
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino
nell'Esecuzione Immobiliare n° 91/2015 del R.G.E.

promossa da

Partita IVA: -----

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto unico	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Precisazioni.....	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima.....	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	29



INCARICO

In data 1/11/2023, 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, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la stima dell'immobile oggetto di questa procedura e in data 4/11/2023 ha accettato l'incarico per via telematica come da disposizioni contenute nel decreto di nomina.

PREMESSA

È oggetto di pignoramento il seguente immobile:

- **Caseificio industriale** ubicato a Thiesi (SS) – SS 131 Bis Km 4.600

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Thiesi al Foglio **23** Particella **1037**

Il caseificio è formato da tre fabbricati in stretta connessione funzionale tra loro.

Pertanto, si ritiene conveniente proporre un:

LOTTO UNICO

formato dal:

- **Caseificio industriale** ubicato a Thiesi (SS) – SS 131 Bis Km 4.600

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Thiesi al Foglio **23** Particella **1037**

e di seguito descritto.

DESCRIZIONE

Stabilimento caseario formato da tre corpi di fabbrica, di cui due organizzati in funzione della sequenza delle varie fasi del processo produttivo e uno di servizio.

In particolare, un corpo di fabbrica è destinato al ricevimento e alla trasformazione del latte. Si compone di un ampio spazio destinato alla pastorizzazione e alla lavorazione del latte e del siero, di una zona attrezzata per la sosta temporanea dei prodotti, di una zona attrezzata per la salatura dei prodotti, di un locale per la lavorazione della ricotta e di un'area riservata al personale composta da spogliatoi, sala mensa e servizi igienici. Completano questo corpo di fabbrica i locali della centrale termica di produzione del vapore e un locale per il compressore.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito dall'insieme di sei capannoni adiacenti utilizzati per lo stoccaggio in ambiente refrigerato dei prodotti finiti. È composto da cinque celle frigorifere, un locale per l'asciugatura dei prodotti (camera calda), spogliatoi e due servizi igienici per gli addetti. Tra il muro di confine sud del lotto e la cella di stagionatura più vicina è stato ricavato un deposito di materiali mediante la copertura dello spazio esistente tra di essi. Sotto la prima cella è inoltre presente un deposito seminterrato.

Tra i due suddetti corpi di fabbrica è presente un passaggio coperto utilizzato per la movimentazione dei prodotti dai locali di produzione verso le celle di stagionatura.

Il terzo corpo di fabbrica, infine, è una palazzina che si articola in piano terra e primo piano. Nel piano terra sono presenti quattro stanze adibite ad uffici, un locale per la vendita al dettaglio dei prodotti del caseificio, un locale utilizzato come officina, una cella frigorifera per la conservazione dei prodotti venduti al dettaglio e un locale tecnico per alloggio dei compressori della cella frigorifera. Il primo piano è invece utilizzato come magazzino per imballaggi e in parte per archivio di documenti.

I tre corpi di fabbrica dispongono di un piazzale in cemento per la circolazione, manovra e sosta degli automezzi adibiti allo scarico del latte, al carico del siero inutilizzato, al carico dei prodotti finiti e allo scarico degli acquisiti di forniture e attrezzature. Dispongono, inoltre, di una porzione di terreno con fondo naturale in cui si trovano una vasca di depurazione e due depositi idrici in cemento, di cui uno soltanto utilizzato di circa 60 mc.

Completano lo stabilimento: un locale prefabbricato utilizzato come officina, un locale tecnico per l'alloggio di un gruppo elettrogeno (attualmente non presente), una cabina di trasformazione elettrica a torretta e un piano di carico installato di fronte alle celle di stagionatura in parte in c.a. e in parte in struttura metallica.

Lo stabilimento, infine, è fornito di un impianto fotovoltaico grid- connected di 198,352 kW installato in modo complanare sulla copertura delle celle frigorifere. L'impianto è configurato in cessione parziale.

L'area produttiva è completamente recintata con muri realizzati in blocchi di cls. di altezza di circa 3 m. L'accesso degli automezzi avviene attraverso un'apertura carrabile larga circa 5,00 m chiusa da un cancello in ferro scorrevole motorizzato. È presente anche un accesso pedonale verso gli uffici e il punto vendita al dettaglio e un altro accesso inutilizzato chiuso da un portone in ferro.

Il complesso industriale è ubicato in Thiesi, Comune della Provincia di Sassari situato nella regione storico geografica del *Mejlogu*, attualmente uno dei più importanti centri dell'industria casearia sarda. Si trova in via SS 131 bis km 4,600 in una zona urbanistica destinata a attività industriali, artigianali e commerciali, dotata dei servizi e delle infrastrutture essenziali per svolgimento di tali attività. Il centro di Thiesi dista dai porti industriali di Porto Torres e Olbia circa 40 e 120 km e dagli aeroporti di Olbia e Alghero circa 120 km e 55 Km. Il capoluogo di Provincia Sassari dista circa 40 Km.

Per la descrizione dell'immobile attraverso immagini si rinvia alla visione delle fotografie che compongono l'allegato 1.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per l'ispezione dello stabilimento non si è reso necessario l'accesso forzoso. La società che attualmente occupa l'immobile ha infatti prestato la massima collaborazione, fornendo informazioni e agevolando l'accesso ai locali e lo svolgimento delle operazioni con proprio personale delegato allo scopo. Sono stati effettuati due sopralluoghi nei giorni 26.02.2024 e 5.03.2024. Si allegano i relativi verbali (Cfr. Allegato 2).



Il giorno 11/05/2024 è stata effettuata una ricognizione speditiva conclusiva. Sono stati compiuti, inoltre, tre accessi al Comune di Thiesi nei giorni 12.04.2024, 17.04.2024 e 15.05.2024 per prendere visione dei titoli edilizi e per un confronto con l'Ufficio Tecnico in merito allo stato approvato e alla regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile.

È stato effettuato, infine, un accesso agli atti telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto) il giorno 23.02.2024 al fine di acquisire la planimetria catastale del fabbricato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente ha prodotto una relazione sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art. 567 c.p.c a firma del Dott. Vincenzo Pistilli, notaio in Olbia (OT). Tale certificazione è datata 22 luglio 2015 e attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari per tutte le unità immobiliari elencate nel verbale di pignoramento dal 2 gennaio 1969 a tutto il 15 luglio 2015.

A questa certificazione il sottoscritto ha aggiunto la visura catastale, l'estratto di mappa, la scheda planimetrica dell'immobile e la visura ipotecaria aggiornata.

I quattro documenti acquisiti dal sottoscritto costituiscono nell'insieme l'allegato n. 3.

PRECISAZIONI

I dati sulla provenienza ventennale, la cronistoria catastale, le formalità pregiudizievoli e l'attuale titolarità dell'immobile sono stati ricavati dalla predetta Relazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. e dall'ispezione ipotecaria acquisita dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali. È stato inoltre consultato l'atto di costituzione dell'usufrutto del 10/02/2017, rep. n. 63234, fascicolo n. 34859, rogato dal Dottor Manlio Pitzorno, Notaio in Sassari, esibito dalla -----, attuale occupante dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

L'immobile pignorato appartiene attualmente ai seguenti soggetti:

- ----- (Nuda Proprietà 1/1) – Società esecutata
Partita IVA: ----- - SS 131 Bis Km 4.600 - Thiesi (SS)
- ----- (Usufrutto 1/1)
Partita IVA: ----- SS 131 Bis Km 4.600 – Thiesi (SS)

Tuttavia, poiché l'usufrutto è stato costituito dopo il pignoramento e risulta, perciò non opponibile alla procedura, l'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ----- (Proprietà 1/1) – Società esecutata
Partita IVA: ----- - SS 131 Bis Km 4.600 – Thiesi (SS)

CONFINI

NORD: strada pubblica identificata nel C. T. al foglio 23, mappale 163; inoltre: particelle edificate 1025 e 1510 di altra proprietà dello stesso foglio 23 C. T.;

OVEST: Via S. Ferrandu;

SUD particelle 164, 166, 167, 960 e 992 del foglio 23 del C. T., di altra proprietà;

EST: particella edificata 691 del foglio 23 del Catasto Terreni, di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale	Altezza**	Piano
Fabbricato lavorazioni	1.550,00 mq	1.655,00 mq	1,00	1.655,00 mq	4,00 - 5,75 m	T
Fabbricato stagionatura	2.328,00 mq	2.532,00 mq	1,00	2.532,00 mq	4,60 - 6,50 m	T
Prefabbricato officina	76,00 mq	80,00 mq	0,50	40,00 mq*	2,30 m	T
Uffici	115,00 mq	132,00 mq	1,00	132,00 mq	3,40 m	T
Locale utilizzato come punto vendita	19,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	3,40 m	T
Locale utilizzato come officina	18,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,40 m	T
Cella frigorifera adiacente agli uffici	110,00 mq	138,00 mq	1,00	138,00 mq	3,40 m	T
Deposito adiacente alle celle frigorifere	375,00 mq	405,00 mq	1,00	405,00 mq*	2,70 m	T
Deposito imballaggi al primo piano	315,00mq	348,00 mq	1,00	348,00 mq	3,20 -4,80 m	1
Deposito seminterrato	203,00 mq	235 mq	0,20	47,00 mq	2,50 m	S1
Tettoia lato ovest lavorazioni	25,00 mq	25,00 mq	0,10	3,00 mq	3,20 m	T
Tettoia di collegamento dei fabbricati produttivi (lavorazione e stagionatura)	385,00 mq	385,00 mq	0,10	38,00 mq*	3,70 m	T
Tettoia tra locali salamoia e ricotta	17,00 mq	17,00 mq	0,10	2,00 mq	4,70 m	T
Tettoia adiacente al seminterrato	28,00 mq	28,00 mq	0,10	3,00 mq	2,00 m	T
Tettoia adiacente cella e dep. imballaggi	12,00 mq	12,00 mq	0,10	1,00 mq	3,40 m	T
Alloggio gruppo elettrogeno	18,00 mq	19,00 mq	0,10	2,00 mq	2,40 m	T
Tettoia ricevimento latte	20,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	4,65 m	T
Cabina elettrica a torretta	7,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	8,00 m	T - 1
Piazzale esclusivo in cemento	2.000 mq	2.000 mq	0,10	200,00 mq	-	-
TOTALI						
Totale superficie convenzionale dello stabilimento:				5.120,00 mq		

* superfici abusive NON SANABILI, che non saranno pertanto computate nella superficie convenzionale da porre a base della stima e che, invece, saranno tenute in debito conto per determinare i costi di rimozione e di regolarizzazione edilizia.

** altezze utili minime e massime

La consistenza dello stabilimento è stata determinata con misure di controllo effettuate a campione sulle piante quotate delle tavole grafiche allegate ai progetti approvati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Thiesi.

Le misure delle superfici sono state arrotondate al metro quadrato.

La superficie del piazzale in cemento è stata ricavata per via grafica.

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

- Zona Uffici: una stanza direzionale di circa 27 mq con bagno esclusivo di circa 3,70 mq, due stanze di circa 19 mq, un'altra stanza di circa 29 mq, un corridoio di circa 8 mq, un bagno con antibagno di circa 5,50 mq complessivi.
- Punto vendita al dettaglio: stanza di circa 15,60 mq con bagno e antibagno esclusivo di circa 2,90 mq complessivi.
- Locale ad uso officina con ingresso esclusivo di circa 18 mq.
- Cella frigorifera dei prodotti in vendita al dettaglio di circa 110,00 mq.

Locale archivio e imballaggi – piano soprastante gli uffici e la cella frigorifera di fronte al punto vendita: stanza di circa 20 mq e magazzino di circa 295 mq.

- Fabbricato per la lavorazione del latte: tettoia ricevimento latte di circa 20 mq, area trattamenti preliminari del latte (pastorizzazione) di circa 60 mq, area di lavorazione del latte e del siero di circa 660 mq, cella per sosta ricotta di circa 145 mq, zona per la salatura di circa 480 mq, spogliatoi di circa 23 mq, sala mensa di circa 13 mq, servizi igienici composti da bagno e antibagno di circa 8 mq, ripostiglio di circa 17 mq, disimpegno area del personale di circa 10 mq, centrale termica per produzione vapore e acqua calda di circa 50 mq, seconda centrale termica per produzione vapore e acqua calda di circa 37 mq, disimpegno tra le centrali termiche di circa 18 mq e locale compressore di circa 20 mq.

- Fabbricato per la stagionatura dei prodotti: due celle frigorifere di circa 340 mq, una cella di circa 380 mq, una di circa 355 mq e una di circa 350 mq, un locale asciugatura (camera calda) di circa 200 mq, un corridoio di servizio, confezionamento e movimentazione dei prodotti di circa 330 mq, due servizi igienici di circa 10 mq e 15 mq.

- Officina prefabbricata di circa 76 mq.

- Deposito seminterrato di circa 203 mq

- Cabina di trasformazione elettrica a torretta di circa 7 mq.

- Ricovero di generatore di corrente ausiliario attualmente assente di circa 18 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali attuali risultano corrispondenti alle risultanze dei Registri Immobiliari di Sassari.

Dalla relazione notarile del 22 Luglio 2015 versata in atti si rileva che dal 2 gennaio 1969 a tutto il 15 Luglio 2015 la cronistoria catastale è stata la seguente:

Foglio 23 mappale 1037 categoria D/1, piano seminterrato, terra e primo, strada statale 131 bis, variazione del 23/12/2009 del classamento; costituzione del 20/03/1995 n. 497/1995.

Edificato su area distinta in Catasto Terreni:

- al Foglio 23 mappale 777, soppresso e unito al mappale 1037; frazionamento n. 17735.1/1981;

- al foglio 23 mappale 597 (ex 163/b), soppresso e unito al mappale 1037; variazione d'ufficio del 02/02/1995 n. 489.1/1995.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Thiesi

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
23	1037			D1				11.020,00 €	1S-T-1

Catasto Terreni del Comune di Thiesi

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Su b.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
23	1037				E.U.		00.99.10		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda il Catasto Fabbricati, mentre non sono corrispondenti per quanto riguarda quelli riportati nel Catasto Terreni. Come già evidenziato nel precedente paragrafo della cronistoria dei dati catastali, i mappali pignorati 597 e 777 del Foglio 23 sono stati soppressi e fatti confluire nell'attuale particella 1037 dello stesso Foglio 23.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello illustrato nell'ultima planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Sassari.

La superficie del lotto risulta maggiore di quella catastale. Nelle pratiche edilizie sono dichiarati 10.108 mq effettivi contro i 9.910 mq catastali.

Rispetto all'elaborato grafico catastale si rilevano inoltre le seguenti discordanze:

- nel disegno del corpo di fabbrica in cui avviene la lavorazione del latte non è raffigurato un locale nell'angolo sud ovest;
- non è raffigurata la copertura del percorso di collegamento tra i locali di lavorazione del latte e i locali di stagionatura dei prodotti;
- non è raffigurato il locale prefabbricato adibito a officina;
- non sono raffigurati gli spogliatoi e i servizi igienici adiacenti il locale di asciugatura dei prodotti finiti o camera calda;
- il deposito adiacente il muro di confine sud ha una superficie minore di quella rappresentata nella planimetria catastale; al suo interno è attualmente presente una stanza non raffigurata nella planimetria catastale;
- la copertura tra il muro di confine ovest e le celle di stagionatura non è presente, come invece sembra raffigurato nella planimetria catastale;
- nella palazzina dei servizi non è raffigurato il punto vendita al dettaglio;
- nella palazzina dei servizi non è raffigurato il locale utilizzato come officina;
- la tettoia di ricevimento del latte disegnata nella planimetria catastale ha forma e dimensioni diverse da quelle reali;
- non è raffigurata una piccola tettoia tra il locale per la salatura e il locale della ricotta;

- le pareti ovest delle celle di stagionatura dei prodotti finiti sono attualmente murate, mentre nella planimetria catastale presentano un'apertura verso l'esterno;

Inoltre, la rendita catastale non risulta aver tenuto conto dell'incremento di valore che l'impianto fotovoltaico aveva apportato all'immobile nel momento della sua installazione. Risulta, infatti, che le installazioni di impianti fotovoltaici su opifici, considerati pertinenze dell'unità immobiliare già esistente, non sono soggette all'obbligo di accatastamento, ma implicano la rideterminazione della rendita catastale ove la presenza dell'impianto incrementi di oltre il 15% la rendita catastale dell'immobile (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 2016). All'epoca dell'installazione la rendita dell'impianto risultava superare il 15% della rendita catastale del fabbricato.

Si ritiene, pertanto, che si debba aggiornare anche la rendita catastale.

Poiché la regolarizzazione delle difformità catastali deve essere preceduta da una sanatoria edilizia, **non si procede** all'aggiornamento della planimetria catastale e delle rendite catastali, così come disposto nel mandato ricevuto.

Dopo la sanatoria edilizia sarà necessario redigere una pratica DOCFA per rettificare le discordanze rilevate. La spesa preventivata per l'aggiornamento degli atti catastali è stimata in circa 1.500,00 € compresi i tributi catastali, che saranno detratti dal valore di stima. Riepilogando:

Sussistenza conformità catastale	No
Necessità di procedere preliminarmente alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate	Si
Necessità di adeguamento planimetrie	Si
Necessità di adeguamento rendita	Si
Spesa preventivata per le regolarizzazioni	1.500,00 €

STATO CONSERVATIVO

Lo stabilimento versa in uno stato di conservazione e manutenzione che si reputa sufficiente in relazione alla sua età. Mostra segni di vetustà e di obsolescenza funzionale e tecnologica tipica dei caseifici datati. Le strutture degli edifici appaiono comunque ancora in buono stato di conservazione, così come le coperture, che peraltro risultano rinnovate circa 10- 15 anni fa. Dal punto di vista manutentivo, invece, si rilevano diverse carenze. Tutte le murature dei fabbricati presentano segni di umidità di risalita. Nel primo piano della palazzina dei servizi, nella parte sopra gli uffici, si osservano dei fenomeni di gocciolamento di acqua dal solaio. Gli intonaci delle facciate dei fabbricati presentano degli inestetismi dovuti all'invecchiamento della pittura che richiede un rinnovo. Le pavimentazioni interne in cemento liscio lavabile rivestito da resine epossidiche presentano segni di degrado dello strato di usura abbastanza uniformi e normali in relazione all'età degli edifici e al tipo di prodotti degradanti utilizzati per la pulizia e l'igienizzazione dei locali.



Lo stabilimento è dotato di impianti elettrici industriali e di impianti idrici e fognari. Nella pratica dell'agibilità del 1995 sono presenti una dichiarazione di conformità dei quadri elettrici e una dichiarazione di rispondenza degli impianti elettrici dello stabilimento. Dopo le successive modifiche apportate allo stabilimento, ovvero la realizzazione di nuovi bagni e l'installazione di un impianto fotovoltaico, non risultano emesse altre certificazioni o dichiarazioni di rispondenza. Gli impianti elettrici e idrici, pertanto, necessitano di una revisione e di una dichiarazione di rispondenza alle regole dell'arte.

Le caldaie per la produzione di vapore e il compressore risultano quasi tutti oltre il fine vita utile, normalmente fissato a 20 anni, così come emerge dallo stato di ammortamento indicato nell'elenco dei beni strumentali allegato al contratto di usufrutto. Non si hanno informazioni sulle verifiche periodiche della conformità di tali impianti alle modalità di installazione previste dal fabbricante nelle relative istruzioni d'uso, allo stato di manutenzione e conservazione, allo stato delle condizioni di sicurezza previste in origine dal fabbricante e all'efficienza dei dispositivi di sicurezza e di controllo.

I moduli dell'impianto fotovoltaico sul tetto non sono stati ispezionati. Si presumono in condizioni normali in relazione al loro tempo di utilizzo (10 anni) e alle attuali produzioni di energia elettrica dichiarate dalla società occupante. Quattro dei tredici inverter installati al momento dell'entrata in funzione risultano sostituiti nel 2022.

Nelle pratiche edilizie esaminate non risultano aggiornati i certificati di prevenzione incendi, che risultano comunque esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stabilimento caseario

Il fabbricato destinato alle lavorazioni è stato realizzato in più riprese. La parte più vecchia, risalente ai primi Anni Settanta, rappresentata dagli attuali locali destinati al ricevimento e al trattamento preliminare del latte, alla sua trasformazione e alla prima sosta temporanea dei prodotti, appare realizzata con una struttura portante formata da pilastri e travi in c.a. verosimilmente poggiata su plinti e fondazioni di tipo continuo in c.a. in opera, pareti in muratura in blocchi calcarei e copertura formata da pannelli sandwich di lamiera e poliuretano con lucernari integrati che risulterebbero installati circa 15 anni fa. Le pareti esterne e interne sono rifinite con intonaco civile liscio. Nella sala delle lavorazioni le parti basse delle pareti sono rivestite di materiale lavabile. Le pavimentazioni sono in cemento liscio lavabile rivestito con resine epossidiche e presentano chiusini con sifoni per lo smaltimento di acque di lavaggio. La parte più nuova del fabbricato, rappresentata dal locale per la salatura, presenta una struttura portante metallica a colonne e travi in acciaio e pareti tamponate con pannelli coibentati fissati su cordolo di calcestruzzo. Condivide la parete est con l'adiacente il fabbricato destinato alle lavorazioni e questa parete è piastrellata in gres lavabile fino ad un'altezza



di circa 2 m. Anche nei locali per la salatura la pavimentazione è realizzata in cemento liscio lavabile. In questo locale è presente un carroponete per la movimentazione dei prodotti. I locali per il personale, costituiti da spogliatoi, mensa, ripostiglio e servizi igienici, sono pavimentati in gres. Il lavabo dei bagni, per ragioni igieniche, è azionato con pedale. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portoni in ferro.

Il fabbricato destinato alla stagionatura dei prodotti è composto da una serie di capannoni realizzati in aderenza l'uno all'altro, condividendo una parete. Ciascun capannone presenta strutture portanti miste costituite da pilastri in c.a e muri in blocchi di cls vibro compressi poggiati su fondazioni continue in c.a. in opera. Le coperture poggiano su travi di acciaio. Sono costituite da pannelli sandwich di lamiera e poliuretano e sono tutte a una falda escluso il capannone centrale che presenta due falde. Sopra le coperture di quattro celle è installato l'impianto fotovoltaico. Le pareti in muratura sono rifinite con intonaci di tipo civile liscio. Le pavimentazioni sono di tipo industriale in calcestruzzo liscio lavabile. Anche in quest'area dello stabilimento gli spogliatoi e i servizi igienici sono pavimentati con piastrelle in gres. I serramenti sono costituiti da portoni scorrevoli in ferro.

Il locale prefabbricato utilizzato come officina appare realizzato con pannelli metallici coibentati. La palazzina dei servizi con gli uffici, il punto vendita al dettaglio e la piccola officina, nonché la cella frigorifera e i soprastanti locali adibiti ad archivio e deposito risultano realizzati con struttura portante in muratura verosimilmente poggiata su fondazioni continue in c.a., solai prefabbricati formati da travetti e laterizi, tetto a due falde con copertura di tegole. Internamente le pavimentazioni sono realizzate in gres negli uffici e in battuto di cemento nei depositi e nella cella frigorifera, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate, rivestite con piastrelle fino a circa 2 m nei bagni. Gli uffici presentano una controsoffittatura dei solai con sistemi di illuminazione incorporati. Sono riscaldati e raffrescati da condizionatori d'aria tipo split con unità esterne. Gli infissi sono di materiale vario: in legno e vetro e alluminio e vetro, oscurati da avvolgibili in plastica o da scuri in legno. Le scale esterne sono realizzate in muratura con ringhiere in ferro. I servizi igienici sono dotati di antibagno con lavabi a comando manuale ad eccezione del bagno del punto vendita che ha un lavabo azionato con pedale.

Nei pressi della piccola officina ricavata nella palazzina dei servizi è presente un serbatoio di combustibile.

Lo stabilimento, infine, dispone di un piazzale di circa 2.000 mq pavimentato in calcestruzzo e di un'area libera ancora in terra naturale di circa 1.000 mq in cui si trova una vasca di depurazione in c.a. e un serbatoio per riserve idriche di circa 60 mc.

Impianto fotovoltaico

Si tratta di un impianto di tipo grid-connected denominato FV, convenzionato con il GSE, numero identificativo 1006115, convenzione n° N04I378047707, codice CENSIMP IM_0580883, di potenza nominale pari a 198,352 kW.



Il soggetto responsabile risulta essere la società -----
Risulta entrato in esercizio il 16/09/2013, configurato come impianto in cessione parziale.

All'impianto è riconosciuta la tariffa incentivante del quarto conto energia per impianti realizzati sugli edifici. L'incentivo risulta riconosciuto fino al 15/09/2033.

La tariffa applicata è quella del terzo semestre dell'allegato 5 del D.M. del 5 luglio 2012, incrementata delle tariffe di cui all'art. 5, comma 2, lettere a) e b) e con la riduzione del 5% di cui all'art. 4, comma 5, lettera i) del D.M. del 5 luglio 2012, ovvero:

- 0,1720 €/kWh, costante in moneta corrente, relativamente alla tariffa onnicomprensiva di cui all'art. 5, comma 1 del D.M. 5 luglio 2012;
- 0,0940 € kWh, costante in moneta corrente, relativamente alla tariffa premio di cui all'art. 5, comma 1 del D.M. 5 luglio 2012, per la produzione netta consumata in sito di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) limitatamente alla quota incentivata.

Dall'esame della relazione tecnica allegata alla pratica edilizia presentata al Comune di Thiesi si rileva che l'impianto doveva essere costituito da 826 moduli di marca SOLARWORLD - SW 240 poly (produttore tedesco), mentre dall'osservazione delle foto aeree e delle schede tecniche dell'installatore risultano collocati 1008 moduli di marca SOLARWORLD AG, modello SW 196 vario poly, su una superficie di circa 1.450 mq. I pannelli, rispetto al progetto, sono stati installati in coperture diverse da quelle previste. Il progetto, infatti, prevedeva l'installazione di sei generatori, di cui tre posizionati nelle coperture del fabbricato di stagionatura dei prodotti e tre nelle coperture dei locali di lavorazione. Nella realtà, invece, i generatori si trovano tutti sul fabbricato di stagionatura dei prodotti, suddivisi in tre generatori da 252 moduli e due generatori da 126 moduli. I moduli sono costituiti da celle solari al silicio di tipo policristallino. Risultano montati su supporti in alluminio aderenti al piano di copertura, ossia in configurazione complanare alle superfici, con inclinazione 5 gr. e orientamento 0 gr.

I generatori sono collegati a tredici inverter, dieci da 17 kWp e tre da 12 kWp.

Nove inverter risultano coevi con i moduli, mentre quattro risultano stati installati nel 2022 in sostituzione di altrettanti inverter non più funzionanti.

I nove inverter originari, identificati in loco con i nn. 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11 e 12, sono di marca SMA Solar Technology AG, modelli STP 12000TL - 10 e STP 17000TL - 10, di produzione tedesca. I quattro inverter nuovi, identificati in loco con i nn. 1, 4, 7 e 13, sono di marca Fronius SYMO, anch'essi di produzione tedesca.

Compongono l'impianto, inoltre, un trasformatore di potenza e due gruppi di misura, uno per lo scambio e uno per la produzione. L'impianto risulta fornito di dichiarazione di conformità alla regola d'arte dall'installatore ----- datata 13/08/2013 (prot. n. 012-2013 del 28/08/2013).



STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stabilimento è occupato dalla società ----- in forza di un diritto di usufrutto costituito successivamente al pignoramento. Al suo interno sono presenti macchinari e attrezzature non intimamente collegati alle murature dei fabbricati e che, pertanto, non si considerano sottoposti a pignoramento (elenco indicativo e non esaustivo): tank coibentati per la conservazione del latte (1 x 24.000 esterno, 1 x 40.000 esterno, 1 x 14.000 interno, 1 x 8.000 interno), refrigeratori per la conservazione del latte (1 x 18.000 esterno, 1 x 2.500 esterno), tank per la conservazione del siero, pastorizzatore, polivalenti per lavorazione e coagulazione del latte, tavoli e carrelli aspersori, vasche di contenimento, fascere, fuscelle, termizzatore ricotta, caldaie, attrezzature e macchinari per la lavorazione della ricotta, vasche per il lavaggio delle attrezzature, lavastampi, vasche acciaio inox per salamoia, macchine per il lavaggio del prodotto (2), macchine per la colorazione del prodotto, macchine per il confezionamento dei prodotti, castelli e cestelli in acciaio inox porta formaggi, scaffali, sistemi di salatura, macchine per ciclo di lavaggio degli impianti, transpallet, muletti, spazzolatrice lava formaggi, armadietti degli spogliatoi, panche, arredi di uffici, PC, stampanti, bancone frigorifero per la vendita al dettaglio, scorte quali imballaggi e materiale di consumo vario, attrezzature e pezzi ricambio presenti in officina, ecc. ecc..

Tutti i suddetti macchinari e attrezzature saranno esclusi dalle stime e dovranno essere sgomberati a cura dei rispettivi proprietari.

Si resta in ogni caso a disposizione del Tribunale ove invece si debba procedere anche alla loro valutazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Relazione notarile depositata in atti dal creditore precedente aggiornata al 15/07/2015 e dall'ispezione ipotecaria del 15/06/2024 acquisita dal sottoscritto sono risultate le seguenti provenienze.

I fabbricati risultano edificati dalla società eseguita nei terreni di cui ai mappali 597 e 777, ora confluiti nel mappale 1037.

Catasto Terreni - Foglio 23 mappale 597 (ex 163/b), soppresso e ora unito al mappale 1037

Periodo	Proprietà	Atto pubblico			
		Compravendita			
Dal 16/12/1968 al		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Demartini	16/12/1968	58663	14653
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	02/01/1969	11	11

Catasto Terreni - Foglio 23 mappale 777, soppresso e ora unito al mappale 1037

Periodo	Proprietà	Atto pubblico			
Dal 06/04/1981 al 10/02/2017		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianni Garofalo	06/04/1981	10584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	05/05/1981	4197	3394

Catasto Fabbricati - Foglio 23 mappale 1037 - Immobile edificato nei predetti terreni

Periodo	Proprietà	Atto pubblico			
Dal 10/02/2017 Al 30/07/2019		Costituzione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Pitzorno	10/02/2017	63234	34859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	13/02/2017	1858	1375
Periodo	Proprietà	Atto pubblico			
Dal 30/07/2019 ad oggi		Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Pitzorno	10/02/2017	63234	34859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Sassari	01/08/2019	11233	8483

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;
- la situazione della proprietà risulta attualmente variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione notarile depositata in atti dal creditore procedente aggiornata al 15/07/2015 e dall'ispezione ipotecaria del 15/06/2024 acquisita dal sottoscritto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritta a Sassari il 29/12/1999 - Reg. gen. 18026 - Reg. part. 3401
Importo: Lire 6.000.000.000 pari a € 3.098.741,39

A favore di MEDIOCREDITO LOMBARDO SPA con sede in Milano e domicilio in Sassari alla Via Carlo Felice n. 33 contro -----

Rogante: Notaio Laura Faedda

Data: 28/12/1999 - n° repertorio: 293

Note: Mutuo di lire 6.000.000.000 (€ 3.098.741,39) da rimborsare in anni 5, garantito da ipoteca di lire 10.500.000.000 (5.422797,44) e da immobili siti in Comune di Thiesi, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 23 mappale 1037 categoria D1, in Catasto Terreni al Foglio 23 mappale 597, di mq 6.000, e mappale 777 di mq 3.910.

- **Ipoteca in rinnovazione della precedente**

Iscritta a Sassari il 17/10/2019 - Reg. gen. 15129 - Reg. part. 1967

Rogante: Notaio Laura Faedda - Repertorio: 293/1999 del 28/12/1999

Formalità di riferimento: iscrizione n. 3401 del 1999.

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 341 del 02/02/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/01/2023

Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2023 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Sassari il 15/02/2012 - Reg. gen. 2361 - Reg. part. 237

Importo: € 92.746,70

A favore di Gestioni Separate - GE. SE srl in liquidazione con sede a Cagliari, domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato Guido Chessa Miglior in Corso Vittorio Emanuele 1, a Cagliari **contro** -----, omissis altri soggetti, per un capitale di € 92.746,70, garantito dalla somma ipotecaria di € 186.000,00 e da immobili siti in Thiesi tra i quali figura il foglio 23 mappale 1037 categoria D1 Atto giudiziario del Tribunale di Cagliari portante decreto ingiuntivo
Data: 06/12/2011 - repertorio 3781

- **Ipoteca giudiziale**

Iscritta a Sassari il 15/02/2012 - Reg. gen. 2361 - Reg. part. 238

Importo: € 348.298,86

A favore di Gestioni Separate – GE. SE srl in liquidazione con sede a Cagliari, domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato Pierfrancesco Loi in Via Cavour 88 a Sassari **contro** -----
-----, omissis altri soggetti, per un capitale di € 348.298,86, garantito dalla somma ipotecaria di € 700.000,00 e da immobili siti in Thiesi tra i quali figura il foglio 23 mappale 1037 categoria D1

Atto giudiziario del Tribunale di Sassari portante decreto ingiuntivo

Data: 09/12/2011 - repertorio 1695

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Sassari il 20/05/2015 - Reg. gen. 5241 - Reg. part. 4158

A favore di MEDIOCREDITO ITALIANO spa con sede in Milano contro -----
----- sopra immobili siti in Comune di Thiesi, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 23 mappale 1037 categoria D1, in Catasto Terreni al Foglio 23 mappale 597, di metri quadri 6.000, e mappale 777 di metri quadri 3.910.

Note: Atto Giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Sassari il 15/04/2015 repertorio 1102/2015, portante atto cautelare.



NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Thiesi il 24 maggio 2024 si rileva che nel medesimo Comune è vigente un Piano di Fabbricazione approvato con Decreto Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 252/U del 22/11/1974, pubblicato sul BURAS n. 43 del 03/12/1974 al quale sono seguite diverse varianti, l'ultima delle quali è stata approvata definitivamente con Del. C.C. n. 21 del 06/06/2013.

In relazione al mappale 1037 del Foglio 23 del C.T. il suddetto CDU certifica che:

In forza del Programma di Fabbricazione vigente i terreni suddetti insistono nelle zone omogenee come da prospetto seguente:

Foglio	Particella	ha	A	ca	Zona
23	1037	00	99	10	D1-E

Il mappale ricade parzialmente in zona Viabilità - Area della viabilità, individuata dal P.d.F.

Il mappale ricade parzialmente in zona PR - Area del Piano di Recupero - Centro Storico, disciplinato dalla L. n° 457 del 05/08/78 delib. c.c. n° 64 del 18/12/78

In forza del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, il terreno identificato di seguito insiste totalmente/parzialmente nelle aree di pericolosità frana:

Foglio	Particella	Pericolosità	Note
23	1037	Hg0	Completamente

Hg0: Aree a rischio geomorfologico nullo, disciplinate dalle N.T.A. del P.A.I.

Il mappale ricade parzialmente in zona Beni paesaggistici ex art. 143 (puntuali) - Area di rispetto di 100 m sui Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinati dagli artt. 8 e 47 delle N.T.A. del P.P.R.

L'area è, inoltre, sottoposta alle prescrizioni, ove applicabili, introdotte dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006 e dalla L.R. n.4/2009 e ss. mm ed ii.

ESTRATTO DAL REGOLAMENTO EDILIZIO - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 9 - ZONA D: AREE INDUSTRIALI - ARTIGIANALI - COMMERCIALI

Vengono definite come zone D, le aree industriali e produttive. Vi è consentita la costruzione di edifici ed impianti per la piccola industria purché non nocive, per l'artigianato industriale e di servizio, per depositi industriali e commerciali. La zona si suddivide nelle seguenti sottozone: D1 - D2 - D3.

SOTTOZONA D₁: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE URBANA

Rappresenta le zone con impianti industriali - artigianali e commerciali in atto.

La sottozona è destinata ad accogliere industrie di piccola entità ed imprese artigianali in contatto funzionale con l'abitato di Thiesi.

Per la sottozona D1 è prescritto piano attuativo, (P.P. - P. di L.), esteso all'intero comparto o ad uno stralcio che non potrà essere inferiore a 3.000 (tremila) mq (superficie minima di intervento) ed i lotti devono essere contermini. Resta obbligatorio, per il lottizzante, effettuare un preliminare tentativo di coinvolgimento delle proprietà contermini fino alla concorrenza minima della superficie di ettari uno¹.

L'indice di fabbricabilità territoriale è di 2,5 mc/mq².

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2,5 mc/mq.

Il piano tratta la sottozona D₁ a livello di piano di attuazione, e pertanto possono essere rilasciate le concessioni edilizie nel rispetto delle seguenti norme:

- a) La ripartizione per lotti delle aree industriali, artigianali e commerciali, deve avvenire in senso normale alle strade di progetto.
 - b) Gli edifici industriali, artigianali e commerciali, possono sorgere su lotti con superficie non inferiore a 1000 mq e devono risultare distaccati per una misura pari all'altezza della fronte del fabbricato verso il confine - possono edificare sul confine in caso di edifici costruiti in aderenza, o ad una distanza minima dal confine di ml 5,00; le distanze dei fabbricati dal filo della strada dovranno essere quelle previste dal D.M. 1.04.1968 nonché dal Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e ss.mm.ii. e dal Regolamento di Attuazione, DPR 16.12.1992, n. 495 e ss.mm.ii.³
 - c) Le fasce corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade dovranno essere sistemate a verde e parcheggi, e per una profondità di m. 10 per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, ceduti al Comune quale quota aree per spazi pubblici come art. 8 D.P.G.R. N.9743/271 del 01/08/1977.
 - d) La superficie coperta massima consentita è pari allo 0,50 della superficie del lotto, la parte rimanente deve avere idonea a sistemazione a verde per la sosta e la manovra degli autoveicoli.
 - e) Altezza massima dei fabbricati non può essere superiore a ml. 8,00; i volumi tecnici sono esclusi dal computo delle altezze.
 - f) Le recinzioni devono avere un'altezza massima di ml. 2,00 di cui almeno 1,50 realizzate a giorno.
 - g) Sono consentite case di abitazione per custodi o artigiani, che dovranno essere localizzate in modo da restare direttamente connesse con gli spazi riservati alle attività produttive. Alle residenze non potrà essere destinato più del 10% della cubatura totale consentita.
 - h) Negli insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, è pari al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
 - i) Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee D, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
 - j) Solo nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.⁴
- Nella sottozona è consentito il mutamento dello stato attuale dei fabbricati; in caso di richiesta di concessione per ampliamenti o trasformazioni è prescritto l'adeguamento alle norme a) - b) - c) - d) - e) - g), per quanto le preesistenze lo permettano.

All'interno della destinazione d'uso "commerciale" sono da comprendere le attrezzature per la ristorazione e per lo svago.

ZONA E: AREE AGRICOLE

La sottozona interessa le parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola e agro-pastorale. In essa sono perciò consentite costruzioni e impianti di interesse agricolo e piccoli fabbricati per l'abitazione del personale dell'azienda.

L'edificazione di qualunque fabbricato è disciplinato dalle vigenti norme D.P.G.R. N. 9743/271.

In particolare:

- per l'edificazione dei fabbricati di abitazione si prescrivono le seguenti norme:
 - 1) indice di fabbricabilità fondiario di 0.03 mc/mq;
 - 2) un'altezza non superiore a m 4,5 (come modificato dalla Variante al Programma di Fabbricazione del Gennaio 1990, pubblicata sul BURAS n° 8 del 01/03/1999);
 - 3) la distanza dai confini del lotto non inferiore a m.10 e dal filo delle strade pubbliche del territorio non inferiore a m. 20;
 - 4) una distanza tra l'edificio per abitazione e quelli speciali per l'agricoltura non inferiore a m. 10.

Per l'edificazione dei fabbricati e degli impianti speciali per l'agricoltura, si prescrivono le seguenti norme:

- 1) - un rapporto di superficie coperta e superficie del lotto non superiore a 1/4;
- 2) - una altezza libera compatibilmente con le tipologie speciali per l'agricoltura, che tuttavia non costituisca disturbo all'ambiente;
- 3) - la distanza dei fabbricati dai confini del lotto non inferiore a m. 20. Si devono rispettare i distacchi minimi dal D.M. 1/4/1968.

I piani di trasformazione agraria e di rimboschimento nonché i progetti di ristrutturazione agraria e zootecnica approvati dagli Organi Regionali Competenti in materia possono adottare soluzioni particolari nel dimensionamento e nelle norme di attuazione in tutte le zone dello agro di Thiesi (zone E-H-) purché regolamentati per destinazione d'uso da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile pignorato è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Thiesi. Dall'esame della documentazione esibita dal predetto Ufficio emerge quanto di seguito esposto.

Lo stabilimento caseario risulta realizzato e ampliato in più riprese, dal 1970 al 1995, in base ai seguenti titoli edilizi:

- 1) Nulla osta del 11/06/1970 n. 13
- 2) Permesso di costruzione del 09/07/1970 n. 32
- 3) C.E. del 25/10/1977 n. 69
- 4) C.E. del 08/01/1982 n. 2
- 5) C.E. del 20/04/1983 n. 5
- 6) C.E. del 19/03/1986 n. 13
- 7) C.E. del 23/12/1987 n. 74
- 8) C.E. del 26/10/1992 n. 45
- 9) C.E. del 07/07/1993 n. 16
- 10) C.E. del 04/10/1995 n. 41

Dopo il rilascio del titolo edilizio del 1995 risulta emesso un Certificato di abitabilità e usabilità in data 13/12/1995. Tuttavia, si ritiene che quest'ultimo non sia attualmente valido per il mancato adeguamento delle certificazioni in seguito alle modifiche agli impianti elettrico e idrico apportate successivamente.

Negli anni successivi lo stabilimento è stato oggetto di modifiche approvate in base ai seguenti titoli edilizi:

- 11) DIA del 01/10/2009 prot. n. 4052
- 12) DUAAP _ Comunicazione SUAP codice univoco 318 del 10/09/2012
- 13) DUAAP - Comunicazione SUAP codice univoco 688 del 05/12/2013
- 14) Comunicazione SUAPE codice univoco 199044 del 28/07/2020

L'immobile risulta fornito dell'attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli uffici, risultanti in classe G. Il certificato scade il 04.02.2027.

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche dei progetti esibite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Thiesi si può riferire che le costruzioni realizzate **NON SONO CONFORMI** ai progetti approvati.

Sono state rilevate, in particolare, le seguenti difformità.

Lo stabilimento è stato costruito in diverse fasi mediante il rilascio di una catena di concessioni edilizie in cui ogni relativo progetto presentava un cosiddetto *stato attuale* quasi mai corrispondente allo stato finale previsto nel progetto approvato in precedenza. Non vi sono, pertanto, regolari collegamenti fra i vari stadi finali e iniziali della successione dei progetti approvati.

Palazzina servizi

Il fabbricato viene edificato in base al permesso di costruire del 09/07/1970 n. 24 che prevedeva la realizzazione di un alloggio per salariati al piano terra e di un magazzino al primo piano. Invece, è stato realizzato un fabbricato diverso, in parte anche utilizzato per altri scopi e funzioni: il piano terra, almeno fin dal 1987, è stato adibito a uffici senza alcuna autorizzazione al cambio di destinazione d'uso. Successivamente una stanza è stata prima adibita a garage e poi ad officina, anche in questo caso senza preventiva autorizzazione. Senza un progetto approvato risulta inoltre che un'altra stanza è stata adibita a locale per la vendita di prodotti al dettaglio. Sotto la scala esterna del prospetto sud è stato infine ricavato un vano tecnico per una caldaia con porta di accesso dall'esterno. I prospetti, riflettendo le suddette modifiche, sono anch'essi non conformi.

Tutte le trasformazioni realizzate nel tempo sono state introdotte nei progetti successivi autorizzati senza essere state precedute dalla regolarizzazione delle difformità di esecuzione dei progetti precedenti.

Cella frigorifera per la conservazione dei prodotti da vendere al dettaglio e soprastante parte del primo piano destinato ad archivio e deposito imballaggi

Il piano terra in cui oggi è presente una cella frigorifera risulta edificato senza autorizzazione e successivamente sopraelevato mediante una concessione edilizia del 25/10/1977 n. 69. Nel progetto di sopraelevazione l'attuale cella frigorifera era stata presentata come un magazzino già esistente. Tuttavia, il magazzino non risultava riportato in alcun progetto precedentemente approvato e non risultava neppure



realizzato prima del 1967 o in un'epoca in cui non era previsto il rilascio di autorizzazioni. Il magazzino, dunque, al momento della presentazione del progetto risultava totalmente abusivo; ne deriva che anche la sopraelevazione deve considerarsi irregolare.

Successivamente sono state apportate delle modifiche nella distribuzione degli spazi interni del primo piano ed è stato aggiunto il vano tecnico per l'alloggio dei compressori della cella frigorifera senza un regolare progetto. Rispetto ai progetti approvati vi sono infine anche difformità nei prospetti nord, sud ed est.

Fabbricato destinato alla lavorazione del latte

È stato edificato mediante Nulla osta del 11/06/1970 n. 13, C.E. del 23/12/1987 n. 74 e C.E. del 07/07/1993 n. 16. Il fabbricato risulta realizzato diversamente fin dal primo progetto approvato e anche l'attuale suddivisione degli spazi interni è diversa da come appare nelle tavole grafiche dell'ultimo progetto regolarmente approvato. Secondo il primo progetto autorizzato la copertura del fabbricato doveva essere curva, mentre invece è stata realizzata a due falde rettilinee senza che tale modifica sia stata mai preventivamente autorizzata. Le dimensioni in pianta realizzate in seguito all'approvazione del primo progetto risultavano inoltre maggiori di quelle previste. Sussiste, pertanto, una difformità di esecuzione del primo progetto che non risulta essere mai stata regolarizzata. Anche in questo fabbricato, dunque, le modifiche progressivamente realizzate nel tempo sono state introdotte nei progetti successivi via via autorizzati senza essere state precedute dalla regolarizzazione delle difformità di esecuzione dei progetti precedenti. Si rileva, inoltre, che anche i prospetti nord, sud e ovest sono difformi. Lungo il prospetto sud e ovest, peraltro, è stata aggiunta anche una copertura che fa in parte volume senza le necessarie autorizzazioni. Infine, appare più larga e più lunga la tettoia di ricevimento del latte, mentre non è raffigurata in alcun progetto la tettoia esistente tra il locale per le vasche di salamoia e il locale della ricotta.

Fabbricato destinato alla stagionatura dei prodotti

È stato realizzato in diversi momenti mediante le C.E. del 20/04/1983 n. 5, C.E. del 19/03/1986 n. 13, C.E. del 26/10/1992 n. 45, C.E. del 04/10/1995 n. 41 e DUAAP - SUAP 688 del 05/12/2013. La cella di stagionatura più a sud risulta avere una lunghezza maggiore di quella indicata nel primo progetto approvato. Nel piano seminterrato della stessa cella è presente un deposito che non era previsto nel progetto originario. Nei successivi progetti la cella appare raffigurata con la lunghezza attuale e con il deposito al seminterrato, ma dopo il primo progetto non risultano essere state presentate varianti autorizzate o sanatorie delle varianti realizzate. Anche in questo caso, pertanto, sussiste una irregolare successione dei progetti approvati.

Un locale destinato a deposito addossato al muro di confine sud del lotto di terreno non risulta autorizzato e nonostante costituisca un volume non compare negli ultimi calcoli planivolumetrici.



La cosiddetta camera calda, o locale di asciugatura dei prodotti, ha dimensioni minori di quelle indicate nel relativo progetto approvato nel 1995, in cui era previsto che il locale arrivasse ad aderire al muro di confine nord.

Prefabbricato utilizzato come officina tra le celle di stagionatura e la centrale termica

Risulta installato abusivamente.

Impianto fotovoltaico

Risulta installato sopra le celle di stagionatura, mentre secondo il progetto presentato al Comune doveva in parte installarsi nel fabbricato delle lavorazioni del latte.

Superfici coperte e volumi totali

Le superfici coperte e i volumi edilizi attualmente presenti nello stabilimento superano i limiti consentiti dalla normativa comunale vigente per la sottozona D1 (Superficie coperta: 0,50 mq/mq; volumi: 2,5 mc/mq).

Agibilità

L'agibilità risulta datata al 1995. Non sono stati reperiti rinnovi successivi benché risultino esservi stati aggiornamenti degli impianti elettrici, idrici e antincendio. Si ritiene attualmente non più valida.

Sanabilità delle difformità riscontrate

Si premette, innanzitutto, che il sottoscritto non può 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. Può solo fornire un parere formato sulla base degli orientamenti informalmente acquisiti mediante colloqui avuti con gli uffici tecnici di competenza comunale e regionale i quali, comunque, hanno precisato di non potersi esprimere definitivamente 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.

Preliminarmente si deve escludere che la fattispecie possa rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dall'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche in materia di condono poiché risultano mancare i presupposti necessari, ovvero la precedenza temporale della ragione del credito per cui si procede all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (02.10.2003).

Quanto alla possibilità di ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia (DPR 380/2001) e dell'art. 16 della L. R. 23/85, ossia tramite il c.d. accertamento di conformità, si riferisce quanto di seguito.

Lo stabilimento potrebbe essere sanato per quanto riguarda le difformità di prospetto, la diversa installazione dell'impianto fotovoltaico, la diversa distribuzione degli spazi interni, i cambi di destinazione d'uso dei locali della palazzina uffici, il deposito



seminterrato, la regolarizzazione della catena dei titoli edilizi esistenti, la diminuzione della dimensione della camera calda e i volumi irregolarmente realizzati e mai sanati della cella frigorifera (ex magazzino abusivo indicato invece come regolarmente realizzato nel progetto del 1977), dell'ampliamento del lato ovest del fabbricato delle lavorazioni, dell'allungamento della prima cella di stagionatura. Potrebbe essere richiesto un accertamento di compatibilità paesaggistica senza sanzioni per la regolarizzazione della parte sud dello stabilimento che rientra nel raggio di 100 m dalla Chiesa di San Giovanni Battista e che potrebbe rientrare anche nella possibile fascia tutelata di 150 m di un corso d'acqua non cartografata nel PPR.

Per quanto riguarda il prefabbricato destinato a officina e la copertura del percorso che collega i locali di lavorazioni del latte alle celle di stagionatura non vi sarebbe alcuna possibilità di sanatoria in quanto lo stabilimento supererebbe i massimi volumi e superfici coperte consentite. Per le stesse ragioni non è sanabile neppure il deposito ricavato coprendo lo spazio compreso tra il muro di confine sud e la prima cella di stagionatura osservando in direzione S-N. Il prefabbricato utilizzato come officina e parte della suddetta copertura ricadono oltre tutto in zona viabilità del PdF vigente. Ne deriva che allo stato delle cose per le seguenti parti dello stabilimento deve prospettarsi la rimozione: 1) deposito di materiali ubicato a sud in adiacenza alla prima cella frigorifera; 2) prefabbricato destinato a officina; 3) copertura del collegamento tra i locali di lavorazioni del latte e le celle di stagionatura, compreso il corridoio coperto che costituisce volume a sud dei locali di lavorazione del latte.

Il costo della regolarizzazione è stimato in circa 60.000,00 €, di cui circa 11.000,00 di sanzioni per le difformità sanabili (salvo diverso e più preciso calcolo del Comune di Thiesi), 14.000,00 € di oneri professionali per la redazione della pratica edilizia di sanatoria e di agibilità (salvo diverso importo richiesto dai tecnici che si incaricheranno allo scopo), comprese le verifiche della conformità degli impianti, e circa 35.000,00 € di spese per la rimozione delle parti abusive non sanabili, oltre IVA, salvo diversi costi richiesti dalle ditte interessate.

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

Riepilogando:

Sussistenza conformità urbanistica	No
Sussistenza conformità edilizia	No
Possibilità di sanatoria ex 40, comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche	No
Possibilità di sanatoria ex art. 36 del T.U. dell'edilizia e dell'art. 16 della L. R. 23/85	Si, con contestuali demolizioni per riportare l'immobile nello stato legittimo
Sono previste demolizioni?	Si
Spesa preventivata per la regolarizzazione	60.000,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

STIMA

1) STIMA DELLO STABILIMENTO CASEARIO

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.

La stima è stata eseguita adottando il criterio del più probabile valore di ricostruzione deprezzato e ipotizzando la stessa destinazione d'uso attuale, visto e considerato che: 1) non sono state reperite compravendite di immobili simili per dimensioni e destinazioni d'uso; 2) lo stabilimento è attrezzato per specifiche esigenze di un particolare processo produttivo; 3) lo stabilimento appare poco flessibile per altri usi senza radicali trasformazioni.

I dati di mercato posti a fondamento della stima sono stati desunti da prezziari e da tabelle di costi di costruzione predisposti da ordini professionali.

Per il deprezzamento da vetustà è stata applicata la formula classica del deprezzamento proposta dall'UEEC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari)
 $D=(A+20)^2 / 140 - 2,86$.

Sulla base di analisi delle varie voci dei costi di costruzione si è assunto che le strutture rappresentino il 50% dei costi totali, la copertura il 10% e le finiture e gli impianti il restante 40%.

Si è inoltre considerato:

- la diversa età di costruzione dei vari fabbricati;
- la presunta vita utile convenzionale delle strutture (80 anni);
- la presunta vita utile convenzionale delle coperture in pannelli tipo sandwich (30 anni);
- la presunta vita utile convenzionale delle finiture e degli impianti (25 anni), con un valore d'uso residuo minimo pari al 10% se oltre i 25 anni;
- la presunta vita utile convenzionale di un piazzale in cemento (50 anni).

Le informazioni reperite portano a ritenere che il più probabile costo di costruzione dello stabilimento si possa attestare tra i 600 €/mq e i 750 €/mq, comprensivo degli impianti generali e degli impianti fissi specifici (centrale termica e compressore).

Sulla base di questi costi unitari si perviene alla stima del più probabile valore di **1.436.132,73 €**, come da calcoli che seguono:

VOCE DI COSTO	A	B	C	D	E	F
---------------	---	---	---	---	---	---

Fabbricati 54 anni						
--------------------	--	--	--	--	--	--

Strutture	1.415,00	750,00 €	0,5	530.625,00 €	0,481	255.230,63 €
Copertura			0,1	106.125,00 €	0,679	72.016,43 €

Fabbricati 47 anni						
--------------------	--	--	--	--	--	--

Strutture	348,00	600,00 €	0,5	104.400,00 €	0,586	61.178,40 €
Copertura			0,1	20.880,00 €	0,679	14.169,17 €

Fabbricati 40 anni						
--------------------	--	--	--	--	--	--

Strutture	530,00	600,00 €	0,5	159.000,00 €	0,678	107.802,00 €
Copertura			0,1	31.800,00 €	0,679	21.579,48 €

Fabbricati 37 anni						
--------------------	--	--	--	--	--	--

Strutture	920,00	600,00 €	0,5	276.000,00 €	0,715	197.340,00 €
Copertura			0,1	55.200,00 €	0,679	37.458,72 €

Fabbricati 32 anni						
--------------------	--	--	--	--	--	--

Strutture	925,00	600,00 €	0,5	277.500,00 €	0,771	213.952,50 €
Copertura			0,1	55.500,00 €	0,679	37.662,30 €

Fabbricati 30 anni						
--------------------	--	--	--	--	--	--

Strutture	782,00	600,00 €	0,5	234.600,00 €	0,792	185.803,20 €
Copertura			0,1	46.920,00 €	0,679	31.839,91 €

Totali	4.920,00					1.236.032,73 €
---------------	-----------------	--	--	--	--	-----------------------

Impianti e finiture						
---------------------	--	--	--	--	--	--

Impianti e finiture	1.415,00	750,00 €	0,40	424.500,00 €	0,10	42.450,00 €
---------------------	----------	----------	------	--------------	------	-------------

Impianti e finiture	3.505,00	600,00 €	0,40	841.200,00 €	0,10	84.120,00 €
---------------------	----------	----------	------	--------------	------	-------------

Piazzale in cemento	2.000,00	645,00 €	0,10	129.000,00 €	0,57	73.530,00 €
---------------------	----------	----------	------	--------------	------	-------------

Totali						1.436.132,73 €
Valore del mq della superficie convenzionale in c.t.						280,00 €

dove:

- A = Superficie convenzionale dello stabilimento - mq
- B = Costo di costruzione (c. c.) a nuovo - €/mq
- C = Quota di incidenza sul c.c. totale
- D = Costo di ricostruzione - €/mq
- E = Coefficiente di vetustà - n
- F = Costo di costruzione deprezzato - €

2) STIMA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Al valore dello stabilimento deve aggiungersi quello dell'impianto fotovoltaico montato sulle coperture dei fabbricati destinati alla stagionatura dei prodotti, il quale si stima qui di seguito secondo l'ipotesi ritenuta più vantaggiosa di continuità d'uso unito all'immobile pignorato, che permetterebbe non solo di continuare a ricevere le tariffe incentivanti sulla produzione di energia immessa in rete, ma anche di ottenere un risparmio di costi di acquisto di energia per la quota prodotta e consumata nello stabilimento (autoconsumo) e una tariffa premio sulla stessa quantità di energia autoconsumata. Si deve tenere presente, infatti, che il diritto acquisito alla tariffa incentivante risulterebbe soggetto a decadenza se l'impianto venisse smontato e spostato in un sito diverso da quello di prima installazione, come riportato nell'art. 13, comma 13.8, della convenzione con il GSE. A ciò, inoltre, si sommerebbero i costi di disinstallazione, che renderebbero economicamente ancora più svantaggiosa l'operazione di rimozione dell'impianto per una eventuale vendita e trasferimento in altra sede.

La stima è stata effettuata attraverso la capitalizzazione dei ricavi simulati al netto delle spese presumibili fino al termine della convenzione con il GSE.

Nell'ipotesi prescelta la stima dell'impianto è stata effettuata effettuando una simulazione dei ricavi e dei costi tenendo conto delle seguenti informazioni:

- della produzione di energia elettrica dell'impianto fotovoltaico nell'anno 2023 (dato fornito dal proprietario);
- della perdita di efficienza annua dell'impianto, o decadimento prestazionale dell'impianto dovuto al normale degrado dei pannelli fotovoltaici, stimata nel 2% annuo sulla scorta delle diminuzioni di produzione manifestate dall'impianto negli ultimi cinque anni;
- della tariffa incentivante costante di 0,1720 €/kWh riconosciuta dal GSE;
- del premio tariffario costante riconosciuto dal GSE sulla produzione dell'impianto fotovoltaico consumata nello stabilimento (0,094 €/kWh);
- della quantità di energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico e consumata nello stabilimento (circa l'80% dei kW prodotti - dato fornito dal proprietario);
- del PUN alla data della presente perizia (0,07957 €/kWh);
- dello spread attualmente applicato al PUN dal fornitore di energia elettrica dello stabilimento (0,01525 €/kWh);
- dei costi medi di manutenzione e assicurazione dell'impianto, stimati in 40 €/kW installato;
- dell'inflazione attuale (2,2%) da applicare ai costi di gestione annuali (Fonte: ISTAT);
- dei tassi di sconto commerciale applicati attualmente dagli istituti bancari per l'anticipazione di crediti (8,37% - fonte: Banca d'Italia).



Il ricavo lordo annuo è stato calcolato ipotizzando la produzione del 2023 diminuita della perdita prestazionale dello 2% annuo per dieci anni e un ricavo dai kWh prodotti dato dalla somma del valore della quota immessa in rete (determinata in base alla tariffa omnicomprensiva di 0,1720 €/kWh) e del valore composto dai costi energetici risparmiati con l'autoconsumo e dall'incasso della tariffa premio di 0,0940 €/kWh.

Dal ricavo lordo sono stati detratti i costi medi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di assicurazione, adeguati di anno in anno all'inflazione attuale ipotizzata costante in base al principio estimativo della permanenza delle condizioni al momento della valutazione. Il flusso di cassa annuale, dato dalla differenza tra ricavi lordi e costi, è stato infine attualizzato sulla base del tasso medio di sconto applicato attualmente dagli Istituti bancari per l'anticipazione di crediti ai clienti.

Il risultato della stima è il seguente:

Anno	Produzione attesa	Immessa in rete	TFO	Ricavi attesi
2024	183.617,64	36.723,53	0,1720 €	6.316,447 €
2025	179.945,29	35.989,06	0,1720 €	6.190,118 €
2026	176.346,38	35.269,28	0,1720 €	6.066,315 €
2027	172.819,45	34.563,89	0,1720 €	5.944,989 €
2028	169.363,06	33.872,61	0,1720 €	5.826,089 €
2029	165.975,80	33.195,16	0,1720 €	5.709,568 €
2030	162.656,29	32.531,26	0,1720 €	5.595,376 €
2031	159.403,16	31.880,63	0,1720 €	5.483,469 €
2032	156.215,10	31.243,02	0,1720 €	5.373,799 €
2033	153.090,80	30.618,16	0,1720 €	5.266,323 €
TOTALI	1.679.432,97	335.886,59	0,1720 €	57.772,494 €

TFO = tariffa omnicomprensiva

Anno	Produzione attesa	Autoconsumo	TPA	Ricavi attesi	Costo risparmiato	Totale ricavi
2024	183.617,64	146.894,11	0,0940 €	13.808,046 €	13.928,50 €	27.736,546 €
2025	179.945,29	143.956,23	0,0940 €	13.531,886 €	13.649,93 €	27.181,815 €
2026	176.346,38	141.077,10	0,0940 €	13.261,248 €	13.376,93 €	26.638,179 €
2027	172.819,45	138.255,56	0,0940 €	12.996,023 €	13.109,39 €	26.105,415 €
2028	169.363,06	135.490,45	0,0940 €	12.736,102 €	12.847,20 €	25.583,307 €
2029	165.975,80	132.780,64	0,0940 €	12.481,380 €	12.590,26 €	25.071,641 €
2030	162.656,29	130.125,03	0,0940 €	12.231,753 €	12.338,46 €	24.570,208 €
2031	159.403,16	127.522,53	0,0940 €	11.987,118 €	12.091,69 €	24.078,804 €
2032	156.215,10	124.972,08	0,0940 €	11.747,375 €	11.849,85 €	23.597,228 €
2033	153.090,80	122.472,64	0,0940 €	11.512,428 €	11.612,86 €	23.125,283 €
TOTALE						253.688,426 €

TPA = Tariffa premio autoconsumo

Anno	Ricavi Totali Attesi	Costi di manutenzione	Flusso di cassa atteso	Flusso di cassa attualizzato
2024	34.052,99	8.000,00 €	26.052,993 €	26.052,993 €
2025	33.371,93	8.176,00 €	25.195,933 €	23.249,915 €
2026	32.704,49	8.355,87 €	24.348,622 €	20.732,718 €
2027	32.050,40	8.539,70 €	23.510,703 €	18.473,041 €
2028	31.409,40	8.727,57 €	22.681,822 €	16.445,294 €
2029	30.781,21	8.919,58 €	21.861,627 €	14.626,389 €
2030	30.165,58	9.115,81 €	21.049,772 €	12.995,499 €
2031	29.562,27	9.316,36 €	20.245,913 €	11.533,838 €
2032	28.971,03	9.521,32 €	19.449,707 €	10.224,462 €
2033	28.391,61	9.730,79 €	18.660,818 €	9.052,093 €
TOTALE	311.460,92	88.403,01 €	223.057,910 €	163.386,243 €

Pertanto, l'impianto fotovoltaico si stima in circa 163.386,243.

Adeguamenti per sanatorie e regolarizzazioni catastali

Dal predetto valore di stima devono detrarsi i costi per la rimozione delle porzioni di fabbricato non sanabili e le spese per le regolarizzazioni catastali e edilizio urbanistiche, stimate in complessivi 61.500,00 €.

Si ritiene opportuno, inoltre, ridurre il valore stimato dello stabilimento al netto del valore dell'impianto fotovoltaico per l'assenza di garanzia per vizi delle cose. Nella fattispecie si ritiene congrua una riduzione percentuale del 3%.

Effettuando le suddette detrazioni si perviene alla stima definitiva del più probabile valore di:

Bene stimato	Più probabile valore di mercato
Stabilimento caseario industriale	1.436.132,73 €
Detrazioni per regolarizzazioni	- 61.500,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	- 43.083,98 €
Totale	1.331.548,75 €
Impianto fotovoltaico	163.386,24€
Totale	1.494.934,99 €
Totale in cifra tonda	1.495.000,00 €

Il predetto valore di stima, dunque, deve intendersi già decurtato di tutti gli oneri connessi alle regolarizzazioni edilizie e catastali, alle demolizioni, al versamento di sanzioni amministrative e diritti catastali, alle spese dei tecnici da incaricare per la redazione delle pratiche edilizie e catastali, anche di agibilità, all'adeguamento e alle dichiarazioni di rispondenza degli impianti e alla eventuale riparazione di danni e vizi occulti. Tutte le voci di eventuali spese non specificate o non correttamente calcolate devono intendersi pertanto assorbite dalla riduzione forfettaria del valore per assenza di garanzia da vizi delle cose.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stabilimento è occupato dalla società ----- in forza di un diritto di usufrutto costituito successivamente al pignoramento.

All'interno dello stabilimento sono presenti macchinari e attrezzature non intimamente collegati alle murature dei fabbricati. Pertanto, non sono state considerate sottoposti a pignoramento.

L'elenco indicativo di tali beni è riportato nel paragrafo sullo stato di occupazione.

Si resta a disposizione del Tribunale ove invece si debba procedere anche alla loro separata valutazione.

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 e/o integrazioni.

Sassari, 13/07/2024

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



ALLEGATI

- Allegato 1 – Fotografie dello stabilimento
- Allegato 2 – Verbali di primo accesso
- Allegato 3 – Visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, visure ipotecarie
- Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 5 – Titoli edilizi
- Allegato 6 - Pianta attuale dello stabilimento
- Allegato 7 – APE Uffici
- Allegato 8 – Convenzione GSE
- Allegato 9 – Perizia privacy

