
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Posadinu Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2015 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2015 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 18/01/2019, il sottoscritto Ing. Posadinu Massimo, con studio in Via XXV Aprile, 9 - 07032 - Nulvi (SS), email maxposa@gmail.com, PEC massimo.posadinu@ingpec.eu, Tel. 333 7654329, Fax 079 577150, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Porto Torres (SS) - Zona Industriale La Marinella, piano T,1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato ad uso industriale con annessa area cortilizia, composta da un fabbricato ad un piano destinato alla produzione di pallets, ed una palazzina ad esso collegata, posta su due piani fuori terra a servizio dell'attività.

Il complesso si trova nella zona industriale di Porto Torres La Marinella sulla Strada Provinciale 34.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Porto Torres (SS) - Zona Industriale La Marinella, piano T,1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-



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

(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Lato Est: Strada Provinciale N. 34

Lato Ovest: Foglio 12 All. B - Mappale 371

Lato Nord: Foglio 12 All. B - Mappale 463

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2500,00 mq	2640,00 mq	1,00	2640,00 mq	6,20 m	T
Abitazione	80,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,99 m	1
Ufficio	75,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,99 m	1
Ufficio	70,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,98 m	T
Opifici	68,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,98 m	T
Cortile	13000,00 mq	13000,00 mq	0,10	1300,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4311,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4311,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1992 al 17/10/2002	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 145 Categoria D1
Dal 17/10/2002 al 17/10/2003	- Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 145, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 11.400,00 Piano T,1



		Graffato SI
Dal 17/10/2003 al 30/03/2011		Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 145, Sub. 1, Zc. 1 Categoria D1 Rendita € 11.400,00 Piano T,1 Graffato SI
Dal 30/03/2011 al 05/02/2019	Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 395, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 11.400,00 Piano T,1 Graffato SI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	395	1	1	D1				11410 €	T,1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Errata indicazione al piano superiore della parte relativa all'abitazione nella stessa viene indicata come ufficio, occorre dunque procedere con un aggiornamento catastale per cambio di destinazione d'uso.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PATTI

Non risulta nessun patto.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo, alla data del sopralluogo, l'impianto produttivo risultava in funzione.

Per Maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità: non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici: non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:
non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:
non risultano

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture sono di medio livello ed in sufficiente stato conservativo.

Strutture portanti:

Opificio: Struttura portante in Cemento Armato Precompresso e solaio in acciaio, la copertura risulta essere in eternit incapsulato.

Palazzina: Murature in elevazione in blocchi di cls, intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento.

Finiture:

Capannone: Rivestimento in pannelli di lamiera coibentati sino ad una altezza di circa tre metri, poi a vista.

Palazzina:

Le pareti interne ed esterne sono finite con intonaco civile liscio e tinteggiate.

Pavimentazioni:

Capannone: Calcestruzzo elicotterato in buono stato di conservazione fatta eccezione per alcuni tratti di pochi metri quadri che richiedono il ripristino della superficie di calpestio.

Palazzina: Piastrelle in ceramica.

Rivestimenti:

Gli ambienti con rivestimenti della palazzina sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

Infissi:

Capannone:

Gli infissi esterni sono in acciaio di colore rosso.

Palazzina: Infissi esterni in alluminio rosso con vetrocamera, compresi i portoni di ingresso con maniglie in plastica di colore nero.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore marrone con maniglie di metallo colore ottone.

Impianti:



Capannone: Impianto elettrico di alimentazione dei macchinari risulta in trifase compresa illuminazione e servizi utilizzando la 220 v, l'impianto antincendio risulta inutilizzabile a causa di interruzione di servizio con la condotta di adduzione gestita dal Consorzio Industriale di Porto Torres. Palazzina: sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico sanitario ed un impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a gasolio e termosifoni. Il piazzale esterno è pavimentato in conglomerato bituminoso che si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

I locali al momento del sopralluogo in data 16/05/2019 risultavano occupati, nel capannone era attiva la produzione di pallets, con all'interno un dipendente della Società esecutata, qualificatosi come operaio e custode dell'immobile.

Nella palazzina, nella parte destinata ad abitazione al primo piano risulta risiedere stabilmente il custode con la sua famiglia, non si evidenziano notizie circa il contratto in essere tra le parti né l'indennità fissata per l'utilizzo ad abitazione del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si conferma l'elenco atti del certificato ipotecario allegato al fascicolo, si allega inoltre visura ipotecaria aggiornata ove si evincono gli atti relativi all'immobile per un periodo superiore ai venti anni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di SASSARI aggiornate al 05/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a SASSARI il 27/01/2011
Reg. gen. 1084 - Reg. part. 264
Quota: 1/1
Importo: € 3.500.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.750.000,00
Spese: € 1.750.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: FIRPO AGOSTINO
Data: 27/01/2011

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE TERRITORIALE A.S.I.

AZZONAMENTO:

Petrolchimica

NTA PRT (Artt: 10) (Pg: 5)

SITO DI INTERESSE NAZIONALE:

Area SIN

Art. 10.

Lotti per industrie chimiche, petrolchimiche e per la produzione di energia elettrica (impianti termoelettrici o l'energia eolica).

Le recinzioni dei lotti devono distare metri 10 dal bordo delle carreggiate delle strade di lottizzazione; in

corrispondenza dei cancelli di ingresso e per 10 metri a destra ed a sinistra dei medesimi sono obbligatori

arretramenti ulteriori di metri 10.

I lotti così recintati possono essere coperti da fabbricati, torri, silos, ciminiere, senza limiti di altezza; ogni

costruzione deve distare almeno metri 8 dalle recinzioni; la somma delle superfici coperte da costruzioni di

qualsiasi tipo non deve superare i 2/3 della superficie di ciascun lotto calcolata all' interno delle recinzioni.

Sono ammessi fabbricati o parti di fabbricati per uffici nella misura indispensabile alla direzione e all'amministrazione delle attività di fabbrica.

All'interno dei lotti destinati ad impianti chimici e petrolchimici è ammessa la costruzione di depositi e magazzini nella misura necessaria al ciclo produttivo dell'impianto.

Quando un lotto viene suddiviso per accogliere impianti diversi, per ciascuna parte valgono interamente le

norme stabilite nel presente articolo; altrettanto vale se più lotti contigui sono accorpati per contenere un unico

impianto.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Provvedimento N. 2338 del 04/12/1968
Licenza Edilizia N. 3167 del 20/12/1972
Licenza Edilizia N. 3838 del 13/03/1976
Concessione Edilizia N. 7280 del 07/08/1991
DUAAP Pratica Edilizia 12980/2010

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alle concessione edilizie suddette, fatta eccezione per una piccola veranda in legno posta sull'ingresso della palazzina, facilmente rimovibile e sanabile dal punto di vista urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti al CTU è stata consentita la sola visione degli elaborati. A causa delle grandi dimensioni degli elaborati progettuali non è stato possibile effettuare copia negli uffici Comunali, pertanto il responsabile del servizio non ha consentito all'effettuazione delle copie tramite copisteria con adeguati macchinari. Gli elaborati esistenti ed allegati sono stati dunque fotografati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico.

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



- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Porto Torres (SS) - Zona Industriale La Marinella, piano T,1

Porzione di fabbricato ad uso industriale con annessa area cortilizia, composta da un fabbricato ad un piano destinato alla produzione di pallets, ed una palazzina ad esso collegata, posta su due piani fuori terra a servizio dell'attività. Il complesso si trova nella zona industriale di Porto Torres La Marinella sulla Strada Provinciale 34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 395, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.487.447,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è necessario che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili.

Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona.

Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso la Borsa Immobiliare Nazionale.

Indagini e ricerche di mercato

Magazzini/Opifici nuovi o ristrutturati min € / m² - max € / m² 600,00 - 900,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio relativo alla fascia media pari ad € 750,00 in quanto, oltre alle accettabili condizioni dell'immobile, i buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile.

Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva " facilità d'uso " dell'immobile.

Opificio con ampio piazzale di pertinenza + 10 %

L'immobile costruito nel 1968/1969 presenta una vetusta di anni 50, in considerazione altresì allo stato di manutenzione degli immobili si applicherà un correttivo pari al 0,70.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Complesso industriale Porto Torres (SS) - Zona Industriale La Marinella, piano T,1	4311,00 mq	577,00 €/mq	€ 2.487.447,00	100,00%	€ 2.487.447,00
Valore di stima:					€ 2.487.447,00

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

Nulvi, li 31/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Posadinu Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 14 Altri allegati - Visure e Planimetria Catastali - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 05/02/2019)
- ✓ N° 98 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 16/05/2019)
- ✓ N° 98 Altri allegati - Elaborati Progettuali e Titoli abilitativi (Aggiornamento al 05/02/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Verbale e richieste (Aggiornamento al 16/05/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 31/05/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Porto Torres (SS) - Zona Industriale La Marinella, piano T,1
Porzione di fabbricato ad uso industriale con annessa area cortilizia, composta da un fabbricato ad un piano destinato alla produzione di pallets, ed una palazzina ad esso collegata, posta su due piani fuori terra a servizio dell'attività. Il complesso si trova nella zona industriale di Porto Torres La Marinella sulla Strada Provinciale 34. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 395, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE TERRITORIALE A.S.I. AZZONAMENTO: Petrolchimica NTA PRT (Artt: 10) (Pg: 5) SITO DI INTERESSE NAZIONALE: Area SIN Art. 10. Lotti per industrie chimiche, petrolchimiche e per la produzione di energia elettrica (impianti termoelettrici o l'energia eolica). Le recinzioni dei lotti devono distare metri 10 dal bordo delle carreggiate delle strade di lottizzazione; in corrispondenza dei cancelli di ingresso e per 10 metri a destra ed a sinistra dei medesimi sono obbligatori arretramenti ulteriori di metri 10. I lotti così recintati possono essere coperti da fabbricati, torri, silos, ciminiere, senza limiti di altezza; ogni costruzione deve distare almeno metri 8 dalle recinzioni; la somma delle superfici coperte da costruzioni di qualsiasi tipo non deve superare i 2/3 della superficie di ciascun lotto calcolata all'interno delle recinzioni. Sono ammessi fabbricati o parti di fabbricati per uffici nella misura indispensabile alla direzione e all'amministrazione delle attività di fabbrica. All'interno dei lotti destinati ad impianti chimici e petrolchimici è ammessa la costruzione di depositi e magazzini nella misura necessaria al ciclo produttivo dell'impianto. Quando un lotto viene suddiviso per accogliere impianti diversi, per ciascuna parte valgono interamente le norme stabilite nel presente articolo; altrettanto vale se più lotti contigui sono accorpati per contenere un unico impianto.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Porto Torres (SS) - Zona Industriale La Marinella, piano T,1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 395, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D1	Superficie	4311,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo, alla data del sopralluogo, l'impianto produttivo risultava in funzione. Per Maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso industriale con annessa area cortilizia, composta da un fabbricato ad un piano destinato alla produzione di pallets, ed una palazzina ad esso collegata, posta su due piani fuori terra a servizio dell'attività. Il complesso si trova nella zona industriale di Porto Torres La Marinella sulla Strada Provinciale 34.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

