
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott.ssa Carboni Maria Grazia nell'Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.

promossa da

ORGANA SPV SRL

Codice fiscale: 05277610266

contro

[REDACTED]

Dott.ssa CARBONI MARIA GRAZIA Sede legale Via Ugo la Malfa, 32- 07100 Sassari
Tel. 3476650385; E-mail: studiomariagraziacarboni@gmail.com Pec: maria_grazia.carboni@conafpec.it

C.F. CRBMGR78H56I452Z - P.IVA 02351260902



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a SOrso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano - Foglio 56, particella 1233, sub 1	4
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a SOrso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano - Foglio 56, particella 1233, sub 2	5
LOTTO 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza	6
CRONISTORIA Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
STATO CONSERVATIVO	7
PARTI COMUNI	7
stato occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
formalita' pregiudizievoli.....	8
normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	9
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità.....	9
Sanabilità	9
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>	10
vincoli od oneri condominiali.....	10
LOTTO 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Consistenza	11
CRONISTORIA Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
STATO CONSERVATIVO	13
PARTI COMUNI	13
stato occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
formalita' pregiudizievoli.....	13
normativa urbanistica	14



Regolarità edilizia.....	14
Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità.....	14
Sanabilità	15
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>	16
vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Aspetti economici e procedimenti estimativi - Generalità	17
<i>Valutazione del più probabile valore di mercato</i>	18
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23



INCARICO

All'udienza del 4 giugno 2024, la sottoscritta DOTT.SSA CARBONI MARIA GRAZIA con studio in Sassari (SS), e-mail: studiomariagraziacarboni@gmail.com PEC: maria_grazia.carboni@conafpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. La nomina è stata notificata il giorno 05 giugno 2024 e in data 10 giugno 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorso al Foglio 56, particella 1233, sub 1, categoria C/3, classe 2, 210 mq, rendita 466,36 €
- **Bene 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorso al Foglio 56, particella 1233, sub 2, categoria C/3, classe 2, 210 mq, rendita 466,36 €

I suddetti bene sono stati ispezionati, misurati e fotografati dalla sottoscritta in un sopralluogo effettuato il 29/07/2024 alle ore 16:00 con la collaborazione del custode giudiziario (IVG) e i [REDACTED]

[REDACTED] Non è stato pertanto necessario effettuare un accesso forzoso. Si allegano le fotografie rappresentative dello stato attuale delle unità immobiliari. (Allegato n 1).

Gli immobili risultano essere catastalmente e realmente divisi e indipendenti e formano pertanto due lotti separati.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORSO (SS) - ZONA ARTIGIANALE SANT'IGLIANO - FOGLIO 56, PARTICELLA 1233, SUB 1

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sorso al Foglio 56, particella 1233, sub 1 ed è situato in Zona Artigianale Sant'Igliano, zona industriale/artigianale del centro abitato del Comune di Sorso

L'unità ad uso artigianale è ubicata al piano terra di un immobile che si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, da patio esterno di proprietà esclusiva.

Dalla strada principale, si accede per mezzo di cancello carraio, al patio di pertinenza della proprietà; percorrendo tale patio si può accedere al locale ufficio nel lato sinistro dell'immobile e tramite portellone frontale direttamente al locale attività: L'unità immobiliare è composta da: locale attività uffici con annessi servizi, locale deposito al piano primo (sopra locale uffici) e patio esterno.

La struttura portante e il solaio dello stabile sono di tipo prefabbricato (intelaiato), le tamponature principali in laterizio, i solai intermedi sono misti in legno nella zona ufficio e in latero-cemento nella zona servizi.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in battuto di cemento nel locale attività, in gress nel locale uffici, le pareti sono intonacati e opportunamente tinteggiate/i, ad eccezione delle pareti dei servizi igienici che risultano rivestite con piastrelle; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo con annessi portelloni in ferro, le porte interne risultano in compensato, gli impianti idrico-sanitario dell'immobile è realizzati sottotraccia mentre l'impianto elettrico è di tipo industriale



BENE N° 2 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A SORSO (SS) - ZONA ARTIGIANALE SANT'IGLIANO - FOGLIO 56, PARTICELLA 1233, SUB 2

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Sorso al Foglio 56, particella 1233, sub 2 ed è situato in Zona Artigianale Sant'Igliano, zona industriale/artigianale del centro abitato del Comune di Sorso.

L'unità ad uso artigianale è ubicata al piano terra di un immobile che si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, da patio esterno di proprietà esclusiva.

Dalla strada principale, si accede per mezzo di cancello carraio e rampa, al patio di pertinenza della proprietà; percorrendo tale patio si può accedere tramite portellone frontale direttamente al locale attività. L'unità immobiliare è composta da: locale attività ufficio costituito da struttura precaria (soppalco) e patio esterno.

La struttura portante e il solaio dello stabile sono di tipo prefabbricato (intelaiato), le tamponature principali in laterizio, i solai intermedi sono misti in legno nella zona ufficio.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono intonacati e opportunamente tinteggiate/i; gli infissi esterni sono in ferro con vetro singolo con annessi portelloni in ferro, le porte interne risultano in compensato, l'impianto elettrico è di tipo industriale

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T
Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorso al Foglio 56, particella 1233, sub 1, categoria C/3, classe 2, 210 mq, rendita 466,36 €

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue.

Il creditore procedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Nuoro (Pa). Tale Certificato, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato fino al 24/10/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione

La suddetta certificazione è stata integrata dalla sottoscritta con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con la planimetria catastale dell'unità immobiliare, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dalla sottoscritta si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

TITOLARITÀ

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato non corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza (atto cessione mutuo) in quanto lo stesso è stato oggetto variazioni catastali successive eseguite per l'edificazione dell'immobile artigianale oggi



presente. Si evidenzia che allo stato originario il bene oggetto di mutuo risultava essere definito da un "Lotto di area edificabile sito all'interno del comparto D13 del Piano Urbanistico Comunale, contrassegnato con il n. 9, della superficie complessiva di 1244 mq circa, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sorso al Foglio 56: Mappale 563, 559, 574. Il Mappale 559 unitamente ai Mappali 563 e 574 sono stati variati e unificati costituendo l'Ente Urbano distinto con il Mappale 1233 in cui attualmente sorgono le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati con il Foglio 56, Mappale 1233 subalterni 1 e 2, oggetto di pignoramento.

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

- [REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale attività	194,00 mq	1,00	194,00 mq	5,50 m	T
Zona Uffici e annessi	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,70 m	T
Deposito soppalco	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,55 m	1° soppalco
Area Esterna	396,00 mq	0,10	39,60 mq		
Totale superficie convenzionale			277,35 mq		
Totale superficie in C.T.			277,00 mq		

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

Il bene non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate relativamente all' identificativo e alla categoria catastale così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 10/12/2021 al 15/12/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1233 Categoria F/6
Dal 15/12/2021 all'attualità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1233, Sub. 1 Categoria C/3 Cl.2, Cons. 210 mq Rendita € 466,36 Piano T



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1233	1		C3	2	210 mq	270 mq	466,36 €	T	si

Corrispondenza catastale

NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali in atti, si evidenzia la presenza della mancata identificazione al piano primo, sopra soppalco ufficio, del locale deposito

Le difformità sopra indicate all'interno dell'appartamento potranno essere regolarizzate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione interna il cui costo si stima in € 500,00 tra oneri professionali e tributi speciali catastali (50,00 €).

Tale variazione può essere eseguita solo previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, per cui la sottoscritta ritiene di non poter procedere in questa perizia alla regolarizzazione catastale in quanto le trasformazioni operate dovrebbero essere prima sanate dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dalla scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella, Subalterno, consistenza) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il complesso immobiliare appare in buone condizioni conservative e di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in un buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

STATO OCCUPAZIONE

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo risulta occupato tramite regolare contratto di affitto alla [REDACTED]
[REDACTED], della durata di 6 anni a decorrere dal 01/01/2022 e con scadenza il 01/01/2028, con rinnovo tacito per uguale periodo, salvo disdetta per finita locazione da comunicare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.



Nell'unità immobiliare sono presenti arredi e suppellettili che non rientrano tra i beni oggetto di questo pignoramento e che, pertanto, dovranno essere sgomberati a cura dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e, dalla visura ipotecaria storica reperita dalla sottoscritta, si evidenzia che:

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei beni, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 08/11/2024. (Ispezione n. T7213 del 10/11/2024)

TRASCRIZIONE del 23/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13949 Registro Generale 18424 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1983 del 22/09/2023
Nota disponibile in formato elettronico

Si evidenzia così come richiesto dall'Avv.to Demontis si evidenzia che il terreno originario distinto col Mappale 559 è stato sostituito dal Mappale 1233, al quale sono stati uniti i Mappali 563 e 574, così costituendo l'Ente Urbano censito col Mappale 1233; quest'ultimo, attualmente, corrisponde con le 2 unità immobiliari distinte al CF al Foglio 56, Mappale 1233, sub. 1 e sub. 2, oggetto di pignoramento. Sul terreno così come da note allagate e da relazione notarile risulta essere presente

TRASCRIZIONE del 03/11/2006 - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 3525 Registro Generale 18950 Pubblico ufficiale - Notaio PORQUEDDU ANDREA Repertorio 4602/2564 del 02/11/2006

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sorso in Zona D – Sottozona D2.1.13- Insediamenti produttivi e artigianali compatibili con la residenza esistenti realizzati a seguito di Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) normati dagli art. 25 delle NTA allegato allo strumento vigente.

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il **PGRA-F** (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: zona Hg0 - Aree per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali
- secondo il **P.P.R.** l'immobile in oggetto ricade: nell'Ambito di Paesaggio 14 – Golfo dell'Asinara normate dagli art. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 delle NTA allagate al PPR vigente all'interno delle zone Tutelata - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 – Fascia Costiera normati dagli art. 8, 17, 18, 19, 20 delle NTA allagate al PPR



REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sorso (Prot.N. 23671 del 23/07/2024) si evidenzia che lo stabile in cui insite l'immobile oggetto di procedura è stato edificato mediante le seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 70 del 29 giugno 2004 rilasciata all' [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un "Capannone da destinare ad attività artigianale per deposito di materiale edili nell'area P.I.P. lotto n. 9 – Comparto di Lottizzazione D13 in Località Prunosa"
- Concessione edilizia in rinnovo n. 13 del 07 febbraio 2006;
- Concessione edilizia in variante n. 51 del 20 giugno 2007;
- SCIA in Sanatoria Concessione prot. N. 15694/323 del 03/06/2021 rilasciata alla [REDACTED] [REDACTED] per Scia in Sanatoria Per Variante In Corso D'opera Riguardante I Lavori Effettuati Nel Periodo Di Vigenza Del Titolo Abilitativo E Che Hanno Portato Ad Una Diversa Distribuzione Interna Degli Ambienti E La Modifica Di Prospetto Nel Capannone Artigianale In Sorso Area P.I.P. - Lotto N.9;
- Provvedimento unico n. 97 del 15/07/2021 rilasciato alla [REDACTED] [REDACTED] per Ristrutturazione Edilizia Per La Suddivisione Di Un Capannone Artigianale Da Una A Due Unità in Sorso Area P.I.P. - Lotto N.9 -

Si evidenzia altresì la presenza Dichiarazione di agibilità presentata con prot. N. 37695/780 del 30/12/2021

Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità

Dal confronto tra gli elaborati grafici reperiti nel Provvedimento unico n. 97 del 15/07/2021 e lo stato reale, si evidenzia l'assenza di difformità rilevanti. Per completezza d'informazioni si sottolinea la mancata rappresentazione grafica della pianta del locale deposito inserito nel locale soppalco, rilevabile graficamente invece nelle sezioni presenti.

Si evidenzia altresì la presenza di un lieve difformità relativa all'altezza interna dei locali pari a 5,50 m, contro i 5,00 m indicati progettualmente.

Sanabilità

Si premette innanzi tutto che la sottoscritta non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

Quanto alla possibilità di richiedere e 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, tenendo in considerazione che le modiche delle disposizioni interne rilevate nell'unità immobiliare, sono definite ai sensi dell'art. 15 comma 2 punto b della LR 23/85 individuati al punto 351.k dell'Allegato B alla DGR 49/19 del 05/12/2019, interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, *in quanto opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.*
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel



frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela così come indicato nell'art. 3 Dpr 380/2001; sulla disposizioni dell'art 16 comma a dell'Allegato A alla DGR 49/19 del 05/12/2019, gli interventi oggetto di accertamento, ricadono nell'ambito delle "sanatorie" che si perfezionano attraverso la trasmissione di una dichiarazione autocertificativa ed il versamento di una sanzione ad effetto sanante di importo predeterminato per la mancata comunicazione di edilizia libera di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 15, comma 7, pari a € 500.

Il costo delle regolarizzazioni amministrative si stima orientativamente intorno al 4% dell'attuale valore di mercato dell'appartamento e comprensive degli oneri professionali di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, diritti istruttori a sanzione amministrativa. Pertanto, il valore di stima di questo immobile sarà ridotto della suddetta percentuale.

Eventuali maggiori costi si dovranno considerare compresi nella percentuale applicata per l'assenza di garanzia da vizi (es. impianti elettrici e idrici non a norma e da certificare, perdite d'acqua occulte, ecc. ecc.).

Il valore di stima dell'appartamento sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. La sottoscritta ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

NON Sono presenti, oneri condominiali

SONO presenti vincoli paesaggistici,



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorso al Foglio 56, particella 1233, sub 2, categoria C/3, classe 2, 210 mq, rendita 466,36 €

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In relazione al controllo della completezza della documentazione ex art. 567 si riferisce quanto segue. Il creditore precedente ha prodotto un Certificato notarile sostitutivo della certificazione storica ipotecaria e catastale a firma del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato, Nuoro (Pa). Tale Certificato, attesta le risultanze delle visure storiche catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato fino al 24/10/2023.

Sono inoltre presenti l'atto di pignoramento e la relativa trascrizione

La suddetta certificazione è stata integrata dalla sottoscritta con le visure catastali e ipotecarie aggiornate, con la planimetria catastale dell'unità immobiliare, oltre che alla documentazione comunale.

La documentazione integrativa acquisita dalla sottoscritta si trova allegata alla presente perizia come Allegato n. 2 (documentazione catastale e ispezione ipotecaria) e, Allegato n. 3 (documentazione comunale).

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

TITOLARITÀ

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli sono stati estratti dalla suddetta Certificazione notarile a cui si rinvia per controllo e per ogni ulteriore informazione non riversata in questa relazione.

Il bene pignorato non corrisponde a quello descritto nel titolo di provenienza (atto cessione mutuo) in quanto lo stesso è stato oggetto variazioni catastali successive eseguite per l'edificazione dell'immobile artigianale oggi presente. Si evidenzia che allo stato originario il bene oggetto di mutuo risultava essere definito da un "Lotto di area edificabile sito all'interno del comparto D13 del Piano Urbanistico Comunale, contrassegnato con il n. 9, della superficie complessiva di 1244 mq circa, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sorso al Foglio 56: Mappale 563, 559, 574. Il Mappale 559 unitamente ai Mappali 563 e 574 sono stati variati e unificati costituendo l'Ente Urbano distinto con il Mappale 1233 in cui attualmente sorgono le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati con il Foglio 56, Mappale 1233 subalterni 1 e 2, oggetto di pignoramento

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

- [REDACTED]

Il bene sopra indicato è pignorato **per intero** e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale attività	194,00 mq	1,00	194,00 mq	5,50 m	T



Zona Ufficio	31,00 mq	1,00	31,00 mq	2,70 m	T
Area Esterna	384,00 mq	0,10	38,40 mq		
Totale superficie convenzionale			263,40 mq		
Totale superficie in C.T.			263,00 mq		

La misura della superficie convenzionale è arrotondata al metro quadrato e la sua valutazione del fabbricato viene effettuata sulla base della superficie commerciale lorda (comprensiva dei muri) corretta di un coefficiente detto "coefficiente di ragguaglio" così come riportato "nell'Allegato C del DPR 138 del 23 marzo 1998" e nelle "Norme UNI 10750:2005"

Il bene non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'identificazione catastale dell'unità immobiliare risulta aver subito le variazioni sottoindicate relativamente all' identificativo e alla categoria catastale così come riportato nella visura storica (Allegato 2).

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 10/12/2021 al 15/12/2021	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1233 Categoria F/6
Dal 15/12/2021 all'attualità	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 56, Part. 1233, Sub. 1 Categoria C/3 Cl.2, Cons. 210 mq Rendita € 466,36 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1233	2		C3	2	210 mq	262 mq	466,36 €	T	si

Corrispondenza catastale

NON Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale e la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Sassari (Catasto).

Dal confronto tra lo stato rilevato e le planimetrie catastali in atti, si evidenzia la realizzazione di un soppalco precario in legno, con la creazione al piano terra del locale ufficio.

Le difformità sopra indicate all'interno dell'appartamento potranno essere regolarizzate mediante predisposizione di un atto di aggiornamento tramite procedura DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate, per diversa distribuzione interna il cui costo si stima in € 500,00 tra oneri professionali e tributi speciali catastali (50,00 €).



Tale variazione può essere eseguita solo previa presentazione della relativa pratica di accertamento di conformità da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari, per cui la sottoscritta ritiene di non poter procedere in questa perizia alla regolarizzazione catastale in quanto le trasformazioni operate dovrebbero essere prima sanate dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Si è riscontrato, a seguito dell'esame della documentazione in atti e, dall'esito di verifiche effettuate dalla scrivente, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che tramite sopralluoghi che, gli attuali dati identificativi dell'unità immobiliare (numeri di Foglio, Particella, Subalterno, consistenza) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il complesso immobiliare appare in buone condizioni conservative e di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in un buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

STATO OCCUPAZIONE

Il bene oggetto del pignoramento risulta in piena proprietà del soggetto pignorato e, al momento del sopralluogo risulta occupato dallo stesso, per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale. Nell'unità immobiliare sono presenti arredi e suppellettili che non rientrano tra i beni oggetto di questo pignoramento e che, pertanto, dovranno essere sgomberati a cura dei proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sulla base dei dati reperiti dalla relazione notarile e, dalla visura ipotecaria storica reperita dalla sottoscritta, si evidenzia che:

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito dell'esecuzione dell'ispezione ipotecaria al fine di ottenere l'elenco aggiornato delle iscrizioni e trascrizioni a carico dei beni, si sono evidenziate le seguenti formalità riportate nell'Allegato 2 nel periodo di riferimento dal 19/10/1989 al 08/11/2024. (Ispezione n. T7294 del 10/11/2024)

TRASCRIZIONE del 23/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 13949 Registro Generale 18424 Pubblico ufficiale-UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1983 del 22/09/2023

Nota disponibile in formato elettronico



Si evidenzia così come richiesto dall'Avv.to Demontis si evidenzia che il terreno originario distinto col Mappale 559 è stato sostituito dal Mappale 1233, al quale sono stati uniti i Mappali 563 e 574, così costituendo l'Ente Urbano censito col Mappale 1233; quest'ultimo, attualmente, corrisponde con le 2 unità immobiliari distinte al CF al Foglio 56, Mappale 1233, sub. 1 e sub. 2, oggetto di pignoramento.

Sul terreno così come da note allagate e da relazione notarile risulta essere presente

TRASCRIZIONE del 03/11/2006 - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 3525 Registro Generale 18950 Pubblico ufficiale - Notaio PORQUEDDU ANDREA Repertorio 4602/2564 del 02/11/2006

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade secondo il P.U.C vigente del Comune di Sorso in Zona D – Sottozona D2.1.13-Insediamenti produttivi e artigianali compatibili con la residenza esistenti realizzati a seguito di Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) normati dagli art. 25 delle NTA allegato allo strumento vigente.

Ricade inoltre per i piani sovraordinati in:

- secondo il **PGRA-F** (Piano di Gestione Rischio Alluvioni-Frane) l'immobile oggetto di relazione ricade in: zona Hg0 - Aree per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali
- secondo il **P.P.R.** l'immobile in oggetto ricade: nell'Ambito di Paesaggio 14 – Golfo dell'Asinara normate dagli art. 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 delle NTA allagate al PPR vigente all'interno delle zone Tutelata - Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 – Fascia Costiera normati dagli art. 8, 17, 18, 19, 20 delle NTA allagate al PPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità dell'immobile, si relaziona quanto segue: (vedi Allegato 4).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sorso (Prot.N. 23671 del 23/07/2024| 10/06/2024) si evidenzia che lo stabile in cui insite l'immobile oggetto di procedura è stato edificato mediante le seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 70 del 29 giugno 2004 rilasciata alla [REDACTED] per la costruzione di un "Capannone da destinare ad attività artigianale per deposito di materiale edili nell'area P.I.P. lotto n. 9 – Comparto di Lottizzazione D13 in Località Prunosa"
- Concessione edilizia in rinnovo n. 13 del 07 febbraio 2006;
- Concessione edilizia in variante n. 51 del 20 giugno 2007;
- SCIA in Sanatoria Concessione DDLN61B04I863F-27052021-1028.320538 prot. N. 15694/323 del 03/06/2021 rilasciata alla [REDACTED] per Scia in Sanatoria Per Variante In Corso D'opera Riguardante I Lavori Effettuati Nel Periodo Di Vigenza Del Titolo Abilitativo E Che Hanno Portato Ad Una Diversa Distribuzione Interna Degli Ambienti E La Modifica Di Prospetto Nel Capannone Artigianale In Sorso Area P.I.P. - Lotto N.9;
- Provvedimento unico n. 97 del 15/07/2021 rilasciato alla [REDACTED] per Ristrutturazione Edilizia Per La Suddivisione Di Un Capannone Artigianale Da Una A Due Unità In Sorso Area P.I.P. - Lotto N.9 -

Si evidenzia altresì la presenza Dichiarazione di agibilità presentata con prot. N. 37695/780 del 30/12/2021

Confronto tra stato attuale e progetto autorizzato - difformità



Dal confronto tra gli elaborati grafici reperiti nel Provvedimento unico n. 97 del 15/07/2021 e lo stato reale, si evidenzia la presenza di difformità relative alla realizzazione di un locale ufficio ottenuto mediante la realizzazione di un soppalco precario in legno.

Si evidenzia altresì la presenza di un lieve difformità relativa all'altezza interna dei locali pari a 5,50 m, contro i 5,00 m indicati progettualmente.

Sanabilità

Si premette innanzi tutto che la sottoscritta non può pronunciarsi in modo definitivo in sostituzione degli Enti pubblici preposti a decidere sulle istanze di sanatoria dei privati con giudizi connotati da discrezionalità tecnico valutativa solo ad essi riservata e che può portare a diversi esiti. Può solo fornire un parere formato sulla base di orientamenti informali espressi dagli Uffici competenti che non esprimono valutazioni conclusive in assenza di un formale deposito di un progetto da istruire. Pertanto, tenendo conto di questo limite, all'esito dei colloqui avuti con gli uffici competenti si può riferire quanto di seguito.

Quanto alla possibilità di richiedere e 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, tenendo in considerazione che le modiche delle disposizioni interne rilevate nell'unità immobiliare, sono definite ai sensi dell'art. 15 comma 2 punto b della LR 23/85 individuati al punto 351.k dell'Allegato B alla DGR 49/19 del 05/12/2019, interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, *in quanto opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.* Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela così come indicato nell'art. 3 Dpr 380/2001; sulla disposizioni dell'art 16 comma a dell'Allegato A alla DGR 49/19 del 05/12/2019, gli interventi oggetto di accertamento, ricadono nell'ambito delle "sanatorie" che si perfezionano attraverso la trasmissione di una dichiarazione autocertificativa ed il versamento di una sanzione ad effetto sanante di importo predeterminato per la mancata comunicazione di edilizia libera di cui alla L.R. n. 23/1985, art. 15, comma 7, pari a € 500.

Il costo delle regolarizzazioni amministrative si stima orientativamente intorno al 4% dell'attuale valore di mercato dell'appartamento e comprensive degli oneri professionali di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, diritti istruttori a sanzione amministrativa. Pertanto, il valore di stima di questo immobile sarà ridotto della suddetta percentuale.

Eventuali maggiori costi si dovranno considerare compresi nella percentuale applicata per l'assenza di garanzia da vizi (es. impianti elettrici e idrici non a norma e da certificare, perdite d'acqua occulte, ecc. ecc.).

Il valore di stima dell'appartamento sarà cautelativamente ridotto di un ulteriore 2% forfettario per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi della cosa che caratterizza le vendite nelle aste giudiziarie.

Si sottolinea che la valutazione sopra esposta è riferita al momento in cui questa è stata eseguita, in quanto il continuo aggiornamento della normativa del settore, potrebbero creare modifiche dei parametri valutativi utilizzati.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. La sottoscritta ha pertanto proceduto con la sua redazione (Allegato n. 5).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

NON SONO presenti, oneri condominiali.

SONO presenti vincoli paesaggistici,



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

ASPETTI ECONOMICI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI - GENERALITÀ

Scopo della stima è quello di determinare il "valore venale" in un comune commercio. Per "valore venale", termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato", si intende quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Allo stato attuale non è possibile applicare la metodologia MCA (Market Comparison Approach) basata su reali compravendite, in quanto, nonostante indagini di mercato, consultazioni di intermediari immobiliari, non è stato possibile reperire, nelle zone in esame, gli atti di vendita delle unità immobiliari oggetto di compravendita, da cui reperire oltre ai prezzi di vendita e la superficie catastale, tutte le altre caratteristiche intrinseche di ogni singolo immobile necessarie per la definizione dei parametri necessari all'applicazione della metodologia sopra indicata.

Per quanto sopra esposto, il procedimento di stima adottato nella valutazione del valore di mercato dell'immobile, vista la destinazione speciale dell'immobile, tenendo conto altresì che generalmente il mercato degli edifici industriali e artigianali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, che rende non praticabile l'applicazione del metodo della comparazione per la stima del loro valore, si ritiene opportuno adottare il metodo di stima del "**Cost Approach**" detto anche metodo del "costo di ricostruzione deprezzato", un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato

Tale metodo si fonda sul principio che, nella maggior parte dei casi, un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In altri termini, l'acquirente potenziale opererà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente. Il valore di ricostruzione verrà valutato sulla base delle indicazioni contenute nella circolare 6/2012 dell'Agenzia delle Entrate, in cui si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato - le spese tecniche necessarie, - gli oneri comunali da versare. Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metro quadro) e successivamente l'utile promotore. Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica che potrà essere calcolato con la funzione lineare oppure applicando la formula proposta dall'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers) ed ulteriori eventuali detrazioni dovute alle spese per la regolarizzazione edilizia e/o catastale e per interventi edilizi di manutenzione straordinaria atti a riportare l'immobile a condizioni di ordinarietà. Il tutto verrà eseguito valutando la costruzione in assenza di finanziamento e/o prestito bancario e quindi di fatto senza la definizione degli oneri finanziari derivanti



Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Per quanto sopra esposto tale valore potrà variare del cosiddetto "margine di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto.

Fase applicativa

VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Sulla base di quanto recentemente indicato, si procede con l'applicazione della formula per il calcolo del valore di mercato tramite il costo di costruzione in cui il valore di mercato si ottiene:

Valore Ricostruzione = $V_c + \text{Oneri} + \text{U.P. CC} + V. \text{Area} + \text{U.P. VA} - V. \text{dep.} - \text{S.r.} - \text{S.m}$

Dove:

V_c = valore di Costo per la realizzazione delle opere

Oneri = oneri legati a spese tecniche, oneri comunali ect...

U.P.CC = Utile del promotore sul costo di costruzione

V. Area = Valore Area di sedime

U.P.VA = Utile del promotore sul valore dell'area

V. dep.= Valore di deprezzamento ottenuto dal prodotto del valore di costo comprensivo di oneri e il coefficiente di deprezzamento per vetustà è collegato alla durata di vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti contabili (U.E.E.C.) $D = [(As+20)^2 / 140] - 2,86$, dove **D** rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo mentre **As** esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita dell'edificio e la sua vita utile.

S.r. = Spese di regolarizzazione

S.m . Spese di manutenzione

Si procede alle determinazioni dei singoli valori dell'equazione

Valore di Costo di riproduzione

Per la determinazione del costo di riproduzione ottenuto tramite il prodotto della somma dei singoli prodotti delle superfici lorde di pavimento individuate per piano e destinazione d'uso, per il costo di costruzione unitario di ciascuna di esse. I costi unitari sono stati dedotti dalla vigente letteratura tecnica in materia, vedasi in particolare il *Prezziario di massima unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Elementi di riferimento per le stime secondo il criterio a valore di costo di ricostruzione deprezzato dell'Agenzia delle Entrate*, o dal *Prontuario delle Tipologie Edilizie 2024 del DEI*.

Visto che la valutazione della superficie convenzionale/commerciale complessiva, è stata valutata come la sommatoria delle singole superfici ragguagliate ottenute rapportando mediante dei coefficienti di ragguaglio, le singole superfici delle pertinenze alla superficie principale dell'attività, si ritiene corretto valutare il costo di costruzione relativo all'area di attività, ottenuta dalla media dei valori ricavati dalla letteratura sopra e di seguito schematizzata: *Prezziario Dei 2024 per "(capannone classe 500 con copertura piana" in cui si rileva un di valore di € /mq 637,00.*

Determinazione Oneri indiretti

Si osserva che gli oneri indiretti così come indicato nelle note allegate a prezziario di massima su addetto, sono comprese nel valore sopra riportato e per tale motivo non vengono calcolate.

Determinazione Utile del promotore sul costo di costruzione

Si osserva che gli oneri indiretti così come indicato nelle note allegate a prezziario di riferimento, sono comprese nel valore sopra riportato e per tale motivo non vengono calcolate.

Determinazione Valore dell'Area



Nel caso in specie, la determinazione di tale ultimo valore riveste particolare carattere di aleatorietà, considerato che la potenzialità edificatoria delle suddette aree (che ne determina in buona parte il relativo valore) è determinata proprio dalla preesistenza dei fabbricati in esame, senza i quali la stessa sarebbe assolutamente ridotta. Si aggiunga per altro che non risultano di facile acquisizione dati economici relativi a transazioni recenti di aree edificabili di analoga destinazione che permetterebbero l'utilizzo del metodo della comparazione diretta per la determinazione del valore dell'area su cui insistono gli immobili oggetto di stima. Per ovviare a tale inconveniente, si è fatto ricorso ad una metodologia analitica sostitutiva, che fornirà un dato approssimativo, ma scientificamente sostenibile da adottare in questa sede valutativa. Il valore del sedime edificabile viene quindi valutato con il metodo sintetico di trasformazione denominato metodo dell'incidenza d'area secondo la relazione $VAREA = (Crip \times I.A.) / (1 - I.A.)$ Dove: Crip = Costo di Riproduzione a nuovo; I.A. = Coefficiente di incidenza d'area.

Stante la destinazione produttiva degli immobili in oggetto si ritiene opportuno considerare un coefficiente I.A. non inferiore al 12% così come indicato nella circolare dell'Agenzia delle Entrate sopra citata, si ottiene un valore pari a **€/mq 86,86**

Determinazione Utile del promotore sul valore dell'area

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale sul valore di riproduzione a nuovo, relativo alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato nella misura del 10% pari a **€/mq 8,69**

Determinazione Valore deprezzamento

Considerando che la vita utile del fabbricato può essere considerata in 50 anni e, che tenendo conto dell'anno di costruzione del complesso originario individuabile nel 2007, si è considerata un'età effettiva del fabbricato pari a 4 anni da inserire nella già citata formula per il calcolo del coefficiente di deprezzamento dell'immobile e conseguentemente del costo globale di riproduzione, pari al 10,00%

Si evidenzia che la percentuale di deprezzamento sopra determinata deve essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area, con un Valore di deprezzamento pari a **€/mq 20,34**

Determinazione costi di regolarizzazione

Il cui valore verrà valutato in sede di stima

Determinazione costi manutenzione

Così come già riportato precedentemente si evidenzia che è necessario eseguire una valutazione in merito agli interventi edilizi di manutenzione straordinaria atti a riportare l'immobile a condizioni di ordinarietà.

Sulla base di quanto sopra esposto si ottiene un valore di ricostruzione in **CT di €/mq 669,00.**

Tanto rilevato, considerato che:

- Gli immobili in esame si trova in buono stato di manutenzione e conservazione;
- Gli immobili dovranno essere oggetto di regolarizzazioni edilizie, i cui costi potrebbero avere una incidenza di circa il 4% e 10% dell'attuale valore dell'immobile;
- la vendita avverrà senza garanzie per vizi della cosa, ragion per cui si ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del valore che si ritiene congruo quantificare nel 2% dell'importo stimato;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 56, particella 1233, sub 1, categoria C/3

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

Valore di stima del bene: **€ 174.190,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1 - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T	277,00 mq	699,00€/mq	€ 185.313,00	100%	€ 185.313,00
Valore di stima:					€ 185.313,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e catastale (- 4%)					-€ 7.413,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 3.706,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 174.194,00
arrotondamento					-€ 4,00
Più probabile valore di mercato arrotondato					174.190,00 €

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 56, particella 1233, sub 1, categoria C/3

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

Valore di stima del bene: **165.390,00 €**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2 - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T	263,00 mq	699,00€/mq	€ 175.947,00	100%	€ 175.947,00
Valore di stima:					€ 175.947,00
A dedurre costi di regolarizzazione edilizia e catastale (- 4%)					-€ 7.038,00
A dedurre riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi della cosa (- 2 %)					-€ 3.519,00
Più probabile valore di mercato al netto delle riduzioni					€ 165.390,00
arrotondamento					€ -
Più probabile valore di mercato arrotondato					165.390,00 €

Per un valore totale del compendio pignorato così schematizzato:

Lotto 1 valore pari a € 174.190,00

Lotto 2 valore pari a € 165.390,00

Valore Totale pari a € 339.580,00 €

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

Sassari, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott.ssa Carboni Maria Grazia
(CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO)



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Doc. Fotografica
- ✓ N° 2 Doc. Catastale e Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 3 Doc. Comunale
- ✓ N° 4 Elaborati Grafici
- ✓ N° 5 Attestato Prestazione Energetica (APE)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T
- Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 56, particella 1233, sub 1, categoria C/3
L'unità ad uso artigianale è ubicata al piano terra di un immobile che si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, da patio esterno di proprietà esclusiva. Dalla strada principale, si accede per mezzo di cancello carraio, al patio di pertinenza della proprietà; percorrendo tale patio si può accedere al locale ufficio nel lato sinistro dell'immobile e tramite portellone frontale direttamente al locale attività: L'unità immobiliare è composta da: locale attività uffici con annessi servizi, locale deposito al piano primo (sopra locale uffici) e patio esterno.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc - Piano T
- Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 56, particella 1233, sub 1, categoria C/3
L'unità ad uso artigianale è ubicata al piano terra di un immobile che si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, da patio esterno di proprietà esclusiva. Dalla strada principale, si accede per mezzo di cancello carraio e rampa, al patio di pertinenza della proprietà; percorrendo tale patio si può accedere tramite portellone frontale direttamente al locale attività. L'unità immobiliare è composta da: locale attività ufficio costituito da struttura precaria (soppalco) e patio esterno.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale Artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 56, particella 1233, sub 1, categoria C/3	Superficie	277,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il complesso immobiliare appare in buone condizioni conservative e di manutenzione. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in un buono stato di manutenzione		
Descrizione:	L'unità ad uso artigianale è ubicata al piano terra di un immobile che si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, da patio esterno di proprietà esclusiva. Dalla strada principale, si accede per mezzo di cancello carraio, al patio di pertinenza della proprietà; percorrendo tale patio si può accedere al locale ufficio nel lato sinistro dell'immobile e tramite portellone frontale direttamente al locale attività: L'unità immobiliare è composta da: locale attività uffici con annessi servizi, locale deposito al piano primo (sopra locale uffici) e patio esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Sorso (SS) - Zona Artigianale Sant'Igliano N. Snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale Artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 56, particella 1233, sub 2, categoria C/3	Superficie	263,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo compiuto si è potuto desumere che il complesso immobiliare appare in buone condizioni conservative e di manutenzione. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si presenta in un buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità ad uso artigianale è ubicata al piano terra di un immobile che si sviluppa su n° 1 piani fuori terra e, da patio esterno di proprietà esclusiva. Dalla strada principale, si accede per mezzo di cancello carraio e rampa, al patio di pertinenza della proprietà; percorrendo tale patio si può accedere tramite portellone frontale direttamente al locale attività. L'unità immobiliare è composta da: locale attività ufficio costituito da struttura precaria (soppalco) e patio esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CONSULENZA TECNICA DEL CTU

PREMESSA

La sottoscritta Dott.ssa Carboni Maria Grazia, libero professionista regolarmente iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Sassari con n. 786 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sassari, a seguito di disposizioni del G.E., contenute nel verbale di udienza ha inviato alle parti per via telematica in data 14/11/2024, la relazione tecnica e i relativi allegati, al fine di poter presentare, nel termine di 15 giorni, le relative osservazioni.

CONSIDERAZIONI

A seguito della perizia trasmessa, pervenivano alla sottoscritta in data 30/11/2024, le osservazioni delle parti, delle quali lette attentamente si evidenzia quanto segue:

PARTE ATTRICE – AVV.TO DEMONTIS SARA

Nelle osservazioni l'avv.to Demontis legale di parte attrice, indica quanto segue:

“riscontro la Sua cortese relativa alla procedura in oggetto e, in nome e per conto del creditore procedente Organa SPV Srl, comunico di non avere particolari osservazioni da avanzare alla bozza della perizia trasmessami.

Segnalo però che nell'elenco delle formalità pregiudizievoli viene riportato unicamente il pignoramento; in realtà, come indicato nel certificato notarile in atti, i cespiti sono gravati dall'ipoteca di 1° grado in favore della banca mutuante (allora Banca di Credito Sardo Spa, poi incorporata in Intesa SanPaolo Spa e, quest'ultima, banca cedente il credito oggi vantato dalla Organa SPV Srl).

Infatti, l'ipoteca iscritta sull'area si estende ai miglioramenti, alle addizioni e alle altre costruzioni ex art. 2811 CC (allego per pronto reperimento le note di iscrizione).

Se possibile, Le sarei quindi grata se potesse integrare il dato, inserendo le formalità già evidenziate nella certificazione, specificando, in particolare, che il terreno distinto col Mappale 559 è stato sostituito dal Mappale 1233, al quale sono stati uniti i Mappali 563 e 574, così costituendo l'Ente Urbano censito col Mappale 1233; quat'ultimo, attualmente, corrisponde con le 2 unità immobiliari distinte al CF al Foglio 56, Mappale 1233, sub. 1 e sub. 2, oggetto di pignoramento”

Sulla base delle osservazioni dell'avv.to Demontis, la sottoscritta valutati gli atti presentati, prosegue con le integrazioni delle note, che saranno ripotate nella perizia predisposte conferma in ogni sua parte la relazione.

Sassari, li 02/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott.ssa Carboni Maria Grazia
(CTU ed ESPERTO STIMATORE QUALIFICATO)

