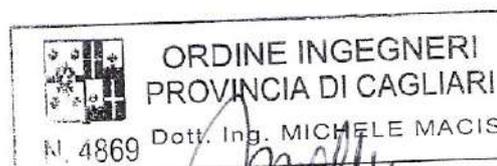
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

(Avv. Gemma Maurizi, via Roma 71 - Sassari)

CONTRO



Con sede in Macomer (NU), loc. Bonu Trau via della Scienza 9



TRIBUNALE DI ORISTANO

Esecuzione Immobiliare R.Es. n. 34/17

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari Via Giotto 38c, in Sorgono via Piemonte n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Oristano è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 34/2017, con decreto del 20.02.2018 ha ricevuto l'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott. Gaetano Savona per rispondere ai quesiti che seguono:

Quesito n. 1

Il C.T.U. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Quesito n. 2



Il C.T.U. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Quesito n. 3

Il C.T.U. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito n. 4

Il C.T.U. proceda, limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al catasto fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima ;

Quesito n. 5

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n. 6

Il C.T.U. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 Febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; verifichi altrimenti



l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dal comma 6 della L. 28 Febbraio 1985, n.47, fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46, comma 5, del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Quesito n. 7

Il C.T.U. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione dei frazionamenti; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 8

Il C.T.U. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078.

Quesito n. 9

Il C.T.U. accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di



locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore a un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni ai sensi dell'art. 2923 del comma 3 c.c.;

Quesito n. 10

Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 11

Il C.T.U. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo): rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli ; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n. 12

Il C.T.U. determini il valore dell'immobile indicando il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento indicando la superficie dell'immobile specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limite di 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Quesito n. 13

Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.



La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili del pignoramento di cui alla causa civile iscritta al Tribunale di Oristano n. 34/2017.

Si riporta testualmente l'elenco degli immobili pignorati oggetto di stima relativi all'Atto di Pignoramento.

Per la quota 1/1 del diritto di proprietà [REDACTED]:

- Immobili in Macomer (NU) – Località Bonu Trau, via della Scienza n. 9 distinto al catasto:

1. NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 6 Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T;
2. NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 7; Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T

I suddetti mappali hanno subito variazioni catastali in particolare il mappale di cui al punto 2 che precede è stato soppresso e la soppressione ha generato i seguenti mappali:

- NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 8 Cat. D/8 , Rendita Euro 2.086,00; loc. Bonu Trau Piano T;
- NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 9 Cat. D/1 , Rendita Euro 160,00; loc. Bonu Trau Piano T;
- NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 10 bene comune non censibile; loc. Bonu Trau Piano T;
- NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 12 Cat. D/1 , Rendita Euro 5.800,00; loc. Bonu Trau Piano T;

l'area su cui insistono i suddetti fabbricati è censita al Catasto Terreni:

- NCT Foglio 37 mapp. 64; Ente Urbano, Ha 1, are 49, centiare 00.



DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

A seguito del conferimento dell'incarico avvenuto con decreto del G.E. in data 20/02/2018 e giuramento del sottoscritto CTU in data 21/02/2018 sono stati acquisiti i fascicoli della causa, con riserva di procedere all'avvio delle operazioni peritali mediante comunicazione successiva alle Parti.

Il giorno 08/03/2018 hanno avuto inizio le operazioni peritali consistenti nella preliminare domanda di accesso agli atti presso il Comune, ricerca e verifica della documentazione ipocatastale, delle iscrizioni e trascrizioni alla Conservatoria del RR.II. nella Relazione Notarile e nel reperimento degli atti approvati di natura autorizzativa per la verifica della liceità e conformità urbanistica presso gli uffici comunali. Nel giorno 10 marzo 2018 alle ore 13.00 è stato effettuato il primo sopralluogo preliminare presso il compendio pignorato in comune di Macomer, atto ad individuare la consistenza e l'ubicazione degli immobili del compendio, in tale occasione non è stato possibile l'accesso perché l'attività era chiusa per la pausa pomeridiana. L'accesso per il rilievo delle misure e il rilievo fotografico è stato effettuato in data 11/07/2018, l'accesso è stato ottenuto previa comunicazione telefonica all'amministratore della società esecutata sig. [REDACTED] che è risultato presente all'appuntamento.

Durante il sopralluogo di visita è stato effettuato il rilievo fotografico e il rilievo delle misure degli ambienti.

In data 12/07/2018 è stato effettuato il necessario accesso agli atti amministrativi per il reperimento della documentazione progettuale presso gli uffici Comunali e le informazioni presso il Consorzio Industriale di Macomer, acquisita agli atti. In seguito all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti si è proceduto alla stesura della relazione peritale.

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del giudice

1. **Immobile in Macomer (NU) – Loc. Bonu Trau via della Scienza 9,**

NCEU Foglio n. 37 mapp. 64:

- **Sub 6 Cat. D/8, quota di 1/1 di fabbricato industriale rendita €10.866,25 Piano S1-T;**
- **Sub 8 Cat. D/8, quota di 1/1 di fabbricato industriale rendita €2.086,00 Piano T;**
- **Sub 9 Cat. D/1, quota di 1/1 di fabbricato industriale rendita €160,00 Piano T;**
- **Sub 10, bene comune non censibile Piano T;**
- **Sub 12 Cat. D/1, quota di 1/1 di impianto fotovoltaico rendita €5.800,00 Piano T-1;**



QUESITO N° 1

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale..)

Verificata la completezza della documentazione, è presente il Certificato Notarile, ed esaminate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, vengono di seguito elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento:

La **provenienza ultraventennale** risulta dalla documentazione in atti “certificato notarile“ relativa alla acquisizione con atto di compravendita a rogito dott. Francesco Fele Notaio in Macomer in data 16 /11/1976, Rep. 30333/76, trascritto il 17/01/1977, Reg. gen. 2873, Reg. part. 2217 e atto di compravendita a rogito dott. Francesco Fele Notaio in Macomer in data 03/04/1981, Rep. 1147/81 con trascrizione del 08 aprile 1981, Reg. gen. n. 1990 , Reg. Part. n. 1688.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI - provenienza ultraventennale

1.) Trascrizione del 17 gennaio 1977, Reg. Part. n. 209.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA (ATTO PUBBLICO dott. Francesco Fele Notaio in Macomer) in data 16 /11/1976, Rep. 30333/76.

A Favore:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

contro

Unità negoziale: 1

Immobili in Comune Macomer, censiti nel N.C.T. Foglio 37 particelle 59, 431, 435, 2 (ora soppresse e unite all'unica particella 64).

2.) Trascrizione del 08 aprile 1981, Reg. gen. n. 1990 , Reg. Part. n. 1688.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA (ATTO PUBBLICO dott. Francesco Fele Notaio in Macomer) in data 03/04/1981, Rep. 1147/81.

A Favore:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted];

contro

Unità negoziale: 1

Immobili in Comune Macomer, censiti nel N.C.T. Foglio 37 particelle 428, 60, 61, 430, 432, 434 (ora soppresse e unite all'unica particella 64).

TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di Compravendita



1.) Atto pubblico di compravendita Notaio dott. Gianni Fancello in Macomer del 28 /10/2010, Rep. 1405/973.

Trascritto a Nuoro in data 17 /11/ 2010, Reg Gen. 12454 Reg. Part.8492;

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

[redacted] con sede in Cagliari, C.F. [redacted] divenuta in seguito [redacted]
S [redacted] C.F. [redacted] con sede in Macomer (atto N. 7822 del 30/12/2014 dott. Gianni Fancello Notaio in Macomer, trascritto il 29/01/2015 ai nn. 845/716)

Contro:

[redacted] nato a [redacted] il 26/12/1945 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Unità negoziale: 1

1. Per la quota di 1/1 In Comune Macomer, Fabbricato commerciale industriale censito nel N.C.E.U. Foglio 37 mapp. 64, SUB 6 Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T;
2. Per la quota di 1/1 NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 7; Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T

Note: la particella 64 sub 7 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato le particelle 64 sub.ni 8, 9, 10, 11; la particella 64 sub 11 è stata soppressa e ha originato la particella 64 sub 12.
La particella 64 (ex particella 40) comprende le particelle 441, 59, 428, 60, 430, 431, 432, 61, 434, 435 e 2; la particella 441 identificava strada.

TRASCRIZIONI CONTRO

Diritto di superficie

2.) Atto pubblico Notaio dott. Gianni Fancello in Macomer del 28 /12/2010, Rep. 1692/1166.

Trascritto a Nuoro in data 25 /01/ 2011, Reg Gen. 764 Reg. Part.518;

Specie dell'atto: DIRITTO DI SUPERFICIE

A Favore:

[redacted]
con sede in [redacted] C.F. [redacted]

Contro:

[redacted] con sede in Cagliari, C.F. [redacted].

Unità negoziale: 1

1. Per la quota di 1/1 In Comune Macomer, Fabbricato commerciale industriale censito nel N.C.E.U. Foglio 37 mapp. 64, SUB 6 Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T;
2. Per la quota di 1/1 NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 7; Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T

Servitù di elettrodotto

3.) Atto pubblico Notaio dott. Gianni Fancello in Macomer del 16 /10/2013, Rep. 5955/4278.

Trascritto a Nuoro in data 14 /11/ 2013, Reg Gen. 10893 Reg. Part.9032;

Specie dell'atto: SERVITÙ DI ELETTRODOTTO

A Favore:

[redacted] con sede in Roma C.F. [redacted]

Contro:

[redacted] con sede in Cagliari, C.F. [redacted].

Unità negoziale: 1

1. N.C.E.U. Foglio 37 mapp. 64., SUB 9 Cat. D/1 , Rendita Euro 160,00 loc. Bonu Trau Piano T;



2. NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 10; bene comune non censibile; loc. Bonu Trau Piano T.

Trasformazione societaria

4.) Con Atto pubblico a rogito Notaio dott. Gianni Fancello in Macomer del 30 /12/2014, Rep. 7822/5701.

Trascritto a Nuoro in data 29 /01/ 2015, Reg Gen. 845 Reg. Part.716, la Società [REDACTED] con sede in Cagliari, C.F. [REDACTED] è diventata [REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede in Macomer.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI CONTRO

1.) R.G. n. 12455 R.P. 2779 iscritta il 17/11/2010

Specie dell'atto:

IPOTECA VOLONTARIA di €2.400.000,00 , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con Atto ricevuto dal Notaio Gianni Fancello in Macomer in data 28 ottobre 2010 rep. n. 1406/974, registrato il 17 novembre 2010 al n. R.G. n. 12455 R.P. 2779, DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per euro 1.200.000.

A Favore:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota 1/1;

Contro:

[REDACTED] con sede in Cagliari, C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota 1/1;

Unità negoziale:

1. Per la quota di 1/1 In Comune Macomer, Fabbricato commerciale industriale censito nel N.C.E.U. Foglio 37 mapp. 64. NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 6 Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T;
2. Per la quota di 1/1 NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 7; Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T

Note: la particella 64 sub 7 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato le particelle 64 sub.ni 8, 9, 10, 11; la particella 64 sub 11 è stata soppressa e ha originato la particella 64 sub 12.

La particella 64 (ex particella 40) comprende le particelle 441, 59, 428, 60, 430, 431, 432, 61, 434, 435 e 2; la particella 441 identificava strada.

TRASCRIZIONI CONTRO

1.) Registro Generale n. 5046 Reg. Particolare n. 3984 trascritto il 22/05/2017 a Oristano

TRASCRIZIONE del 22/05/2017

Specie dell'atto:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO C.F. 800031170956.

Atto Giudiziario in data 03.05.2017 rep. n. 559.

A Favore:



BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena C.F. 00884060526 per il diritto di proprietà della quota 1/1;

Contro:

[REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede in Macomer per il diritto di proprietà della quota 1/1;

Unità negoziale: 1

1. Per la quota di 1/1 In Comune Macomer, Fabbricato commerciale industriale censito nel N.C.E.U. Foglio 37 mapp. 64. NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 6 Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T;
2. Per la quota di 1/1 NCEU Foglio 37 mapp. 64, SUB 7; Cat. D/8 , Rendita Euro 10.866,25; loc. Bonu Trau Piano S1-T



QUESITO N° 2

(descrizione degli immobili...)

Il compendio pignorato indicato nell'atto di pignoramento è costituito da un capannone industriale adibito a deposito, esposizione e vendita di materiale igienico sanitario con relative pertinenze e accessori, che insiste su un lotto di terreno di circa mq 14900, così distinto in catasto NCEU al foglio 37 del comune di Macomer:

N.C.E.U. Foglio n. 37 mapp. 64:

- Sub 6 Cat. D/8, quota di 1/1 di fabbricato industriale rendita €10.866,25 Piano S1-T;
- Sub 8 Cat. D/8, quota di 1/1 di fabbricato industriale rendita €2.086,00 Piano T;
- Sub 9 Cat. D/1, quota di 1/1 di fabbricato industriale rendita €160,00 Piano T;
- Sub 10, bene comune non censibile Piano T;
- Sub 12 Cat. D/1, quota di 1/1 di impianto fotovoltaico rendita €5.800,00 Piano T-1;

N.C.T. al F 37 mappale 64 (Ente Urbano), ha 1, are 49, centiare 00.

Il terreno su cui insiste il compendio pignorato è censito al N.C.T. al F 37 mappale 64 (Ente Urbano), ha 1, are 49, centiare 00 è sito in comune di Macomer località Bonu Trau via della Scienza 9, è stato oggetto di acquisizione dal Consorzio per la Zona Industriale di Macomer mediante atto pubblico di compravendita da parte della società [REDACTED] con sede in Cagliari, C.F. [REDACTED] divenuta in seguito [REDACTED] C.F. [REDACTED] con sede in Macomer via della Scienza 9 (atto N. 7822 del 30/12/2014 dott. Gianni Fancello Notaio in Macomer, trascritto il 29/01/2015 ai nn. 845/716). Su detta area insistono diversi fabbricati corrispondenti catastalmente all'elenco dei subalterni sopradescritto. L'appezzamento di terreno di forma quadrilatera ha dimensioni di circa 124 x 120 m, è recintato lungo tutto il perimetro e confina per due lati adiacenti con viabilità consortile: via della scienza, via Degli Artigiani; per i restanti due lati adiacenti con foglio 37 mappale 85 sul lato sinistro rispetto alla facciata principale che prospetta su Via della Scienza, e foglio 37 mappali 439 e 599 su lato opposto alla facciata principale. Da via della Scienza si accede all'area cortilizia mediante due ingressi carrabili e uno pedonale che consente l'accesso alla cabina ENEL. Da via degli Artigiani è presente un unico ingresso carrabile. L'area cortilizia circostante i fabbricati è pavimentata in conglomerato bituminoso, trattandosi di attività commerciale sono presenti i parcheggi interni a margine del lotto.





bituminoso con sistemazione a verde



LOCALI FATISCENTI privi di autorizzazione



AREE incolte piantumate a verde

Descrizione Immobile

Il fabbricati in oggetto sono stati realizzati a partire dal 1974 in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Macomer con il Nulla osta del consorzio Industriale:

- Permesso di Costruzione n. 23/1974 prat. 23/74 del 04.03.1974
- Concessione Edilizia n. 104/conc. 100 prot. 3547 del 25/05/1977 finalizzata all'ampliamento;
- Concessione Edilizia n.138/81 del 11/05/1981 prat.ed. 29/1981 finalizzata all'ampliamento;
- Concessione Edilizia N. 84/1996 del 04/07/1996 prat.ed. 24/1996 (che prevedeva la realizzazione di un locale per ricovero mezzi);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 440 del 06/06/1996 Pratica ed. n. 19/95 (locale deposito attualmente adibito a foresteria);
- Pratica SUAP prot. 593 del 11/01/2011 realizzazione della Cabina Elettrica MT/BT (Variazione alla DUAAP n. 23058 del 02/11/2010 per smantellamento e bonifica di copertura in amianto e la realizzazione di nuova copertura e installazione di impianto fotovoltaico di potenza di 149,60 kWp) ;
- Pratica SUAP prot. 6524 del 25/03/2011 (per la realizzazione ed esercizio di elettrodotto);
- Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità Parziale del 01/03/2000.
- Risulta rilasciato il Certificato di prevenzione incendi dal Comando provinciale di Nuoro n. 6343/4725 del 28/05/2008 scaduto il 28/04/2014 e rinnovato con comunicazione del 10/06/2014 prot. 4314, pratica n. 4725 avente validità quinquennale.

1) Fabbricato deposito e vendita (1) (principale)

Identificato catastalmente con il sub 6. La sua costruzione è avvenuta con ampliamenti in differenti fasi nel corso degli anni e si sviluppa con due differenti tipologie di struttura portante: colonne e travi reticolari di copertura in acciaio per la zona deposito e stoccaggio, cemento armato e solai in laterocemento per la zona uffici ed esposizioni.

Attualmente risultano in esercizio e in uso alla ditta in titolo. Risultano altresì in locazione a terzi alcuni locali adibiti a “vendita di attrezzature per la nautica, natanti e il rimessaggio, riparazione e manutenzione (esclusi i motori)” per una superficie coperta di circa 260mq e mq 90 per parcheggio, giusto contratto di



affitto registrato presso l'agenzia delle Entrate il 09/02/2017 prot. 17020910273242213 della durata di tre anni di canone di 3.600,00 euro/ anno.

All'interno del fabbricato (1) principale è presente una zona reception da questa si accede mediante disimpegno alla zona uffici e amministrazione sulla sinistra, e all'area esposizione e vendita sulla destra; un secondo disimpegno consente l'accesso e ai servizi igienici alla zona uffici e un terzo disimpegno consente l'accesso al magazzino di deposito e stoccaggio materiali il quale è comunicante con il piazzale mediante 4 portali scorrevoli in lamiera dotati di passo d'uomo. Sempre sulla parte destra su colloca un vano scala che consente l'accesso al piano seminterrato adibito anch'esso a esposizione e vendita di materiale igienico sanitario, e consente inoltre l'accesso al sottotetto relativamente alla porzione di fabbricato soprastante gli uffici e la zona esposizioni, in questa zona la copertura è in pannelli tipo sandwich di lamiera grecata. Il capannone principale ha una **superficie coperta di 3.880,58 mq e una superficie utile complessiva di mq 4.175,79**, l'identificativo catastale sub 6 comprende anche il piazzale circostante il fabbricato pavimentato in conglomerato bituminoso.

Il fabbricato adibito a deposito è stato ampliato in due fasi accorpendo due capannoni industriali che attualmente sono separati da un setto: il primo ha pianta rettangolare delle dimensioni interne di 40.40 m x 44.90 m. L'altezza all'intradosso è di 6,00 m in gronda, al colmo è di 7,45 m; il secondo ha pianta rettangolare delle dimensioni interne di 34.50 m x 30.10 m. L'altezza all'intradosso è di 6,10 m in gronda, al colmo è di 7,10 m. In sede di accertamento definitivo, rispetto agli elaborati progettuali approvati sono state riscontrate lievi differenze delle misure planimetriche che rientrano nell'ordine delle tolleranze ammesse. I muri perimetrali e di compartimentazione sono in blocchi semipieni di argilla espansa e calcestruzzo intonacati e privi di pittura. Le finiture e i materiali utilizzati sono quelli tipici delle strutture a destinazione artigianale, gli infissi sono in alluminio elettrocolorato con vetro singolo, i cancelli d'accesso sono metallici del tipo scorrevole e automatico, la pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale con finitura al quarzo data fresco su fresco, nella zona uffici le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di gres per un'altezza di 200 cm. L'altezza interna del locale uffici e esposizione e vendita è pari a 2,50 m. Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- Capannone: Struttura intelaiata con membrature in acciaio; esposizione e uffici struttura portante in c.a. ;
- Pareti di tamponamento in blocchi semipieni di argilla espansa e calcestruzzo;



- Copertura capannone in lastre di cemento amianto a falde alternate con lastre di lamiera sandwich che sorreggono pannelli fotovoltaici;
- Copertura degli uffici e locali esposizione con solaio piano in latero-cemento sp. 20+5;
- Pavimento e rivestimento servizi igienici in piastrelle di gres;
- Pavimento Industriale nelle zone operative;
- Finiture in cotto (davanzali e soglie);
- Infissi della zona espositiva in alluminio;
- Portoni sezionali in lamiera in n° di 1 ;
- Impianti riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore;
- Impianto di illuminazione industriale nella zona deposito;
- Illuminazione di emergenza.
- Tinteggiatura lavabile su pareti uffici ed esposizioni.

Il capannone versa in uno stato di conservazione mediocre in quanto sono presenti le lastre di cemento amianto nelle falde di copertura non interessate dalla presenza dell'impianto fotovoltaico per una superficie di circa 1480mq con un costo di smaltimento di circa euro 10/mq per un totale di €14.800,00. Il ripristino dei pannelli di copertura con pannelli sandwich di lamiera grecata di tipo analogo alle altre falde è pari a euro 30/mq per un totale di €44.400,00; l'intervento ammonta complessivamente a euro 59.200,00.

2) Fabbricato (2) impianto Fotovoltaico

Identificato catastalmente con il sub 12. La sua realizzazione è avvenuta con Pratica SUAP prot. 593 del 11/01/2011 (Variazione alla DUAAP n. 23058 del 02/11/2010 per smantellamento e bonifica di copertura in amianto e la realizzazione di nuova copertura e installazione di impianto fotovoltaico di potenza di 149,60 kWp). Trattasi di Impianto totalmente integrato nella copertura realizzato con tipologia di pannelli in silicio policristallino composto da 900 moduli fotovoltaici Marca YINGLI SOLAR mod. YL 235 P-29b, INVERTER Power One mod PVI OUT. L'impianto è stato concesso in Locazione Finanziaria alla ditta [REDACTED] dalla società [REDACTED] di cui al contratto di locazione finanziaria della durata di 216 mesi dal 28/12/2010 che prevede un corrispettivo pattuito tra le parti in Euro 765.409,00 e la concessione del Diritto di Superficie di cui all'Atto pubblico a rogito dott. Gianni Fancello Notaio in Macomer del 28/12/2010, Rep. 1692/1166, trascritto a Nuoro in data 25 /01/ 2011, Reg Gen. 764 Reg. Part.518.

3) Fabbricato (3) deposito mezzi



Identificato catastalmente con il sub 8. La sua costruzione è avvenuta Concessione Edilizia N. 84/1996 del 04/07/1996 prat.ed. 24/1996, realizzato con tipologia di struttura portante in cemento armato e solaio di copertura in laterocemento con manto in tegole laterizie, risulta finito all'intonaco esternamente, al rustico internamente. Di forma rettangolare ha dimensioni di circa 24x12 m con setto divisorio centrale, che lo suddivide in due metà simmetriche nella direzione longitudinale. La metà del fabbricato che attesta verso il piazzale interno è occupata in locazione alla ditta per la vendita di attrezzature per la nautica, natanti ecc. di cui al contratto di affitto registrato presso l'agenzia delle Entrate il 09/02/2017 prot. 17020910273242213.

4) Fabbricato (4) deposito adibito a foresteria

Identificato catastalmente con il sub 8, la sua costruzione è avvenuta in difformità agli strumenti urbanistici, è pertanto è stata oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 440 del 06/06/1996 Pratica ed. n. 19/95 (locale deposito attualmente adibito a foresteria, realizzato con tipologia di struttura portante in cemento armato e solaio di copertura in laterocemento, risulta finito all'intonaco rustico sia esternamente che internamente. Di forma rettangolare ha dimensioni di circa 13,8 x 5,80 m è composto da una sala con angolo cottura e caminetto e un servizio igienico.

5) Fabbricato (5) Cabina Elettrica e locale ENEL

La sua costruzione è avvenuta Pratica SUAP prot. 593 del 11/01/2011 realizzazione della Cabina Elettrica MT/BT (realizzata in elementi prefabbricati di CIs a bordo lotto in distacco di circa 1,5 m dalla recinzione di via della Scienza. Di forma rettangolare ha dimensioni di circa 7,5 x 2,50 m è composto da tre locali con le rispettive porte di accesso, due locali distinti con l'identificativo catastale sub 9 e su 12 a uso della Ditta Santoni, il terzo ad uso esclusivo dell'ENEL contraddistinto catastalmente con il sub 10 comprende anche la porzione di terreno antistante ed è bene comune non censibile.

6) Piazzale (6)

Il piazzale che circonda il fabbricato principale (1) e il fabbricato (3) catastalmente fa parte del sub 6 e del sub 8, la pavimentazione in conglomerato bituminoso in certe parti appare deteriorata. Ha una superficie complessiva di circa 6.500 mq compresi i parcheggi e le rampe di accesso.

7) Locali Fatiscenti (7)



Sono presenti locali fatiscenti adibiti a baraccamenti che non risultano autorizzati. Non si ritiene opportuno stimarne i costi di eventuale sanatoria in quanto risultano rispettare la distanza dai confini e pertanto non suscettibili di sanatoria. I costi di demolizione e smaltimento ammontano a Euro 3.000,00

8) Aree a verde (8)

Nella parte del lotto che fronteggia via degli Artigiani sono dislocate in leggera pendenza le aree a verde piantumate con alberi di alto fusto tipo conifere.

La Superficie coperta complessiva di tutti i fabbricati del compendio è di mq 4.268,88



TABELLA 1 IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Rendita.
Z.I. Bonu Trau Macomer (NU)	T-1-S1	1974-1981-1996-2011	37	64	6-8-	D/8		€ 10.866,25
CALCOLO DELLE SUPERFICI								
Fabbricato 1 P.T.		3737.17 mq		a)	Pensilina			318.00 mq
Fabbricato 1 P.S1		438.62 mq		b)	Area cortilizia pavimentata			6500,00 mq
Fabbricato 3 P.T.		282.56 mq		b)	Area cortilizia a verde			4131,00 mq
Fabbricato 4 P.T.		68.53 mq						
Fabbricato 5 P.T.		16.40 mq						
Superficie lorda totale								4997,60 mq
Superficie utile								4543,28 mq
Superficie COPERTA								4268.88 mq
Superficie esterna								10.631,12 mq
Superficie catastale Lotto								14.900 mq

Luminosità		scarsa			Stato di conservazione interno			sufficiente
Panoramicità		buona			Stato di conservazione esterno			scadente
Esposizione		buona			Grado di rifinitura interno			sufficiente
Prospicienza		buona			Grado di rifinitura esterno			scadente
Ascensore		no			Presenza di impianti tecnologici			no
Riscaldamento		no			Livello tecnologico degli impianti			-



Tabella 2 delle superfici interne

<i>F. 37 Mapp. 64 sub.6</i>	
FABBRICATO 1 PT	
DESTINAZIONE	MQ
INGRESSO - RICEZIONE	18,36
Dis.1	3,78
AREA COMMERCIALE	20,70
F.LLI SANTONI	
UFFICIO 1	15,44
UFFICIO 2	23,67
W.C. 1	7,70
Dis.2	15,00
Archivio 1	12,15
Archivio 2	9,00
Deposito 1	3,64
Deposito 2	3,64
W.C. 2	6,40
Dis. 3	12,72
UFFICIO 3	20,60
Magazzino campioni	32,10
Area commerciale in locazione S. e C. Nautica srl	58,80
Deposito 1 materiali	1654,48
Deposito 2 materiali	948,78
Deposito 3 materiali	148,30
UFFICIO 4	14,95
UFFICIO 5	13,95
UFFICIO 6	14,61
Esposizione 1	49,77
Esposizione 2	98,63
Esposizione 3	60,86
Depos. 4	10,00
Dis. 4	8,53
Dis. 5	6,08
Esposizione 4	70,16
Esposizione 5	142,59
Esposizione 6	231,78
Pensilina in locazione S. e C. Nautica srl	100
Pensilina	218
TOT.	4055,17
Superficie utile P.T.- P.S1	4175,79
Superficie coperta (1)	3888,58
Superficie utile totale	4543,28
Superficie lorda totale	4997,60
Superficie coperta totale	4268,88

<i>F. 37 Mapp. 64 sub.6</i>	
FABBRICATO 1 P,SEMINTERRATO	
DESTINAZIONE	MQ
Esposizione 1	239,42
W.C. 1	4,99
W.C. 1	4,99
UFFICIO 1	24,70
Magazzino campioni 1	19,10
Magazzino campioni 2	145,42
TOT.	438,62
Superficie coperta	0,00

<i>F. 37 Mapp. 64 subb.9,10,12</i>	
FABBRICATO 5	
DESTINAZIONE	MQ
Cabina ENEL Sub 9	5,00
Cabina ENEL Sub 10	3,65
Cabina ENEL Sub 12	7,75
TOT.	16,4
Superficie coperta	18,30

<i>F. 37 Mapp. 64 sub.8</i>	
FABBRICATO 3	
DESTINAZIONE	MQ
DEPOSITO ATTREZZI	141,28
In locazione S. e C. Nautica srl	141,28
TOT.	282,56
Superficie coperta	290,00

<i>F. 37 Mapp. 64 sub.8</i>	
FABBRICATO 4	
DESTINAZIONE	MQ
DEPOSITO	64,02
W.C.	4,51
TOT.	68,53
Superficie coperta	80,00



QUESITO N° 3

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Il bene oggetto di stima è conforme a quello descritto nel pignoramento.

Note: la particella 64 sub 7 è stata soppressa e la sua soppressione ha originato le particelle 64 sub.ni 8, 9, 10, 11;

la particella 64 sub 11 è stata soppressa e ha originato la particella 64 sub 12.

La particella 64 (ex particella 40) comprende le particelle 441, 59, 428, 60, 430, 431, 432, 61, 434, 435 e 2; la particella 441 identificava strada.

QUESITO N° 4

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Non sono necessarie variazioni o aggiornamenti catastali.

QUESITO N° 5

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano attualmente ricadere in Zona D – “sottozona D1 Bonu Trau “nel Piano degli Insediamenti Produttivi del vigente PUC del comune di Macomer.

QUESITO N° 6

(conformità urbanistica dell’immobile – costi eventuale sanatoria)

Il bene non presenta sostanziali difformità rispetto al progetto approvato. Sono presenti locali fatiscenti adibiti a baraccamenti che non risultano autorizzati. Non si ritiene opportuno stimarne i costi di eventuale sanatoria in quanto risultano rispettare la distanza dai confini e pertanto non suscettibili di sanatoria. I costi di demolizione e smaltimento ammontano a Euro 3.000,00

Per quanto riguarda le dimensioni volumetriche dei fabbricati regolarmente assentiti dalle norme urbanistiche, sebbene possano riscontrarsi lievi differenze nelle distribuzioni planimetriche e lievi differenze delle misure in pianta che essendo dell’ordine dei dieci centimetri per le misure lineari, presentano scarti al di sotto delle tolleranze di legge.

L’immobile risulta provvisto del Certificato di Agibilità Parziale rilasciato dal Comune di Macomer il 01/03/2000.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)



Data la natura e la disposizione degli immobili, il compendio non è frazionabile in quanto non sussistono i requisiti imposti dal regolamento Comunale in merito alle distanze dai confini tra i fabbricati e ai rapporti di superficie coperta / superficie del lotto.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è pignorato per intero con Atto di Pignoramento gravante sul Diritto di proprietà della 
per la quota pari 1000/1000.

QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

Il Bene attualmente è per la maggior parte libero. Risultano altresì in locazione a terzi alcuni locali adibiti a “vendita di attrezzature per la nautica, natanti e il rimessaggio, riparazione e manutenzione (esclusi i motori)” per una superficie coperta di circa 260mq e mq 90 per parcheggio. Il contratto di affitto opponibile alla procedura è registrato presso l’agenzia delle Entrate il 09/02/2017 prot. 17020910273242213 della durata dal 15/01/2017 al 15/01/2020. Il canone di locazione è pari a 3.600,00 euro/ anno. Il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione pari a euro 300,00 mensili par a euro 1,03/mq/mese, non risulta inferiore a un terzo al giusto prezzo (*osservatorio agenzia delle Entrate – canoni di locazione di magazzini per la zona in esame relativi al II sem. 2017 valore min Euro 1/mq/mese*).

Sono ivi presenti attività lavorative in atto da parte della proprietà.

QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESITO N° 11

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale esistenza di diritti demaniali o usi civici)

Sull’ immobile oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli urbanistici.

Sull’immobile oggetto del pignoramento risulta gravare un vincolo per servitù di elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione S.p.A. giusto Atto pubblico Notaio dott. Gianni Fancello in Macomer del 16 /10/2013, Rep. 5955/4278, trascritto a Nuoro in data 14 /11/ 2013, Reg Gen. 10893 Reg. Part.9032.



Dall'esame dell'inventario delle terre civiche della Sardegna emanato attraverso l'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale dall'Agenzia ARGEA con nota n.0067089 del 08/08/2018 per i terreni ricadenti nel Foglio 37 del comune di Macomer non sussiste l'uso civico.

QUESITO N° 12

(Nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati ...)

Niente da segnalare in proposito.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

Fabbricati

Generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, quindi il valore di questi immobili si determina, di solito, con il metodo di stima del *Valore del costo di riproduzione deprezzato* che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica.

Il deprezzamento, di cui noi terremo conto, è solo quello per vetustà, poiché nel capannone non sono presenti macchinari oggetto di stima.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = [(A+20)^2/140] - 2.86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile considerata pari a 50 anni. Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Relativamente all'area scoperta di 10.631,12 mq, alla luce delle norme regolamentari del consorzio industriale di Macomer per cui è consentita una superficie massima di copertura del 50%, valutato che la superficie coperta realizzata è di 4268,88 mq con un indice pari al 28% della superficie del lotto (14900mq) ,



potenzialmente l'area residua che consente l'edificazione è pari a $14900 - (4268 \times 2) = 6362,00$ mq, la valutazione del probabile valore può essere effettuata con procedimento sintetico. Il bene da valutare, cioè, viene comparato con altri similari di cui sono noti i prezzi recenti unitari di mercato, in questo caso i prezzi possono essere desunti dal prezzario del Consorzio industriale di Macomer per la destinazione d'uso attuale (magazzini di deposito è pari a euro 12,00 mq).

Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, dal fatto che è stata rilasciato un Certificato di Agibilità parziale in quanto l'altezza massima della zona espositiva è pari a 250 cm, non consentendo quindi l'utilizzo di quell'area ai fini commerciali, dalla posizione nelle vicinanze della S.S. 131 che lo rende anche visibile ai fini pubblicitari, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la strategica posizione nelle vicinanze dell'arteria di collegamento Cagliari Sassari che ne esalta la logistica, la facile raggiungibilità dalle strade principali, in quanto il l'immobile dista circa 11 km dal raccordo con la s.s. 131 arteria principale della Sardegna.

Ulteriore considerazione da fare è relativa al fatto che l'immobile è dotato di impianto fotovoltaico in esercizio.

Impianto Fotovoltaico

Trattasi di Impianto totalmente integrato nella copertura realizzato con tipologia di pannelli in silicio policristallino composto da 900 moduli fotovoltaici Marca YINGLI SOLAR mod. YL 235 P-29b, INVERTER Power One mod PVI OUT. L'impianto è stato concesso in Locazione Finanziaria alla ditta [REDACTED] dalla società [REDACTED] di cui al contratto di locazione finanziaria della durata di 216 mesi dal 28/12/2010 che prevede un corrispettivo pattuito tra le parti in [REDACTED]

CARATTERISTICHE DI BASE:

- Coordinate 40°15'19.30" N ; 8°45' 30.72" E
- Orientamento Sud-Ovest (azimuth +35°, tilt 4°);



- Aderente al Programma governativo - Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2010 Conto Energia 2011 (denominato III Conto Energia);
- Potenza Contrattuale impegnata 151,80 kWp;
- Potenza Installata 149,60 k Wp;
- 900 moduli fotovoltaici Marca YINGLI SOLAR mod. YL 235 P-29b, INVERTER Power One mod PVI OUT
- Inverter Trifase n. 10 da 12,5 Kw;
- Impianto con allaccio in MT in cabina MT /BT prefabbricata tipo omologata Enel;
- Trasformatore MT/BT 200 kVA;
- Quadri elettrico MT con doppio modulo.
- Canali e tubazioni interrati Ø 200 mm per passaggio cavi in materiale plastico, tratti esterni in canale di lamiera zincata, cavi in rame.

OSSERVAZIONI E CRITERI DI STIMA:

Nella elaborazione della valutazione Impianto fotovoltaico ci si è attenuti ai principi e ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- “Metodo di Mercato” (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quello in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata fatta una comparazione con un impianto fotovoltaico delle stesse caratteristiche installato recentemente;
- Il “Metodo del Costo”, basato sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le stesse caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell’obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima. In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell’impianto Fotovoltaico della durata di vent’anni.

La valutazione è stata effettuata analizzando i beni e attribuendone il relativo valore di mercato tenendo conto delle seguenti variabili principali:



- La tipologia dell'impianto e i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento annuale specifico (kWh/kWp) la potenza installata, il prezzo dell'impianto alla costruzione, il valore degli incentivi, la percentuale della eventuale energia in autoconsumo, la perdita annuale di rendimento, i costi di esercizio, ecc.
- Il deprezzamento maturato derivante dalle condizioni osservate, dall'utilità, dall'uso e dall'obsolescenza dei beni in oggetto;
- Il valore di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d'uso e di degrado anche della appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione alla evoluzione tecnologica e alla specifica costruzione di alcuni beni;
- La rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
- L'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica;
- L'anno di costruzione e messa in esercizio dell'impianto FV;
- La reperibilità dei ricambi, dell'assistenza tecnica;
- La presenza della documentazione tecnica pertinente;
- I costi di trasporto di posizionamento, di installazione.

Per la valutazione dell'impianto in funzione delle ipotesi di vendita indicate precedentemente, sono stati presi in esame i relativi adempimenti previsti, tenendo presente che la realizzazione dell'impianto FV prevede in generale le seguenti attività

1. Analisi economica dell'investimento, esposizione, consumi, disponibilità della copertura ecc.;
2. Progetto esecutivo dell'impianto redatto da tecnico abilitato;
3. Denuncia di Inizio Attività D.I.A., l'inizio dei lavori deve essere subordinato alla autorizzazione del comune di competenza;
4. Installazione dell'impianto con relativi componenti e connessione e opere accessorie;
5. Collaudo dell'impianto. Verifica della documentazione tecnica pertinente, verifica corretta posizione delle apparecchiature, verifica di corrispondenza tra l'impianto e il progetto, prove funzionali (isolamento, sicurezze elettriche, ecc.); verifica rendimento impianto, il collaudo dovrà essere effettuato da tecnico abilitato.
6. Messa in servizio, Domanda di allacciamento alla rete competente (esempio ENEL);



7. Pratiche con il gestore G.S.E. per la determinazione della Tariffa incentivante.

CRITERI DI VALUTAZIONE ECONOMICA:

Un impianto fotovoltaico installato con agevolazioni governative inerenti incentivi alla produzione e per lo scambio sul posto ha un duplice vantaggio:

- Premio per impianti abbinati ad un uso efficiente dell'energia;
- Tutto il risparmio conseguito dall'uso gratuito dell'energia autoprodotta e direttamente consumata;
- Il rimborso parziale dell'energia immessa e consumata in un secondo tempo (energia scambiata).
- Gli incentivi del III conto Energia che premiano il proprietario dell'impianto FV incentivando tutta l'energia elettrica prodotta dall'impianto;
- Il Terzo Conto Energia analogamente a quanto previsto nel decreto del 19/02/2007, prevede il premio per l'efficienza energetica riconosciuto a edifici oggetto di opere di miglioramento delle prestazioni energetiche sull'involucro edilizio.
- La maggiorazione percentuale è pari alla metà della percentuale di riduzione del fabbisogno di energia conseguito con un limite massimo del 30%;

Il valore invece del mancato esborso economico, relativo all'eventuale energia direttamente consumata e di quella scambiata, dipende dalla curva di consumo dell'utente/produttore. Generalmente si stima che tale risparmio vada a compensare gli eventuali costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto stesso (costi assicurativi, pulizie e manutenzioni elettriche, costo di manutenzione e sostituzione di componenti elettriche significative come gli inverter (con vita media stimata in 10 anni circa).

Nel caso in esame il valore attribuito all'impianto tiene conto del solo valore dedotto dall'energia incentivata, in quanto non sono state realizzate opere di miglioramento energetico sull'involucro edilizio.

La tariffa incentivante riconosciuta dal GSE è diversificata per ogni impianto, sulla base della sottoscrizione delle relative convenzioni. Moltiplicando la tariffa incentivante riconosciuta per la quantità di energia prodotta annua, si ottiene il ricavo annuo che tenuto conto del periodo di vita utile dell'impianto FV (durante il quale il Produttore può usufruire della tariffa incentivante stabilita dalla convenzione sottoscritta con il GSE), che permette di ottenere i ricavi attualizzati.



Il terzo conto energia del GSE definisce le seguenti tariffe incentivanti:

Tabella 1	A)		B)		C)	
	Impianti entrati in esercizio in data successiva al 31 dicembre 2010 ed entro il 30 aprile 2011		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 30 aprile 2011 ed entro il 31 agosto 2011		Impianti entrati in esercizio in data successiva al 31 agosto 2011 ed entro il 31 dicembre 2011	
Intervallo di potenza	Impianti su edifici	Altri impianti	Impianti su edifici	Altri impianti	Impianti su edifici	Altri impianti
[kW]	[€kWh]	[€kWh]	[€kWh]	[€kWh]	[€kWh]	[€kWh]
1=P<3	0,402	0,362	0,391	0,347	0,380	0,333
3 < P < 20	0,377	0,339	0,360	0,322	0,342	0,304
20 < P < 200	0,358	0,321	0,341	0,309	0,323	0,285
200 < P < 1000	0,355	0,314	0,335	0,303	0,314	0,266
1000 < P < 5000	0,351	0,313	0,327	0,289	0,302	0,264
P > 5000	0,333	0,297	0,311	0,275	0,287	0,251

Sono, inoltre, previste tariffe più remunerative in caso di:

- sostituzione di coperture in eternit o comunque contenenti amianto (maggiorate del 10%)

in mancanza di documentazione certa nel caso in esame la tariffa di riferimento è stata cautelativamente individuata pari a 0,323 €kWh incrementata del 10% per la bonifica dall'amianto e sostituzione della copertura per in valore di a **0,355 €kWh**.

Nelle valutazioni economiche riportate nella successiva Tabella 2 si è tenuto conto dei seguenti parametri che concorrono alla determinazione dei ricavi dall'energia elettrica prodotta dall'impianto Fotovoltaico:

- perdita di efficienza annua stimata nella misura dell' 1%;
- tasso di attualizzazione pari al 2,5% annuo.

La redditività dell'impianto è stata valutata considerando la sola produzione di energia a partire dal 01/01/2018 fino al termine degli incentivi.



La relazione tecnica progettuale evidenzia la produzione teorica di energia che l'impianto FV può produrre in un anno di esercizio. L'energia totale prodotta varia in relazione al periodo solare e è stata stimata dal progettista in 203.068 kWh / anno.

Si osserva che l'eventuale spostamento di un impianto FV in un sito differente da quello di prima installazione comporta la decadenza della tariffa incentivante. Eventuali modifiche all'impianto, quali lo spostamento dei moduli, che comporta una nuova configurazione dell'impianto anche operando nello stesso sito ove l'impianto è ubicato, devono essere necessariamente comunicate al GSE. Le modifiche non possono in ogni caso comportare un incremento della tariffa incentivante. Il GSE ha il potere di revocare gli incentivi qualora le modifiche dovessero comportare il venir meno di uno dei requisiti previsti dal Decreto per l'accesso alle Tariffe Incentivanti.

Nella tabella 2 successiva si riportano i valori stimati dell'energia prodotta a partire dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto FV e quelli stimati fino al termine degli incentivi ventennali a partire dall'anno 2018 corrente.

Tabella 2

DEC. %	1%	ANNO NOTE	PRODUZIONE ANNUA (kWh) - dati PRESUNTI	DECADIMENTO STIMATO 1% SU ANNO PRECEDENTE	TARIFFA (€/kWh)	INCENTIVO (€)
PERIODO GIA' INCENTIVATO		Entrata in esercizio 2011	203 068,00	2 030,68	€ 0,355	72 089,14 €
		2012	201 037,32	2 010,37	€ 0,355	71 368,25 €
		2013	199 026,95	1 990,27	€ 0,355	70 654,57 €
		2014	197 036,68	1 970,37	€ 0,355	69 948,02 €
		2015	195 066,31	1 950,66	€ 0,355	69 248,54 €
		2016	193 115,65	1 931,16	€ 0,355	68 556,05 €
		2017	191 184,49	1 911,84	€ 0,355	67 870,49 €
PERIODO STIMATO		2018	189 272,65	1 892,73	€ 0,355	67 191,79 €
		2019	187 379,92	1 873,80	€ 0,355	66 519,87 €
		2020	185 506,12	1 855,06	€ 0,355	65 854,67 €
		2021	183 651,06	1 836,51	€ 0,355	65 196,13 €
		2022	181 814,55	1 818,15	€ 0,355	64 544,16 €
		2023	179 996,40	1 799,96	€ 0,355	63 898,72 €
		2024	178 196,44	1 781,96	€ 0,355	63 259,74 €
		2025	176 414,47	1 764,14	€ 0,355	62 627,14 €
		2026	174 650,33	1 746,50	€ 0,355	62 000,87 €
		2027	172 903,83	1 729,04	€ 0,355	61 380,86 €



	2028	171 174,79	1 711,75	€ 0,355	60 767,05 €
	2029	169 463,04	1 694,63	€ 0,355	60 159,38 €
	2030	167 768,41	1 677,68	€ 0,355	59 557,79 €
	2031	166 090,73	1 660,91	€ 0,355	58 962,21 €
TOTALE		2 484 282,73			881 920,37 €

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto ing. Michele Macis dopo aver analizzato per quanto possibile l'impianto e la documentazione tecnica disponibile, e dopo aver effettuato indagini di mercato espone i seguenti risultati:

l'erogazione dell'incentivo detto "conto energia" secondo le disposizioni del III Conto energia del GSE viene applicato alla totale quantità di energia prodotta e misurata, nel qual caso di dati futuri e in mancanza dei dati storici ci si è basati sui dati teorici di progetto.

Attualmente l'impianto produce circa 177.448 kwh /anno ai quali corrisponde l'incentivo di :

$$177.448 \times 0,355 \text{ €/kW} = 62.994,31 \text{ euro / anno circa.}$$

Calcolando l'importo totale relativo alle produzioni stimate dal gennaio 2018 fino al termine del periodo incentivato si ottiene un valore prudenziale pari a €881.920.

COSTI GESTIONE IMPIANTO E FINE VITA

Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione

L'impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riporta gli oggetti d'intervento:

- Pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici sul tetto, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini, per questa lavorazione sul tipo di copertura dove è installato l'impianto, gli accessi, e la movimentazione, si stima un costo fisso di €20/kWp
- Sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni, si stima un costo fisso di €15/Kwp
- Dovranno essere tenuti in considerazione inoltre i costi relativi agli adempimenti di natura amministrativa/fiscale stimabili in circa €4.000 all'anno per il restante periodo di vita dell'impianto.

Costi smaltimento impianti a fine vita



- Dalla documentazione disponibile si apprende che i moduli fotovoltaici non sono iscritti al programma di smaltimento a cura e gestione diretta dell'installatore, pertanto a fine vita si dovrà sostenere il costo di smaltimento e di ripristino della copertura quantificabile in circa €60.000

Di seguito la tabella riepilogativa per meglio esporre quanto detto sopra:

Tabella 3

Attività	periodo	costo €/kWp	costo €/anno	costo totale
manutenzione ordinaria	1/01/2018 - 01/01/2031	€20	€3.000,00	€42.000,00
manutenzione straordinaria	1/01/2018 - 01/01/2031	€15	€2.250,00	€31.500,00
adempimenti ammin./fisc.	1/01/2018 - 01/01/2031		€4.000,00	€6.000,00
costi smaltimento				€60.000,00
totale manutenzioni	1/01/2018 - 01/01/2031	€35	€5.250,00	€189.500,00

In relazione all'ipotesi di vendita, l'impianto è così stimato:

1. valore impianto fotovoltaico nell'ipotesi di acquisto combinato con l'immobile nel quale sono collocati gli impianti, sede dell'azienda che ha realizzato l'impianto stimato al costo di realizzazione: € 300.000,00;
2. valore attualizzato dell'incentivo per gli anni residui ai 20 di contratto con il GSE: €882.000,00
3. anticipazione Leasing €154.000,00
4. totale canoni Leasing annualità pregresse: €250.597,00;
5. valore del diritto di superficie (€30.000 durata 25 anni) - quota residua €1.200 x 18 anni = €21.600,00;
6. residuo rate di Leasing finanziario €360.800,00;
7. costo manutenzioni e adempimenti: €189.500,00.

Tenuto conto dei suddetti importi il valore dell'impianto stimato è:

$$300.000 + 882.000 - 21.600 - 360.800 - 189.500 = \mathbf{610.100 \text{ Euro}}$$



Valutazione complessiva del bene

LOTTO UNICO

Comune di Mcomer, Zona Industriale “loc. “Bonu Trau”;

NCEU Foglio 37, mappale. 64; Cat. D/8 ;

Fabbricati ad uso Commerciale e magazzini mq totali 4268

Impianto Fotovoltaico in copertura da 151 kw

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, il sottoscritto C.T.U., ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto sia di:

$C_{rip} = 500 \text{ €/mq}$ considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2.86 = [(44+20)^2 / 140] - 2.86 = 26.39$$

Considerando l'anno di ultimazione dell'edificio: 1996 ad oggi , trascorsi 22 anni,

A è risultato pari al 44% della vita utile (50 anni).

$$C_d = 100\% - D = 0.736$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale:

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 368,00 \text{ €/mq}$$

Cui corrisponde un valore attuale del fabbricato pari a:

$$(4268,88) \text{ mq} \times 368,00 \text{ €/mq} = 1.570.947,84 \text{ €}$$

Relativamente all'area annessa scoperta di 6362 mq, tenendo presente che per circa il 50% è sistemata a piazzale pavimentato in conglomerato bituminoso che consente la circolazione di autoveicoli e mezzi da trasporto pesanti, adibito per parcheggi e area di manovra e aree di deposito e stoccaggio materiali, e il restante 50% è sistemato a verde, può ritenersi che il costo di costruzione unitario per la sistemazione del piazzale, delle aree a verde compresa la recinzione con muro di cinta in c.a. e rete metallica alto 2 metri sia di 4 €/mq, considerato il



valore commerciale per la superficie edificabile di 12 €/mq, pertanto il valore complessivo dell'area esterna sarà pari a 16€/mq :

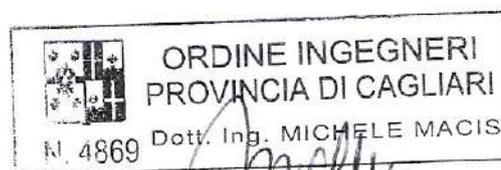
$$6362,00 \text{ mq} \times 16 \text{ €/mq} = 101.792,00 \text{ €}$$

Il valore complessivo del compendio immobiliare stimato è di:

Fabbricati	€1.570.947,84
Area esterna con potenziale edificatorio residuo	€101.792,00
Impianto fotovoltaico da 151kWp	€610.100,00
Totale compendio	€2.282.839,84
Costi da detrarre (demolizioni)	- €3.000,00
Smaltimento amianto e sostituzione pannelli in copertura	- €59.200,00
Sommano	€2.220.639,84

Che arrotondato è pari a:

2.220.000,00 €(euro duemilioniduecentoventimila virgola zero)





Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili.

Cagliari, 24.07.2018

il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis

