

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Palmas Mirko Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.

promossa da

Intesa San Paolo

Codice fiscale: 00799960158

Sede di Torino

10129 - Torino (To)

contro

COM.PREDIL S.R.L.

Codice fiscale: 01121340903

Partita IVA: 01121340903

IA DELLA TECNOLOGIA SNC

A. GHERO (SS)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Geom. De Palmas Mirko Antonio, con studio in Via Ugo La Malfa, 5 - 07100 - Sassari (SS), email studiotecnicodepalmas@gmail.com, PEC mirkoantonio.depalmas@geopec.it, Tel. 393 9824482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Alghero (SS) - REGIONE SAN MARCO, piano T

DESCRIZIONE

IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO. POSTO IN ZONA INDUSTRIALE "SAN MARCO" ALGHERO E' FACILMENTE RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO LA STRADA PROVINCIALE 291 DA SASSARI E DALLA STRADA PROVINCIALE 42 DA PORTO TORRES E ALGHERO.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Alghero (SS) - REGIONE SAN MARCO, piano T

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:

- **COM.PREDIL S.R.L. (Proprietà 1/1)**
Codice fiscale: 01121340903
Partita IVA: 01121340903

VIA DELLA TECNOLOGIA SNC
ALGHERO (SS)

CONFINI

CONINANTE AD EST CON MAPPALI 302 E 303 DI ALTRE PROPRIETA, CON VIA DELLA TECNOLOGIA A OVEST
E CON MAPPALE 133 A SUD DI ALTRA PROPRIETA.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	3250,00 mq	3400,00 mq	1	3400,00 mq	5,40 m	TERRA
Opifici	56,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,77 m	TERRA
Opifici	22,50 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,20 m	T
Terreno agricolo	37699,00 mq	37699,00 mq	0,10	3769,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7258,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7258,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE E' INTERNAMENTE COSI' SUDDIVISO: MQ 415,00 DI DEPOSITO PRODOTTI FINITI, DUE RIPOSTIGLI DI MQ 15,00 CIASCUNO, UN SERVIZIO IGIENICO DI MQ 9,00, UL LOCALE AUTOCLAVE DI MQ.9,00, UN'AREA DI PREPARAZIONE LASTRE DI 120,00 MQ E MQ.2342,00 DI AREA LAVORAZIONE

IMMOBILE USO MENSA

DIVISO INTERNAMENTE IN UN INGRESSO DI CIRCA 27,00 MQ, UN CORRIDOIO DI CIRCA 3,00 MQ SUL QUALE SI AFFACCIANO IL BLOCCO SERVIZI IGIENICI CON DOCCE PER UNA SUPERFICIE DI CIRCA 14,60 MQ E UNA PARTE SPOGLIATOIO DI CIRCA 14,50 MQ.

IMMOBILE CABINA ELETTRICA

IMMOBILE DI CIRCA 22,00 MQ UTILIZZATA COME CABINA ELETTRICA A SERVIZIO DELL'INTERA STRUTTURA

Si ritiene di "omogenizzare" la superficie del terreno circostante gli immobili secondo quanto riportato nel manuale della banca dati quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato dell'Agenzia delle Entrate. Il coefficiente di riduzione è 10%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1986 al 02/10/2024	COM.PREDIL S.R.L.Sede in SASSARI per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 106 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 15000 Reddito dominicale € 15,49 Reddito agrario € 15,49
Dal 16/05/1986 al 02/10/2024	COM.PREDIL S.R.L. COMPONENTI PREFABBRICATI PER L'EDILIZIA CON SEDE IN SASSARI	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 105 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 25200 Reddito dominicale € 26,03 Reddito agrario € 26,03
Dal 09/07/1992 al 02/10/2024	COM. PREDIL. S.R.L. - SASSARI	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 169 Categoria D1 Rendita € 128,00 Piano T
Dal 09/07/1992 al 02/10/2024	COM. PREDIL. S.R.L. - SASSARI	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 170 Categoria D1 Rendita € 2.632,00 Piano T
Dal 09/07/1992 al 02/10/2024	COM. PREDIL. S.R.L. - SASSARI PROPRIETÀ PER 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 167 Categoria D1 Rendita € 5.832,00 Piano T
Dal 09/07/1992 al 02/10/2024	COM. PREDIL. S.R.L. - SASSARI prorprieta per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 168 Categoria D1 Rendita € 442,00 Piano T

Situazione degli intestati dal 16/05/1986 relativamente al Catasto Terreni:

1 **COMPREDIL S.R.L. COMPONENTI PREFABBRICATI PER L'EDILIZIA CON SEDE IN SASSARI** (1) Proprieta'
1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 16/05/1986 Pubblico ufficiale SCANU Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 111393 Sede SASSARI (SS) Registrazione n. 3327 registrato in data 30/05/1986 - n. 2548.1/1986 in atti dal 21/09/1996

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/04/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 **ELRIO CARBONI** Salvatore nato a **ALGHERO (SS)** il **09/01/1931** (99) Da verificare fino al **30/10/1981**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/04/1983 in atti dal 07/09/1993 (n. 14545.1/1984)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/10/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE DI SASSARI-P.TORRES-ALGHERO Sede in SASSARI (SS)
00124720905* (1) Proprieta' fino al 16/05/1986

Dati derivanti da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 30/10/1981 Pubblico ufficiale DIRETTORE CONSORZI Sede SASSARI (SS) Repertorio n. 2324 Sede SASSARI (SS) Registrazione Volume 361 n. 1267 registrato in data 30/10/1981 - n. 7999.1/1985 in atti dal 08/09/1993

Relativamente ai fabbricati dati derivanti da COSTITUZIONE del 09/07/1992 in atti dal 19/05/2000

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	167			D1				5832 €	T	
	7	170			D1				2632 €	T	
	7	168			D1				442 €	T	
	7	169			D1				128 €	T	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	105				TERRENO DI PERTINENZA		23.42.40 mq	24,19 €	24,19 €	
7	106				TERRENO DI PERTINENZA		14.27.50 mq	14,74 €	14,74 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A SEGUITO DI PRATICA DI AMPLIAMENTO 2005/0846 CONCESSIONE EDILIZIA 360/06 SI RILEVA CHE I FABBRICATI CENSITI CON I MAPPALI 167 E 170 SONO STATI UNITI E AMPLIATI. ALLA PRATICA EDILIZIA NON HA FATTO SEGUITO LA SUCCESSIVA VARIAZIONE CATASTALE.

PRECISAZIONI

Niente

PATTI

NIENTE

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE DESTINATO ALLA PRODUZIONE E' IN UNO STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE. SONO EVIDENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA NELLE MURATURE PERIMETRALI E NEI BAGNI DI SERVIZIO, DOVE L'ACQUA STA CAUSANDO DANNI AI SOLAI E AGLI INTONACI.

PARTI COMUNI

GLI IMMOBILI, NON HANNO PARTI COMUNI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NIENTE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO DESTINATO ALLA PRODUZIONE E' REALIZZATO CON STRUTTURA INTELAIATA IN C.A. E TAMPONATURE CON BLOCCHI DI CLS PRECOMPRESSO DA CM 30 DI SPESSORE. LA COPERTURA E' REALIZZATA CON TRAVI METALLICHE E PANNELLI COIBENTATI GRECATI. LA PAVIMENTAZIONE E' DI TIPO INDUSTRIALE IN CLS. I SERVIZI IGIENICI DEL QUALE E' DOTATO SONO PAVIMENTATI CON PIASTRELLE IN GRESS E RIVESTIMENTI DELLO STESSO MATERIALE. E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO FUNZIONANTE. L'EDIFICIO DESTINATO A MENSA E' REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN BLOCCHI DI CLS E SOLAI IN LATEROCEMENTO CON COPERTURA A TEGOLE. LA PAVIMENTAZIONE E' REALIZZATA CON PIASTRELLE IN TUTTI GLI AMBIENTI COME PURE IL RIVESTIMENTO DEI BAGNI. E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO FUNZIONANTE.

L'EDIFICIO DESTINATO A CABINA ELETTRICA E' REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN BLOCCHI DI CLS E SOLAIO IN LATEROCEMENTO PIANO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/02/2019
- Scadenza contratto: 06/02/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Immobile locato dalla Soc. Com. Predil S.r.l. alla Sol. Predil Soc. Cooperativa con Contratto registrato a Sassari in data 08/02/2019 al n 1275 Serie T Cod. Identificativo TWN19T001275000UC. In data 28/04/2023 (contratto non opponibile) la Com. Predil S.r.l. stipula contratto di locazione degli stessi locali alla Famiglia Chessa S.S. di Antonio Chessa per il periodo di 20 anni, con data di inizio contratto 28/04/2023.

La Soc. Com. Predil S.r.l. loca il locale alla Sol. Predil Società Cooperativa ad un canone annuo di €24.000,00 oltre Iva per il primo anno e di €36.000,00 oltre Iva per gli anni successivi al primo.

La Soc. Com. Predil S.r.l. loca il locale alla Famiglia Chessa S.S. di Antonio Chessa ad un canone annuo di €6.000,00 oltre Iva.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.660,00

Il Contratto di locazione tra Com. Predil S.r.l. e Sol. Predil Soc. Cooperativa prevedeva la locazione di beni Censiti al Foglio 7 mappali 167 cat D1, 168 cat D1 e 169 cat D1. Il bene censito al fg.7 mappale 170, ampliamento dell'immobile censito al mappale 167, non è ricompreso nel Contratto.

Nel contratto di locazione tra la Com. Predil S.r.l. e la famiglia Chessa S.S. di Antonio Chessa vi sono ricompresi i beni censiti al NCEU al Foglio 7 mappale 306 sub 1 e al foglio 7 mappale 305 sub 1 e 2 che non sono ricompresi nell'elenco dei beni pignorati.

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.

Si veda Certificazione Notarile Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a SASSARI il 29/03/2007
Reg. gen. 5802 - Reg. part. 976
Importo: € 600.000,00
A favore di BANCA CIS SOCIETA PER AZIONI
Contro **COM.PREDIL S.R.L.**
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da IPOTECA EX ART 77 DPR 602/1973
Iscritto a SASSARI il 25/10/2021
Reg. gen. 16734 - Reg. part. 2149
Importo: € 72.185,64
A favore di STEP SRL
Contro **COM.PREDIL S.R.L.**
Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Iscritto a SASSARI il 23/06/2023
Reg. gen. 11251 - Reg. part. 8391
Importo: € 395.693,07
A favore di Intesa San Paolo
Contro **COM.PREDIL S.R.L.**
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della Ipoteca Volontaria e Ipoteca della riscossione, oltre alla Cancellazione dell'Atto Esecutivo Cautelare e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, secondo quanto stabilito dall'art.44 del DPR 26 aprile 1986 n°131 e Testo Unico delle Imposte Ipotecarie e Catastali, art.13.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile Censito all'interno delle D1, Aree Industriali del PRG, Sottozona Industriale di San Marco, normate dalle Norme del Consorzio Industriale Provinciale Sassari-Alghero-Porto Torres

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Gli immobili sono stati edificati in base alle Concessioni Edilizie n°126 del 23/06/1992, n°108 del 05/07/1996 e Concessione Edilizia 360/06 del 24 maggio 2006. Vi è la richiesta di Agibilità dell'immobile depositata in data 23 ottobre 1998 prot. 26373, ma non è mai stata dato seguito alla pratica.

La difformità riscontrata consiste nella mancata realizzazione della Palazzina Uffici, Servizi e Alloggio Custode

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Alghero (SS) - REGIONE SAN MARCO, piano T IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO. POSTO IN ZONA INSUBRIALE "SAN MARCO" ALGHERO E' FACILMENTE RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO LA STRADA PROVINCIALE 291 DA SASSARI E DALLA STRADA PROVINCIALE 42 DA PORTO TORRES E ALGHERO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 167, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 170, Categoria D1 - Fg. 7,

Examinado: D.º MIRKO ANTONIO DERAI MAS EMMANO D.º ABIRABEC ELLIQUILIED CERTIFICATES CA C4 Serial#: 6250F0002074F00A1026108E1F025000D

Il metodo di stima utilizzato per la stima dell'immobile è quello del più probabile valore di mercato. Si è fatta un'accurata ricerca di immobili simili a quello di perizia nelle immediate vicinanze, e si sono riscontrati diversi immobili offerti sul mercato. I valori variano dai 263,00 €/mq, per immobili in precarie condizioni di manutenzione, ai 718,00 €/mq per immobili di recente ristrutturati. Si sono confrontati i valori riscontrati sul mercato con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024, per i quali si hanno, per uno stato di conservazione NORMALE, dei valori da un minimo di €540,00 €/mq, ad un massimo di €670,00 €/mq.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Alghero (SS) - REGIONE SAN MARCO, piano T IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE PER L PRODUZIONE DI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO. POSTO IN ZONA INSUSTRIALE "SAN MARCO" ALGHERO E' FACILMENTE RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO LA STRADA PROVINCIALE 291 DA SASSARI E DALLA STRADA PROVINCIALE 42 DA PORTO TORRES E ALGHERO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 167, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 170, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 168, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 169, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 105, Qualità TERRENO DI PERTINENZA - Fg. 7, Part. 106, Qualità TERRENO DI PERTINENZA Destinazione urbanistica: Immobile Censito all'interno delle D1, Aree Industriali del PRG, Sottozona Industriale di San Marco, normate dalle Norme del Consorzio Industriale Provinciale Sassari-Alghero-Porto Torres

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Alghero (SS) - REGIONE SAN MARCO, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 167, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 170, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 168, Categoria D1 - Fg. 7, Part. 169, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 105, Qualità TERRENO DI PERTINENZA - Fg. 7, Part. 106, Qualità TERRENO DI PERTINENZA	Superficie	7258,90 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE DESTINATO ALLA PRODUZIONE E' IN UNO STATO DI CONSERVAZIONE MEDIOCRE. SONO EVIDENTI TRACCE DI INFILTRAZIONI DI ACQUA NELLE MURATURE PERIMETRALI E NEI BAGNI DI SERVIZIO, DOVE L'ACQUA STA CAUSANDO DANNI AI SOLAI E AGLI INTONACI.		
Descrizione:	IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO INDUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO. POSTO IN ZONA INDUSTRIALE "SAN MARCO" ALGHERO E' FACILMENTE RAGGIUNGIBILE ATTRAVERSO LA STRADA PROVINCIALE 291 DA SASSARI E DALLA STRADA PROVINCIALE 42 DA PORTO TORRES E ALGHERO.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		