
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 511.066,00	19



INCARICO

All'udienza del 29/11/2023, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni individuati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura n. 113/2023 sono i seguenti:

- **NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 8-9-10-11-12-13-14;**
- **NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 9-10-11-12-13-14-15.**

Si tratta dei piani secondo, terzo e quarto, oltre il piano di copertura.

Considerato che:

- l'edificio risulta ancora in fase di realizzazione;
- è necessario procedere alla presentazione del progetto delle opere necessarie per il completamento del fabbricato già oggetto di concessione edilizia **decaduta** per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della SCIA, ai sensi dell'art. 10 bis della LR 23/85;
- i vari livelli devono necessariamente essere ultimati in un'unica soluzione, sia in fase progettuale che realizzativa;
- il piano primo di cui al Foglio 69 Particella 1132 Sub 6-7 e Particella 1133 Sub 7-8 è stato oggetto di valutazione nella procedura esecutiva n. 81/2010 e ora si rende necessario unirlo alla presente;
- i piani terzo e quarto di cui al Foglio 69 Particella 1132 Sub 12-13-14 e Particella 1133 Sub 13-14-15 non possono più essere realizzati secondo quanto meglio descritto nel paragrafo "Conformità Urbanistica" della presente relazione e pertanto devono essere esclusi dalla stima;

è necessario predisporre **un unico lotto di vendita che comprenda il piano primo distinto al Foglio 69 Particella 1132 Sub 6-7 e Particella 1133 Sub 7-8, oggetto del procedimento n. 81/2010 riunito alla presente procedura n. 113/2023 ed escluda i piani terzo, quarto e di copertura distinti al Foglio 69 Particella 1132 Sub 12-13-14 e Particella 1133 Sub 13-14-15, oggetto del procedimento n. 113/2023 riunito alla procedura n. 81/2010.**

In definitiva il lotto di vendita comprende i beni così identificati:

NCEU Foglio 69 Particella 1132 Sub 6-7-8-9-10-11;
NCEU Foglio 69 Particella 1133 Sub 7-8-9-10-11-12.

Porzione di fabbricato in corso di costruzione ai piani 1°-2° e 3° di copertura ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1



DESCRIZIONE

I beni oggetto di perizia risultano i due piani fuori terra (precisamente primo, secondo e terzo di copertura) di un fabbricato in corso di costruzione.

Attualmente, oltre i piani Terra, S1 ed S2 ultimati per i quali sono stati predisposti tre lotti distinti di vendita, la restante parte del fabbricato risulta ancora non ultimata e pertanto in corso di costruzione.

In particolare nei piani primo, secondo e terzo risulta realizzato lo scheletro portante in cemento armato e parte della tamponatura al piano primo e terzo, mentre per il piano quarto non è stata realizzata alcuna opera muraria e soprattutto mancano i solai di copertura del piano terzo e del piano quarto che avrebbero identificato i volumi edilizi.

L'accesso ai vari piani attualmente non è consentito non essendo state realizzate le rampe di accesso. Pertanto essi mancano di qualsiasi sistema di collegamento e risultano totalmente inaccessibili.

Il sottoscritto ha potuto visionare esclusivamente il primo piano per mezzo di una piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione in corso di costruzione	1545,00 mq	1576,00 mq	1	1576,00 mq	6,30 m	1
Porzione di corso di costruzione	1545,00 mq	1576,00 mq	1	1576,00 mq	6,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				3152,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3152,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di porzioni non ultimate ancora in corso di costruzione.

Si precisa quanto segue:

- per i piani **primo e secondo** sono presenti le strutture portanti verticali e i solai di calpestio e di copertura;
- per il piano **terzo** sono presenti le strutture portanti verticali, il solaio di calpestio e parte della tamponatura esterna. Il piano è sprovvisto del solaio di copertura;
- per il piano **quarto** sono presenti i soli pilastri e parte della tamponatura esterna che, partendo dal livello inferiore, si sviluppa per un'altezza pari alla somma dei due livelli terzo e quarto. Infatti i piani terzo e quarto avrebbero dovuto avere, secondo il progetto originario, un'altezza rispettivamente di 2,70 m e 3,00 m. Sono stati realizzati i pilastri di altezza pari alla somma dei due livelli previsti (così almeno pare dall'esame visivo poiché, come detto, non è stato possibile accedere ai vari livelli). La tamponatura è stata realizzata anch'essa a tutta altezza.

Il solaio di chiusura del piano quarto in progetto non è stato realizzato o meglio è stata realizzata una minima parte.

In progetto era previsto un piano quinto di copertura vincolato a posti auto.

Come è facile rendersi conto anche dalla visione della documentazione allegata non sono state realizzate le rampe di accesso ai vari piani.

La consistenza dell'immobile è esclusivamente indicativa delle superfici realizzabili ai vari piani, secondo le previsioni progettuali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della cronistoria catastale dei beni pignorati esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 03/10/2023, a firma dello Notarile **** Omissis **** Notai in Milano.

Per produrre il certificato sono stati esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	1132	6		F3						
	69	1132	7		F3						
	69	1132	8		F3						
	69	1132	9		F3						
	69	1132	10		F3						
	69	1132	11		F3						
	69	1133	7		F3						
	69	1133	8		F3						
	69	1133	9		F3						
	69	1133	10		F3						
	69	1133	11		F3						
	69	1133	12		F3						

Corrispondenza catastale

Si tratta di fabbricato in corso di costruzione categoria F/3. Per stabilire se sussiste corrispondenza catastale occorre attendere l'ultimazione del fabbricato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e vi è congruenza tra la persona esecutata individuata attraverso nome, cognome e dati anagrafici e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è costituito dalla sola struttura a scheletro portante in c.a. costituita da pilastri e travi. Non esiste alcuna opera di finitura, così come non sono presenti le tamponature esterne e/o i divisori interni. Sono evidenti le chiamate dei ferri per le rampe future di collegamento con i piani inferiori che permetteranno l'accesso a tale piano. Le condizioni di conservazione generale appaiono mediocri.



PARTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di edificio industriale ancora in corso di costruzione. La forma dell'edificio è regolare e i lati sono ortogonali fra loro con gli angoli arrotondati.

Ai vari livelli attualmente è interdetto l'accesso in quanto sprovvisto di opere di collegamento verticale quali rampe carrabili esterne e/o scale interne.

Il sottoscritto ha potuto prendere visione del locale dall'esterno del fabbricato senza effettuarne l'accesso date le condizioni di sicurezza che non consentono di accedere.

Ai vari livelli comunque, una volta ultimato il fabbricato pluripiano secondo le previsioni progettuali, si accedrebbe per mezzo di una rampa elicoidale che consentirà l'accesso ai vari livelli della struttura, tutti dotati di parcheggio a livello a sbalzo. Il piano di copertura è vincolato a parcheggi.

Allo stato attuale:

- per i primi due livelli (piani primo e secondo) sono presenti le strutture portanti verticali e i solai di calpestio e di copertura;

- per il terzo piano sono presenti le strutture portanti verticali, il solaio di calpestio e parte della tamponatura esterna. Il piano è sprovvisto del solaio di copertura;

- per il quarto piano sono presenti i soli pilastri e parte della tamponatura esterna che, partendo dal livello inferiore, si sviluppa per un'altezza pari alla somma dei due livelli terzo e quarto. Infatti i piani terzo e quarto avrebbero dovuto avere, secondo il progetto originario, un'altezza rispettivamente di 2,70 m e 3,00 m. Sono stati realizzati i pilastri di altezza pari alla somma dei due livelli previsti (così come per la tamponatura).

Manca del tutto qualsiasi predisposizione di impianti.

Non esiste nessuna opera di finitura, così come non sono presenti né le murature di perimetrazione esterne né le murature di divisione degli ambienti.

Sono evidenti i ferri di chiamata delle eventuali rampe per il collegamento con i piani inferiori. Le condizioni di conservazione delle parti edili costituenti il piano sono scarse.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 03/10/2023, a firma dello studio Notarile **** Omissis ****, Notai in Milano.

Per produrre il certificato sono stati esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

A tutto il giorno 23 Ottobre 2023 (data di trascrizione del pignoramento) le unità immobiliari oggetto di perizia risultano di proprietà di **** Omissis **** nato a Sassari il giorno 12/05/1950 come si evince dalla seguente cronistoria.

Le unità immobiliari sono pervenute all'attuale titolare come segue:

- Per quanto riguarda le unità immobiliari di cui alla particella 1132

**** Omissis **** proprietario ultraventennale in forza di atto di vendita a rogito Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari, in data 01/07/1993 repertorio n. 103051, trascritto in data 07/07/1993 ai nri 8689/5817, mediante il quale il sig. **** Omissis **** nato a Sassari il giorno 02/05/1923 CF **** Omissis **** vendeva, tra gli altri, i terreni censiti al Foglio 69 Mappali 931 e 933.

- Per quanto riguarda le unità immobiliari di cui alla particella 1133

**** Omissis **** proprietario ultraventennale in forza di atto di vendita a rogito Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari, in data 06/11/1998 repertorio n. 156300, trascritto in data 10/11/1998 ai nri 12573/9169, mediante il quale la sig.ra **** Omissis **** nata a Sassari il giorno 10/04/1956 CF **** Omissis **** vendeva l'unità immobiliare censita al Foglio 69 Mappale 1133 Sub 2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 03/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca iscritta in data 27/03/2003 ai nri 5700/682**

derivante da a garanzia di un mutuo

Iscritto a Sassari il 14/02/2003

Reg. gen. 2350 - Reg. part. 257

Quota: 1/1

Importo: € 1.180.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 590.000,00

Rogante: Giovanni Maniga

Data: 20/03/2003

N° repertorio: 211448

Note: Detta formalità grava, tra le altre, sulle unità immobiliari censite al Foglio 69 Mappale 1132 Sub 2 e Mappale 1133 Sub 2. A margine della formalità originaria sono state annotate le seguenti operazioni:

- in data 14/07/2005 ai nri 17367/2458 riduzione di somma in forza di atto di rogito Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari del giorno 11/07/2005 repertorio n. 239215; - in data 14/07/2005 ai nri 17368/2459 quietanza e conferma in forza di atto di rogito Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari del giorno 11/07/2005 repertorio n. 239215; - in data 07/03/2007 ai nri 4001/837 consolidamento e



postergazione in forza di atto di rogito Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari del giorno 07/12/2006 repertorio n. 248562.

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca iscritta in data 10/11/1998 ai nri 12574/2050**
derivante da Rinnovazione d'ipoteca a garanzia di un mutuo
Iscritto a Sassari il 02/10/2018
Reg. gen. 12803 - Reg. part. 2024
Quota: 1/1
Importo: € 654.571,12
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.228,45
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 06/11/1998
N° repertorio: 156301
Note: Detta formalità grava sui beni oggetto di stima e su altri beni. A margine della formalità originaria è stato annotato consolidamento e postergazione in data 07/03/2007 ai nri 4000/836 in forza di atto a rogito Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari del giorno 07/12/2006 repertorio n. 248561.
- **Ipoteca volontaria in rinnovazione di ipoteca iscritta in data 16/05/200 ai nri 6872/1062**
derivante da garanzia di un mutuo
Iscritto a Sassari il 09/04/2020
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 534
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 284.051,29
Rogante: Giovanni Maniga
Data: 11/05/2000
N° repertorio: 174837
Note: Detta formalità grava sui beni oggetto di stima e su altri beni. A margine della formalità originaria è stato annotato consolidamento e postergazione in data 07/03/2007 ai nri 3999/835 in forza di atto a rogito Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari del giorno 07/12/2006 repertorio n. 248560.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Sassari il 03/10/2023
Reg. gen. 17101 - Reg. part. 12963
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: - Atto di precetto notificato nelle date 09-22 Giugno 2023 portante intimazione di pagamento rimasta senza effetto per gli importi indicati nel titolo depositato unitamente alla formalità; - atto di pignoramento avanti il Tribunale di Sassari al n. 1790 di repertorio in data 07/09/2023.

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dal Certificato Notarile alla data del 03/10/2023, a firma dello studio Notarile **** Omissis ****, Notai in Milano.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive". A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI che integralmente si riporta:

Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI

Descrizione

Sono le aree destinate alle attività produttive di carattere artigianale e industriale che possono essere anche non compatibili con la residenza.

Modalità di attuazione

L'edificazione si attua a seguito di redazione di Piano Particolareggiato con previsione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In ambiti già urbanizzati con Piano Particolareggiato pre-vigente (Predda Niedda): Titolo abilitativo diretto"

Destinazioni ammesse

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- d1 uffici e studi professionali;
- d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio;
- d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d2.3 commercio all'ingrosso;
- d4.1 laboratori artigiani, laboratori tecnico-scientifici;
- d5 industria;
- d6 depositi,

Categorie d'intervento

I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I12.

Parametri urbanistici ed edilizi

Lotto minimo mq. 500 per altezze inferiori a m. 12.00

Lotto minimo mq. 1000 per altezze superiori a m 12.00

H dovrà essere in stretta relazione alle esigenze dell'attività produttiva esercitata dall'azienda e, in ogni caso non superiore a m 18.00 se trattasi di capannone industriale ad un solo piano, e di m. 10.50 se trattasi di edificio pluripiano. Le altezze massime consentite nelle sottozone D2.2 esterne al perimetro di Predda Niedda sono riportate alla tav. 5.14 che associa ad ogni sottozona D2.2 contraddistinta da un codice identificativo ID la relativa altezza massima.



RC non superiore al 50% salvo per le aree con insediamenti già realizzati, limitatamente agli ampliamenti e sopraelevazioni

da: dal ciglio stradale m. 6.00; dagli altri fabbricati m. 10.00

dc: non inferiore a 5 m (salvo accordi con le proprietà confinanti per una edificazione a confine).

Condizioni e prescrizioni particolari

Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle aree libere da edificazione, anche a seguito di demolizione di edifici presenti, per la parte non destinata a movimentazione e/o sosta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati ai piani primo, secondo, terzo e quarto di un edificio ancora in corso di costruzione. Il fabbricato è composto inoltre da un piano terra e due piani seminterrati non oggetto comunque della presente CTU.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, è emerso che l'intero complesso è stato regolarmente autorizzato con Concessione Edilizia n. C/99/94 del 26/03/1999, alla quale sono succeduti i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. C/05/53 del 27/01/2005;
- Provvedimento Unico n. SU/05/44 del 25/03/2005;
- Concessione in Sanatoria n. C/08/298 del 27/11/2008;
- Provvedimento Unico n. SU/09/24 del 06/04/2009;
- Autorizzazione in Sanatoria n. A/09/245 del 25/08/2009.

L'Accertamento di conformità A/09/245 del 25/08/2009 è relativo esclusivamente ai "piani Seminterrato, ammezzato e terra, del complesso industriale in corso di realizzazione in Sassari zona industriale Predda Niedda zona D".

Per conoscenza si riferisce che i piani interrati S2 ed S1 sono dotati di Certificato di agibilità parziale n. A/2010/124 del 07/05/2010, mentre il piano terra è dotato di certificato di agibilità parziale n. A/2019/33 del 07/05/2010.

In seguito ad un incontro avvenuto in data 16/04/2024 alla presenza dell'Ing **** Omissis **** Responsabile del Servizio Tecnico edilizia privata e dell'Ing. **** Omissis **** Dirigente Attività Produttive ed Edilizia Privata del Comune di Sassari è emerso che per i piani in esame risulta decaduto l'ultimo provvedimento in essere ovvero la "Variante in corso d'opera al progetto relativo al complesso industriale da realizzarsi in Sassari Zona Industriale Predda Niedda sottozona D di cui agli elaborati grafici allegati al Provvedimento Unico SU/05/44 del 25/03/2009.

I tecnici interpellati dal sottoscritto sono concordi nel ritenere che i lavori possono essere ripresi ai sensi della LR 23/85 Art. 10 bis – Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) comma g. Tale articolo recita che sono soggetti a SCIA le "opere necessarie per il **completamento** di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, **fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione**".



Poiché però i solai di copertura dei piani terzo e quarto non sono stati realizzati e pertanto i volumi urbanistici non sono attualmente definiti, l'applicabilità di quell'articolo di legge ed il conseguente rispetto del progetto originario comporterebbe la realizzazione di un organismo edilizio di altezza superiore a quella attualmente consentita dalle NTA del PUC vigente e pari a 10,50 m (l'edificio, una volta ultimato, risulterebbe di altezza ben maggiore a quella consentita).

In altre parole l'art 10 bis è applicabile per la porzione di edificio in cui sono definiti i volumi e le altezze ai piani primo e secondo poiché ma non è applicabile per i restanti piani terzo e quarto. Infatti, realizzando i solai di copertura dei piani terzo e quarto si andrebbe a realizzare un edificio di altezza superiore a quanto attualmente consentito. Si sarebbero pertanto potuti completare anche i piani terzo e quarto se i solai fossero stati realizzati.

Questo spiega perché dalla presente stima sono state esclusi i piani terzo e quarto attualmente in corso di costruzione e non più ultimabili ai sensi dell'art 10 bis.

In definitiva si può portare a completamento il piano primo ed piano secondo, mentre il piano terzo diverrebbe la copertura dell'edificio. Le tamponature presenti al piano terzo possono continuare ad esistere o essere rimosse.

Si sottolinea il fatto che lo scrivente ha effettuato un'apposita riunione tecnica con il Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata e con il Responsabile del servizio del Comune di Sassari. All'interno di tale riunione sono stati individuati gli elementi salienti del caso in esame e i tecnici interpellati hanno dimostrato fattibilità preliminare alla presentazione del progetto di completamento di cui sopra. Tale ipotesi progettuale risulta quella unicamente percorribile alla luce della normativa vigente e dello stato attuale del manufatto edilizio, secondo quanto da loro indicato. L'U.T.C. ha prospettato pertanto tale strada come unica percorribile attualmente dimostrando favore tecnico all'ipotesi formulata nel presente paragrafo. La certezza potrà acquisirsi unicamente in conseguenza della predisposizione del progetto di completamento delle opere e della presentazione della relativa pratica edilizia al portale SUAPE della Regione Sardegna, con acquisizione del titolo edilizio. A tale proposito si evidenzia che l'ufficio da me interpellato non ha rilasciato parere preliminare per iscritto e non ha proceduto a preistruttorie di alcun genere. L'ipotesi sopra descritta potrà trovare potenziale accoglimento unicamente in conseguenza, si ribadisce ancora una volta, di apposito progetto elaborato da parte di tecnico abilitato appositamente incaricato dagli eventuali acquirenti. Solo in tal caso si potrà acquisire un livello di certezza adeguato.

VINCOLI

Non sono presenti oneri condominiali.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate è emersa la seguente formalità:

TRASCRIZIONE DI VINCOLO del 13/04/2005 R.G. 9034 R.P. 6796 in forza di atto in autentica Dr **** Omissis **** Notaio in Sassari del 14/03/2005 repertorio n. 236340 di COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE a favore del Comune di Sassari

Sull'immobile risulta trascritto, in data 13/04/2005 ai numeri 9034 R.G. e n. 6796 R.P. un vincolo a favore del Comune di Sassari contro **** Omissis **** nato a Sassari il 12/05/1960.

In virtù della Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata a firma Notaio **** Omissis **** del 14/03/2005, è costituito un Vincolo di Destinazione per la quota 1/1 della piena proprietà sul bene distinto al NCEU al Foglio 69 Particella 1132 Sub 2 e Particella 1133 Sub 2 (si tratta delle particelle che hanno originato le unità in oggetto).

In relazione al progetto di variante in corso d'opera presentato in data 18/01/2005 (prot. n.3136/05), relativo al fabbricato in corso di costruzione ed in ottemperanza a quanto richiesto dal Comune di Sassari, il Signor **** Omissis **** vincola, in forma definitiva e perpetua, a favore del Comune di Sassari, in conformità alla



destinazione prevista dal progetto:

a) con destinazione a carico e scarico merci le superfici del piano seminterrato;

b) con destinazione a posti auto le superfici al piano seminterrato e al piano di copertura Superfici che nel progetto di variante hanno tale destinazione. In pratica tutta la rampa che, partendo dal piano S1 costeggia il fabbricato in senso discendente (sulla destra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1) ed in senso ascendente (sulla sinistra per chi guarda il fabbricato dalla strada n. 1), ivi compresa l'area fronte ingresso principale al piano S2 è vincolata a carico e scarico merci (comprese aree di manovra e circolazione) per complessivi 498 mq e n. 32 posti auto.

Il sottoscritto ha preso visione del vincolo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
I beni oggetto di perizia risultano i 4 piani fuori terra (precisamente primo, secondo, terzo e quarto) di un fabbricato di sei piani fuori terra, di cui 2 seminterrati, ad uso industriale. Attualmente, oltre i piani Terra S1 ed S2 ultimati ed oggetto di altra CTU, la restante parte del fabbricato risulta ancora non ultimata e pertanto in corso di costruzione. In particolare nei piani primo, secondo e terzo risulta realizzato lo scheletro portante in cemento armato e parte della tamponatura al piano terzo, mentre per il piano quarto ed il piano copertura non è stata realizzata alcuna opera muraria. L'accesso ai vari piani attualmente non è consentito non essendo state realizzate le rampe di accesso. Pertanto essi mancano di qualsiasi sistema di collegamento e risultano totalmente inaccessibili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 12, Categoria F3.

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

Valore di stima: €. 677.158,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lo stabile, di grosse dimensioni, è ubicato in Zona Industriale Predda Niedda ed attualmente è composto da piano terra, due piani seminterrati e tre piani alti oltre il piano copertura ancora non realizzato..

La porzione in esame da stimare è costituita dai due piani alti: piano primo e secondo, oltre il piano terzo di copertura che presumibilmente andrà vincolato a parcheggio in favore del Comune di Sassari (si ricorda che esiste un vincolo di destinazione a parcheggi di tutto il piano quinto comunque non più realizzabile. Pertanto si presume che tale vincolo andrà a ricadere sul piano di copertura effettivamente realizzabile). Ogni piano, da progetto, ha una superficie lorda di circa 1576 mq.

La realizzazione del fabbricato fu avviata nel 1999 in forza della concessione edilizia n. 99 del 26.03.1999, alla quale seguirono poi una serie di provvedimenti riportati nella sezione "Regolarità Edilizia".

I piani T, S1 ed S2 sono stati ultimati e risultano regolari in seguito all'accertamento di conformità n. A/09/245. Per essi è stata anche rilasciata l'agibilità parziale.

I piani successivi invece non sono mai stati ultimati. I provvedimenti autorizzativi risultano decaduti e i lavori sono stati interrotti, ed attualmente, come si evince dalle allegato fotografie, risulta realizzata



solo la parte strutturale (solai e pilastri, tamponatura parziale, manca ancora la chiusura dell'edificio), mancano tutti gli altri elementi costruttivi (pavimenti, intonacatura, tinteggiatura, infissi esterni ed interni, gran parte della tamponatura, tutta la tramezzatura, impianti elettrici, idrici, di riscaldamento, etc).

Dall'esame dei progetti di cui alle citate concessioni edilizie risulta che era prevista la realizzazione di locali commerciali al piano terra e nei due piani seminterrati e la realizzazione di quattro attività artigianali ai piani primo, secondo, terzo e quarto funzionali alle attività commerciali ai piani inferiori, nelle quali vengono venduti gli articoli in esse prodotti.

La relazione tecnico-illustrativa allegata al progetto di variante in corso d'opera cita testualmente che la proposta progettuale prevede:

a) La divisione del piano interrato di altezza utile $h = 9,70$ m in due piani mediante la realizzazione di un solaio in c.a. dello spessore di 25 cm che divide l'altezza netta in due porzioni di 5,00 m e 4,45 m rispettivamente;

b) La distribuzione delle superfici necessarie per i parcheggi nel piazzale seminterrato e nel piano copertura per una superficie totale di 3850 mq in funzione della richiesta della licenza di vendita per 1850 mq, di cui 1000 mq per vendita alimentari e 850 mq per vendita articoli non alimentari, a definire un numero di posti auto pari a 154 unità in totale di cui 32 unità nel piazzale seminterrato e 122 unità nel piano copertura, che soddisfano la richiesta di 154 posti auto per la licenza in esame;

c) La realizzazione di quattro attività artigianali ai piani primo, secondo, terzo e quarto, funzionali alle attività commerciali ai piani inferiori nelle quali vengono venduti gli articoli in esse prodotti.

Appare chiaro quindi, in fase progettuale, lo stretto legame funzionale tra i vari livelli dell'edificio.

Un aspetto che merita particolare attenzione riguarda l'accessibilità ai vari piani attualmente interdetti per via della mancata realizzazione delle rampe di accesso, da tenere in debita considerazione al momento della riformulazione della proposta progettuale per una ripresa dei lavori. Dall'esame solo visivo dei ferri di chiamata appare necessaria una verifica sullo stato di usura degli stessi, esposti agli agenti atmosferici da diversi anni.

Alla luce di quanto esposto pare innegabile che l'immobile in esame, allo stato attuale, presenta svariate criticità da tenere debitamente in conto in fase di offerta.

Criterio e metodo di stima

Si procede ora con la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità del capannone pluripiano in corso di costruzione, nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova ed in funzione della destinazione d'uso prevista in progetto.

Fabbricato in corso di costruzione

Per quanto riguarda il metodo di stima di un immobile in corso di costruzione, si può procedere in due modi. Stimando il valore delle opere compiute tramite la redazione del computo metrico estimativo, oppure ipotizzando il valore finale del bene una volta completamente realizzato con la destinazione d'uso consentita e sottraendo da questo il costo presunto per terminarlo:

$$V_a = V_f - C_m$$

dove:

V_a = valore al momento attuale

V_f = valore finale

C_m = costi di costruzione per terminare l'edificio

Calcolo di V_f

Per calcolare V_f basterà moltiplicare il prezzo a mq che presupponiamo di ricavare dalla vendita delle unità immobiliari per la superficie commerciale.

Il valore di mercato di beni simili ultimati è stato desunto conducendo indagini presso le agenzie immobiliari e i siti internet specializzati nella vendita sul territorio di Sassari in particolare in Zona



Industriale Predda Niedda e analizzando annunci anche di privati; per maggior precisione è stato consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Sassari, nel 1° semestre dell'anno 2023, per la destinazione "Produttiva" in stato conservativo "normale" attribuisce un valore di mercato (€/mq) per i Capannoni industriali che oscilla da un minimo di € 450,00 fino ad un massimo di € 810,00 per mq di superficie lorda, mentre per i "Laboratori artigianali" attribuisce un valore di mercato (€/mq) che oscilla da un minimo di € 570,00 fino ad un massimo di € 950,00 per mq di superficie lorda. Tenuto conto della notevole consistenza dell'immobile (ogni piano si sviluppa per oltre 1500 mq) ed il fatto che la consistenza penalizza fortemente l'eventuale valore unitario di vendita. Vendere 400/500 mq di capannone risulta molto più semplice che vendere 1500 mq, se poi quei 1500 mq sono ubicati ai piani alti e non al piano terra, risultando pertanto penalizzati per quanto riguarda l'accesso, tenuto conto comunque della strategicità della zona e della visibilità di cui il gode l'edificio multipiano che prospetta sulla rotonda della ZIR Predda Niedda posta tra la strada n. 1 e la strada n. 2 in posizione nevralgica di notevole traffico e visibilità, tenuto conto del livello delle finiture dei piani sottostanti già ultimati che indirizzano il fabbricato in una direzione architettonica ben precisa, visto il livello delle finiture dei piani sottostanti che risulta notevolmente inferiore alla media degli edifici simili, lo stato di manutenzione delle parti comuni di accesso alle eventuali rampe ancora da realizzare ed infine l'estetica dell'edificio che, a parere dello scrivente, lo penalizza fortemente, tenuto conto delle condizioni attuali in cui versa il mercato e la richiesta di beni simili, tenuto conto delle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile come sopra descritte, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, valutatene le specifiche condizioni e suscettività di rendita sotto il profilo economico, si ritiene opportuno adottare un valore di vendita pari a 695 €/mq.

Pertanto:

$$V_f = (1576 \text{ mq/piano}) \times 2 \text{ piani} \times 695 \text{ €/mq} = \text{€} . 2.190.640,00$$

Calcolo di Cm

Per calcolare Cm si potrebbe predisporre un computo metrico estimativo che riporti quali e quante lavorazioni ancora occorrono e poi moltiplicare queste per i costi unitari oppure, ed è questa la strada seguita, decurtare una percentuale per ogni categoria di lavorazione che non è stata eseguita. Avremo di conseguenza:

$$C_m = K \times C_c$$

dove:

Cm sono i costi di costruzione necessari per completare l'edificio

Cc rappresenta il costo di costruzione necessario per realizzare l'intero edificio

K un coefficiente che varia in funzione dei lavori mancanti

Il costo di costruzione per un capannone industriale/artigianale aventi le caratteristiche di quello in esame ossia a struttura intelaiata in cemento armato, altezza interpiano oltre 6,00 m ed inferiore a 8,00 m, solai tipo bausta o simili, tamponature e tramezzi in laterizio, intonaci e pitture al civile, impianti idrico sanitari ed elettrici tradizionali, di superficie utile pari a 1545 mq può essere assunto pari a 620 €/mq:

$$C_c = (1545 \text{ mq/piano}) \times 2 \text{ piani} \times 620 \text{ €/mq} = \text{€} . 1.915.800,00$$



Per calcolare k esistono varie tabelle, oltre la personale esperienza dello scrivente, nelle quali sono espresse tutte le categorie di lavoro e la loro incidenza percentuale. Quest'ultima è diversificata in relazione alle tipologie (economiche e medie) in considerazione del fatto che in certe tipologie una voce di spesa incide percentualmente di più di un'altra. La tipologia prevista è quella economica.

Nello schema seguente si riportano i valori, in percentuale, relativi alle varie voci di lavorazione ancora da eseguire, relative ad un edificio simile a quello in esame:

- 1 Rampe in c.a. 6,50 %
- 2 Opere in c.a. orizzontali e verticali 6,00 %
- 3 Murature e tamponature 4,50 %
- 5 Intonaci, rivestimenti esterni 7,00 %
- 6 Rivestimenti e pavimenti interni 9,50 %
- 7 Opere carpenteria metallica e alluminio 6,50 %
- 8 Serramenti e vetrate 9,00 %
- 9 Impermeabilizzazione copertura 2,00 %
- 10 Impianto idrico-sanitario 5,50 %
- 11 Impianto elettrico 8,50 %
- 12 Assistenze murarie 4,00 %
- 13 Tinteggiature 5,00 %
- 14 Opere varie 5,00 %
- TOTALE 79,00 %

$k = 79 \% (0,79)$

Quindi:

$$C_m = K \times C_c = 0,79 \times \text{€} . 1.915.800,00 = \text{€} . 1.513.482,00$$

In definitiva:

$$V_a = V_f - C_m = \text{€} . 2.190.640,00 - \text{€} . 1.513.482,00 = \text{€} . 677.158,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1	3152,00 mq	0,00 €/mq	€ 677.158,00	100,00%	€ 677.158,00
				Valore di stima:	€ 677.158,00

Valore di stima: € . 677.158,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vetustà e condizioni generali dell'edificio	67.716,00	€
Spese tecniche omnicomprensivo	98.376,00	€

Valore finale di stima: € 511.066,00



1. Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento per vetustà e obsolescenza. Il coefficiente di vetustà deve tenere conto: - dell'età del fabbricato; - dello stato di manutenzione dello stesso. Lo stato di vetustà e di usura, le verifiche tecniche connesse prima di una ripresa dei lavori, impongono un deprezzamento nella misura del 10% del valore dell'immobile (Va);

2. I lavori inerenti l'edificio pluriplano non sono mai stati completati. Al fine di rendere funzionale il capannone occorre dar corso ai lavori di completamento che devono porsi in continuità all'idea progettuale iniziale, dando luogo ad un nuovo progetto che tenga conto della destinazione d'uso dei piani sottostanti, delle zone destinate a parcheggio e del vincolo a posti auto in favore del Comune di Sassari del piano copertura. Occorrerà pertanto provvedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia finalizzata all'esecuzione dei lavori di completamento. I costi professionali previsti per tale attività (Progetto, Direzione Lavori, Sicurezza in fase progettuale ed esecutiva, Accatastamento, Collaudo statico e Agibilità) possono essere stimati in una percentuale pari a circa il 6,5 % dell'importo dei lavori ancora da eseguire (Cm).

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Lo scrivente ha inviato copia delle presenti relazioni alle parti in data 10/5/2024 tramite pec agli indirizzi:

- vanessa.porqueddu@pecordineavvocati.ss.it
- carloenricoandreoni@pec.it

Trascorsi i 15 giorni previsti dal decreto di incarico nessuna delle parti ha fatto pervenire in risposta note contenenti osservazioni all'elaborato.

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

Sassari, li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cresci Fabrizio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1
I beni oggetto di perizia risultano i 2 piani fuori terra (precisamente primo e secondo ossia quelli effettivamente completabili) di un fabbricato pluripiano ad uso industriale. Attualmente, oltre i piani Terra S1 ed S2 ultimati per i quali sono stati predisposti tre lotti distinti di vendita, la restante parte del fabbricato risulta ancora non ultimata e pertanto in corso di costruzione. L'accesso ai vari piani attualmente non è consentito non essendo state realizzate le rampe di accesso. Pertanto essi mancano di qualsiasi sistema di collegamento e risultano totalmente inaccessibili. Il sottoscritto ha potuto visionare esclusivamente il primo piano per mezzo di una piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 12, Categoria F3.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero complesso è inserito in Zona D2.2 del PUC vigente del Comune di Sassari. Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto. Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come "insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale" come "grande distribuzione commerciale" e come "aree estrattive". A tal proposito si veda l'Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA "D" e l'Art. 39 ZONA D2.2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ARTIGIANALI.

Alla luce della normativa vigente e dei volumi attualmente in essere è possibile procedere al completamento dell'edificio, ai sensi dell'art 10 bis della LR 23/85, relativamente ai soli piani primo e secondo.

Prezzo base d'asta: € 511.066,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 511.066,00

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Sassari (SS) - Predda Niedda Strada n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 6, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1132, Sub. 11, Categoria F3 - Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 7, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 10, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 11, Categoria F3 - Fg. 69, Part. 1133, Sub. 12, Categoria F3.	Superficie	3152,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è costituito dalla sola struttura a scheletro portante in c.a. costituita da pilastri e travi. Non esiste alcuna opera di finitura, così come non sono presenti le tamponature esterne e/o i divisori interni. Sono evidenti le chiamate dei ferri per le rampe future di collegamento con i piani inferiori che permetteranno l'accesso a tale piano. Le condizioni di conservazione generale appaiono mediocri.		
Descrizione:	I beni oggetto di perizia risultano i 2 piani fuori terra (precisamente primo e secondo) di un fabbricato pluripiano ad uso industriale. Attualmente, oltre i piani Terra S1 ed S2 ultimati per i quali sono stati predisposti tre lotti distinti di vendita, la restante parte del fabbricato risulta ancora non ultimata e pertanto in corso di costruzione. In particolare risulta realizzato lo scheletro portante in cemento armato e parte della tamponatura, non è stata realizzata alcuna opera muraria. L'accesso ai vari piani attualmente non è consentito non essendo state realizzate le rampe di accesso. Pertanto essi mancano di qualsiasi sistema di collegamento e risultano totalmente inaccessibili. Il sottoscritto ha potuto visionare esclusivamente il primo piano per mezzo di un piccola porzione di ponteggio esterno al fabbricato, senza però accedere al suo interno date le scarsissime condizioni di sicurezza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

