

TRIBUNALE DI SASSARI

Relazione di consulenza tecnica
BENE n. 7
Locale Esposizione
Loc. "Lu Ponti" snc – Castelsardo

Concordato Preventivo

██████████ n. 1/2019



GIUDICE:

Dott. Gaetano Savona

Udienza: 23/03/2019

COMMISSARIO GIUDIZIALE:

Dott. Paolo Sotgiu

CTU:

Dott. Ing. PINNA Alessio

7. Bene N.7 – ESPOSIZIONE+DEPOSITO LOC. LU PONTI – CASTELSARDO

7.1– Identificazione del bene

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un fabbricato artigianale costituito da un locale esposizione al piano terra e locale deposito al piano seminterrato, situato in località Lu Ponti nella periferia di Castelsardo zona industriale, censiti al NCEU F.10 M. 919 S.1

7.2 Descrizione del bene

Trattasi di locale espositivo per la vendita di infissi al piano terra con ufficio e locale deposito al piano seminterrato di un immobile autorizzato in prima istanza con C.E. n. 127/00 del 12/12/2000 relativa alla “Costruzione di un fabbricato artigianale ad uso falegnameria” (con primo piano ad uso uffici), e successivamente con C.E. n. 01/09 del 13/01/2009 afferente sempre alla pratica edilizia n. 87/98 relativa a “Completamento di un fabbricato artigianale e cambio d'uso del piano primo da uffici a residenziale”, su terreno identificato al catasto terreni F.10 M. 323 e 324.

7.3 – Completezza documentazione ex art. 567

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

7.4 – Titolarità dell'immobile

L'immobile oggetto di concordato, appartiene ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] (proprietà 1/1) nato a [REDACTED]
c.f. [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione dei beni

7.5 – Consistenza dell'immobile

descrizione	s. netta mq	s. lorda mq	coefficiente	s. convenzionale
Piano terra	215,82	247,94	1	247,94
Piano seminterrato	225,98	245,90	1	245,90
Piano seminterrato cavedio-cantina	82,04	95,12	0,20	19,02
Area cortilizia	695,00	695,00	0,20	139,10
Superficie convenzionale		651,96 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura

7.6 – Cronistoria catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2012	██████████ (1/1)	F.10 M.919 S.1
Dal al 30/08/1995	██████████ (1/1)	F.10 M.323/324
Fino al 30/08/1995	██████████ (1/1)	F.10 M.323/324

7.7 – Dati catastali

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	consistenza	Sup. catastale	rendita	piano
10	919	1		D/8				4.316 €	T-S1

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente e il progetto ultimo assentito. Vedi il punto 7.14 regolarità edilizia

7.8 – Precisazioni, patti, stato conservativo, parti comuni

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza documentale di cui all'art 567 2° comma c.p.c.;

7.9 – Caratteristiche costruttive prevalenti

Il fabbricato è una struttura di tipo intelaiata a travi e pilastri con tamponature in muratura, intonacato a civile internamente ed esternamente.

L'immobile è situato alla periferia del paese nella zona industriale in località "Lu Ponti".

7.10 – Stato di occupazione

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato da ██████████. I locali al piano terra sono allestiti per l'esposizione e la vendita di infissi. È presente una zona vendita-espositiva, un ufficio e 2 bagni affiancati.

7.11 – Provenienze ventennali

Esiste continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del procedimento;

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

7.12 – Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Sassari aggiornate al 21/02/2020 sono risultate le seguenti formalità:

In particolare è presente

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato con atto notarile a stipula Porqueddu del 10/05/2010 n. rep. 9886/7047, gravante sui terreni F.10 M.323 e M.324 comune di Castelsardo a favore di Banco di Sardegna Spa;
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato con atto notarile a stipula Porqueddu del 16/11/2011 n. rep. 12052/8881, gravante sui terreni F.10 M.323 e M.324 comune di Castelsardo a favore di Banco di Sardegna Spa;
- ipoteca giudiziale del 21/09/2016 a favore di [REDACTED] per la quota 1/1 con nota di iscrizione contro [REDACTED]

Inoltre l'immobile è vincolato da una ipoteca giudiziale:

- del 21/09/2016 a favore di [REDACTED] per la quota 1/1 con nota di iscrizione contro [REDACTED] (RG. 12571 - RP 1732)
- del 23/10/2015 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 con nota di iscrizione contro [REDACTED] (RG. 11970 - RP 1670, 1674);
- del 23/10/2015 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 con nota di iscrizione contro [REDACTED] (RG. 11970 - RP 1671, 1673);
- del 23/10/2015 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 con nota di iscrizione contro [REDACTED] (RG. 11970 - RP 1675, 1672);

7.13 – Normativa Urbanistica

L'immobile ricade nell'attuale vigente Piano di Fabbricazione (PF) di Castelsardo in zona "D"- Lottizzazione Lu Ponti Bayardo

7.14 – Regolarità edilizia

A seguito di attenta disamina della documentazione reperita (planimetria catastale e il progetto ultimo stato assentito presso il Comune di Castelsardo, confrontata con lo stato dei luoghi, sono emerse difformità in merito al piano seminterrato. In

particolare risulta esistente una zona "cavedio-cantina" in fondo al locale deposito nascosta da un pannello in cartongesso, esattamente in corrispondenza del piazzale antistante l'ingresso. Tali locali sono attualmente allo stato di grezzo senza alcuna illuminazione naturale o artificiale. È parere dello scrivente che tale difformità possa essere superata senza alcuna pratica di sanatoria semplicemente "tombando" i locali, ad oggi inutilizzati con una spesa massima € 1.000 €.

7.15 – Vincoli ed oneri condominiali

Non sussistono vincoli o oneri condominiali

7.16 – STIMA FORMAZIONE DEL LOTTO

Il valore commerciale dei beni oggetto di accertamento 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 metodo utilizzato per la stima dell'immobile è quello sintetico per comparazione, consistente nell'attribuire un valore di mercato comparandolo con immobili simili della zona di riferimento. I dati medi sono stati ricavati dall'Osservatorio del mercato immobiliare, che collocano immobili simili classificati come "normali" capannoni industriali tra i 400 e 650 €/mq. Considerando che il BENE n. 7 è una costruzione recente costituita dai piano terra e seminterrato, è parere dello scrivente attribuire un valore di mercato pari a 600 €/mq.

Immobile	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	totale
BENE N. 7	652 mq	600 €/mq	391.200 €	100%	391.200 €

Fanno parte integrante del **BENE n. 7** i seguenti allegati:

- *Allegato fotografico (13 foto)*
- *Ortofoto*
- *N. 1 Mappa catastale*
- *N. 1 Planimetria catastale*
- *N. 1 Visure catastale storica*
- *N. 2 Tavola grafica – rilievo eseguito (PT+1S)*
- *Copia C.E. n. 127/00 + C.E. n. 01/09 (variante)*
- *Copia domanda agibilità*
- *Copia atto di compravendita terreno F.10 M.323/324*
- *Certificato destinazione urbanistica terreno F.10 M.323/324*
- *Ispezione ipotecaria – nota trascrizione*
- *Ispezione ipotecaria – ipoteca volontaria 1*
- *Ispezione ipotecaria – ipoteca volontaria 2*

Conclusioni

Le visite effettuate presso i luoghi oggetto di concordato, il conseguente studio del caso in esame, i rilievi e le restituzioni grafiche, oltre alle ispezioni catastali, comunali e ipotecarie, ha permesso di rispondere ai quesiti del giudice in merito ai contenuti dell'art. 173-bis e art. 567 c.p.c.

Si rimane a disposizione per ogni altro chiarimento in merito.

Sassari, 03/03/2020

il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Ing. Alessio Pinna