

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

VERSIONE PRIVACY

FALLIMENTO N. 37/2019



LOTTI 80 / 81

Curatori Fallimentari:

Dott. Armando Meloni

Dott. Efisio Mereu

CTU:

Dott. Agronomo Angelo Cincotti

Arch. Elisabetta Mattu

Geom. Salvatore Scanu

12/04/2024

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Perizia dei C.T.U. Dott. Agronomo Angelo Cincotti, Arch. Elisabetta Mattu, Geom. Salvatore Scanu nel Fallimento

37/2019

SOMMARIO

Incarico

Premessa

LOTTO 80 – BENE N. 116 – MONASTIR (CA)4

LOTTO 81 – BENI N. 117 - 118 – MONASTIR (CA)41

STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 80 - BENE N. 116 – MONASTIR (CA)144

LOTTO 81 - BENI N. 117 - 118 – MONASTIR (CA)15

TABELLA RIASSUNTIVA STIMA..... Errore. Il segnalibro non è definito.6

INCARICO

Con e-mail del 26/06/2023 è stato richiesto ai sottoscritti Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) nel procedimento fallimentare n. 37/19 Coinsar di Piredda Agostina Angela & c. S.a.s.,

Dott. Agronomo Angelo Cincotti, con studio in Viale Europa, 7/3, 07040 Codrongianos (SS), email angelocincotti@tiscali.it, PEC a.cincotti@epap.conafpec.it, cell. 3403915865,

Arch. Elisabetta Mattu, con studio in Via Principessa Jolanda 68, 07100 Sassari, cell. 3476590081 email arch.mattu@gmail.com, PEC elisabetta.mattu@archiworldpec.it;

Geom. Salvatore Scanu, con studio in Via Fiorentina n. 27, 07037 Sorso (SS), cell. 3388916198, email salvatore_scanu@virgilio.it, PEC salvatore.scanu@geopec.it,

di effettuare la stima degli immobili siti in Monastir (CA) identificati in Catasto Fabbricati, foglio 22, particella 2145, sub 10, 11, 12, a completamento della stima di cui al mandato del 20/06/2020, la cui perizia, suddivisa in tre parti, è già stata depositata tra aprile 2021 e maggio 2023.

PREMESSA

Il bene da stimare è solo il capannone identificato con la particella 2145 sub 10 del foglio 22.

Per quanto riguarda i sub 11 e 12, essi non sono oggetto di stima in quanto costituiti da una cabina elettrica con annesso locale tecnico a servizio di una o più unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare entro la cui area insistono e che pertanto dovrebbero essere Beni Comuni all'intero comparto.

LOTTO 80

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 116 – CAPANNONE AD USO COMMERCIALE** ubicato a **MONASTIR (CA)**
F_22_PART_2145_SUB_10_Loc. Matzeddu

Descrizione

Il bene in oggetto è costituito da un capannone ad uso commerciale ubicato nella zona industriale del Comune di Monastir (CA) in Loc. Matzeddu, costituito da un unico corpo di fabbrica distribuito su due livelli di piano della superficie coperta di circa 2.051 mq per una superficie lorda complessiva di circa 4.100 mq, con quota parte dell'area cortilizia comune ad altri capannoni interni al medesimo comparto.

Titolarità

I sottoscritti, sulla scorta della documentazione ipocatastale in possesso, dichiarano di non essere in grado di attribuire con certezza la titolarità esclusiva del bene ad una o più ditte.

All'atto di acquisto iniziale da parte di [REDACTED] del terreno (*Atto di compavendita del 20/01/2004, notaio [REDACTED], rep. 102708 racc. 31877, trascritto a Cagliari il 26/01/2004 Reg. gen. 2618, Reg. part. 2051*), su cui insiste il complesso industriale e di cui fanno parte il capannone e le aree scoperte in oggetto, sono seguiti atti di compravendita con i quali [REDACTED] ha venduto quote parte della particella 2145 sub 7 (area scoperta) non identificate in catasto al momento della stipula dei relativi rogiti elencati di seguito:

- I. *Atto di compavendita del 22/07/2005, notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto a Cagliari il [REDACTED]*
- II. *Atto di compavendita del 14/06/2006, notaio [REDACTED], [REDACTED], trascritto a Cagliari il [REDACTED]:*
- III. *Atto di compavendita del 26/02/2008, notaio [REDACTED], [REDACTED], trascritto a Cagliari il [REDACTED].*

La particella 2145 sub 7 ha dato origine, tra le altre, anche alla particella 2145 sub 10.

Dalle verifiche effettuate in conservatoria, il capannone identificato come sub 10 della particella 2145, costituito catastalmente il 07/05/2007, non è mai stato oggetto di compravendite immobiliari.

Con Istanza prot. 59230/2023 Voltura n. 14210.1/2023 - Pratica n. CA0059234 in atti dal 26/05/2023 è stata rettificata l'intestazione catastale in [REDACTED], con efficacia dal 28/08/2007.

Per gli scriventi non è possibile stabilire con certezza se il capannone è stato realizzato su un'area di sedime di esclusiva proprietà di AICO o se in virtù dei sopra citati atti l'area è da considerarsi di più proprietari.

Di conseguenza non è possibile per i sottoscritti stabilire quali siano i diritti e le quote di proprietà oggetto di vendita.

IL BENE POTRÀ ESSERE VENDUTO SOLO SUCCESSIVAMENTE ALL'ACCERTAMENTO DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ A CURA DELLA PROCEDURA.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2004 al 09/04/2024	[REDACTED] Codice fiscale/P.IVA [REDACTED], con sede in Sassari	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2145	10		F/3					T/1	

CATASTO TERRENI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	2145				ENTE URBANO		02.33.76 mq			SI

CORRISPONDENZA CATASTALE

La superficie riportata al Catasto Terreni è relativa a tutta la particella 2145, che comprende più subalterni facenti parte della stessa. Per quanto riguarda il sub 10, esso corrisponde all’ingombro rappresentato nell’elaborato planimetrico. Non esiste in catasto la planimetria del bene in quanto accatastato nella categoria F/3 come unità immobiliare in corso di costruzione.

Confini catastali

Il bene in oggetto confina per quattro lati con la particella 2145 sub 23 (Catasto Fabbricati), bene comune non censibile del Foglio 22 del Comune di Monastir.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza minima	Altezza max	Piano
CAPANNONE	2.010,00 mq	2.051,00 mq	1,00	2.051,00 mq	4,70 m	5,00 m	TERRA
CAPANNONE	2.000,00 mq	2.051,00 mq	1,00	2.051,00 mq	3,00 m	4,10 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				4.102,00 mq			

La consistenza indicata corrisponde a quella reale rilevata sul posto.

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2005 al 07/05/2007	[REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2145, Sub 7 Categoria F3

Dal 07/05/2007 al 04/04/2024	C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2145, Sub 10 Categoria F3
------------------------------	--------------------------------------	---

Stato conservativo

L'unità immobiliare in oggetto si trova in sufficiente stato di conservazione e in mediocre stato di manutenzione.

Parti Comuni

Le parti comuni al bene sono costituite dalla viabilità di accesso e dalle aree scoperte utilizzate a parcheggi e spazi di manovra identificate con il sub 23 della particella 2145.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni: sono costituite da plinti prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato.

Esposizione: il fabbricato ha facciate esterne libere su tutti i lati. L'immobile si estende longitudinalmente da nord a sud e il prospetto principale, sul quale è posto l'ingresso sulla viabilità principale è esposto a nord.

Altezza interna al piano terra: minima 4,70 m e massima 5,00 m;

Altezza interna al piano primo: minima 3,00 m e massima 4,10 m;

Strutture verticali: costituite da pilastri prefabbricati in C.A.V. con mensole reggi-travi.

Solai: costituiti da travi prefabbricate in C.A.P. e da soprastanti Tegoli doppio T prefabbricati in C.A.P.

Copertura: costituita per una parte dal solaio intermedio in comune con il piano superiore e per la restante parte dal solaio piano di copertura.

Pareti esterne: costituite da tamponature in pannelli prefabbricati in C.V.

Pareti divisorie interne: presenti solo al piano primo dei tramezzi in laterizio forato privi di intonaci, che delimitano il blocco uffici e servizi igienici.

Pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento di tipo industriale.

Infissi: costituiti da serramenti in metallo.

Impianto elettrico: assente.

Impianto idrico e i servizi igienici: assenti.

Sono presenti due rampe per l'accesso carrabile al piano primo, poste sui lati sud ed est.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo (novembre 2023) effettuato in presenza del Dott. Efsio Mereu, curatore fallimentare, l'immobile risultava libero.

La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari non ha prodotto alcun risultato riguardo la registrazione di contratti di locazione relativi all'unità immobiliare in oggetto.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2012

[REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 23.160,97

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Annotazione** n. 1547 derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 19/05/2017 [REDACTED]

- **Annotazione** n. 2491 derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 14/07/2022 [REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/02/2014

[REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 170.270,82

A favore di [REDACTED].

Contro [REDACTED]

- **Annotazione** n. 1549 derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 19/05/2017 [REDACTED]

- **Annotazione** derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 14/07/2022 [REDACTED]

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CAGLIARI il 28/12/2023

[REDACTED]

Quota: 1/1

Capitale: € 3.000.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(DEBITORE NON DATORE)

RIFERIMENTO DELLA PRIMA IPOTECA:

IPOTECA derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta a Cagliari il 05/01/2004

[REDACTED]

Vincoli e/o oneri condominiali

Non sono state rinvenute informazioni riguardo l'esistenza di oneri condominiali.

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici/ambientali, secondo quanto indicato dal Sistema Informativo Territoriale pubblicato sul sito ufficiale del Comune di Monastir, l'area su cui sorge il fabbricato è individuata come di interesse naturalistico ed in particolare come oasi faunistica.

L'area è inoltre classificata come Hg-0 per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica.

Normativa urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Monastir (PUC approvato con Del. C.C. n. 27 del 28/07/1999 con aggiornamento del 07/03/2019) il bene in oggetto ricade all'interno zona omogenea **D, Sottozona D.2, Sub zona D2.b, "Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali pianificati"**.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con la destinazione di zona urbanistica.

La zona urbanistica D è disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione sotto riportate.

Art. 16 - ZONE OMOGENEE "D" INDUSTRIALI – ARTIGIANALI - COMMERCIALI

Le zone omogenee D, sono le zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono ammessi interventi atti all'ampliamento e alla ristrutturazione di impianti esistenti in relazione all'attività produttiva in atto. Non è consentita l'edificazione residenziale a meno di quella strettamente necessaria per il servizio di vigilanza. Gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da uno studio geotecnico e, laddove le condizioni ambientali lo richiedano, idrologico-forestale.

Dovranno, inoltre, essere precedute da uno studio sulle reti di smaltimento delle acque meteoriche relativo al bacino idrografico di competenza, nonché da uno studio sull'impatto ambientale del sistema viario.

Qualora le reti tecnologiche facciano capo a tronchi già esistenti, verrà richiesto uno studio di verifica del carico aggiuntivo del nuovo insediamento. Lo smaltimento fognario dovrà essere garantito previa realizzazione di idoneo impianto di depurazione, da realizzarsi singolarmente o in forma consortile, associata o simili.

L'attività edilizia è subordinata alla formazione ed approvazione di Piano Particolareggiato, Piano per Insediamenti Produttivi e Piano di Lottizzazione convenzionata ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- i Piani di Lottizzazione dovranno interessare l'intera superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da lotti già utilizzati con costruzioni esistenti e/o da strade pubbliche esistenti o di piano, dovranno altresì interessare una superficie mai inferiore a ha 1.00 nella zona D2 – artigianale; ha 2.00 nella zona D1 – commerciale e ha 3.00 nella zona D3 – industriale;

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici, verde pubblico o parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 15% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

- negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui la metà almeno da destinare a parcheggio;

- nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili, potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio;

- le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano, siano esse provinciali o statali, non potranno essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti; detto accesso dovrà ottenersi tramite apposite strade di servizio da inquadrarsi attraverso i suddetti piani;

- la viabilità primaria di lottizzazione, dovrà avere una sezione minima di almeno 13 metri dei quali almeno 10 metri carrabili;

Sono riconfermate tutte le Norme di Attuazione e previsioni urbanistiche previste nei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata nelle zone D, purché essi siano definitivamente approvati e in fase di convenzionamento.

SUDDIVISIONE IN SOTTOZONA D1, D2, D3 e D4

La zona omogenea D, è stata suddivisa nelle seguenti sottozone:

- D1: commerciale;

- D2: artigianale;
- D3: industriale;
- D4: P.I.P.

Sono state individuate in zona D tre U.T. da sottoporre a pianificazione attuativa, classificate D1 – commerciale di mq. 847.950; D2 – artigianale di mq. 354.850 e D3 – industriale di mq. 1.325.600.

NORMATIVA DI SOTTOZONA D2 – ARTIGIANALE

La sottozona D2 è destinata alle attività legate all'industria artigianale ed alle attività similari; tutti gli interventi in tale zona avverranno previa predisposizione di Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato.

DENSITA' EDILIZIA

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito in 5.00 mc/mq

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Il lotto dovrà avere una superficie minima di mq. 1000 nel caso di edifici articolati nel lotto, mentre nel caso di costruzioni isolate esso dovrà essere superiore a mq. 1500.

RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo tra la superficie del lotto e la superficie coperta non dovrà superare il 50%.

E' consentita la realizzazione di porticati, cortili coperti o altro senza che rientrino nel calcolo del rapporto suddetto, fermo restando che la loro superficie complessiva non superi il 30% di quella massima realizzabile.

ALTEZZE

L'altezza massima consentita è stabilita in metri 10.00 con due piani fuori terra più seminterrato.

DISTACCHI

La distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto è stabilita in metri 4.00; non è consentita l'edificazione sul confine, è altresì consentita l'edificazione in aderenza con fabbricati ricadenti nei lotti limitrofi, previa stipula di convenzione tra le parti.

I locali accessori dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a metri 4.00 dai confini, in ogni caso la loro distanza da altri edifici ricadenti nei lotti limitrofi, dovrà essere almeno di metri 8.00 e dovranno inoltre sempre mantenere le prescritte distanze dalle strade.

I locali accessori potranno altresì essere edificati in aderenza al confine previa stipula di convenzione con i confinanti, sempre che la loro altezza fuori terra sia inferiore a metri 3.50.

Tra corpi di fabbrica prospicienti, sia che le pareti siano finestrate o cieche, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 8.00.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono consentite tipologie edilizie a schiera, binate o isolate nel lotto.

E' permessa la realizzazione di locali accessori con corpi di fabbrica separati rispetto all'edificio principale, o comunque articolati nel lotto. Il collegamento tra i vari corpi di fabbrica dovrà essere garantito tramite cortili pavimentati o asfaltati, camminamenti anche coperti purché ad aria passante e realizzati con strutture mobili.

Le aree prospicienti le strade, nonché quelle visibili dalle stesse, dovranno essere sistemate a verde, l'area destinata a parcheggi dovrà essere adeguatamente pavimentata e tutta l'area dovrà essere sistemata decorosamente.

E' consentita la realizzazione di capannoni prefabbricati con struttura portante in acciaio o muratura e tamponature esterne in pannelli prefabbricati. Le finiture dovranno, in ogni caso, conferire al capannone un aspetto decoroso; è obbligatoria la tinteggiatura dei prospetti con colori da concordare con il responsabile del procedimento, così come la soluzione architettonica di tutti i corpi di fabbrica inseriti nel lotto.

La copertura è realizzabile a terrazza o a tetto con falde inclinate.

RECINZIONI

Tutte le aree dovranno essere recintate; le parti prospicienti la viabilità dovranno avere una recinzione del tipo a vista, realizzata nella parte inferiore, di altezza compresa tra metri 1.00 e metri 1.50, in muratura adeguatamente intonacata e verniciata e parte superiore in ferro verniciato o materiale similare, il tutto per un'altezza complessiva di metri 2.50.

Le recinzioni tra i lotti confinanti dovranno essere cieche in muratura intonacata e verniciata di altezza metri 2.50, tale altezza potrà essere incrementata fino a metri 3.50 previo accordo tra i proprietari dei lotti confinanti; sempre previo accordo tra le parti, le recinzioni tra lotti confinanti potranno essere realizzate con gli stessi materiali e disegni di quelle fronte strada ma sempre di altezza complessiva di metri 2.50.

Regolarità edilizia

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. ■ del 01/09/2004 rilasciato ad ■
- Concessione Edilizia n. ■ del 28/08/2008 rilasciato ad ■

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto autorizzato nell'ultima concessione edilizia rilasciata, eccetto che per delle difformità riguardanti le aperture, con conseguente modifica dei prospetti, e la posizione della rampa di accesso al piano superiore sul lato est differisce da quella del progetto approvato.

Le rampe attuali risultano chiuse da pareti nella parte inferiore.

Inoltre non sono state realizzate le previste scale antincendio ed il progetto approvato prevede la realizzazione di due unità immobiliari terrene e due unità immobiliari al primo piano, mentre attualmente esiste una unità immobiliare per piano.

Nel fabbricato in corso di costruzione risultano da realizzare e ultimare tutte le partizioni interne con relativi blocchi uffici e servizi igienici. Al piano primo risulta iniziato uno dei due blocchi uffici – servizi igienici, in posizione diversa da quella prevista in progetto.

La superficie coperta rilevata è di 2.051,00 mq e la superficie lorda per ogni piano è di 2.051,00 mq.

Le suddette difformità possono essere sanate mediante Accertamento di Conformità eventualmente con realizzazione di opere, e richiesta di ultimazione dell'opera.

Per l'immobile non è stato rilasciato alcun Certificato/Dichiarazione di Agibilità in quanto lo stesso è ancora in corso di costruzione. Per lo stesso motivo non è necessario allegare l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica).

LOTTO 81

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 117 e Bene n° 118 – CABINA ELETTRICA CON ANNESSO LOCALE TECNICO** ubicati a **MONASTIR (CA)**
F_22_PART_2145_SUB_11 e SUB 12_Loc. Matzeddu

Descrizione

I beni in oggetto sono costituiti da una cabina elettrica di trasformazione Enel con annesso locale contatori e locale utente, ubicati nella zona industriale del Comune di Monastir (CA) in Loc. Matzeddu, della superficie lorda di circa 25 mq, a servizio di uno o più capannoni interni al medesimo comparto.

Non sono oggetto di stima in quanto utilizzati come **beni a servizio di una o più unità immobiliari** facenti parte del complesso industriale retrostante.

Titolarità

Si rimanda al paragrafo della Titolarità del Bene n. 116.

Dati Catastali

Bene n° 117

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2145	11		D/1				€ 60,00	T	SI

BENE N° 118

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	2145	12		D/1				€ 60,00	T	SI

CATASTO TERRENI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	2145				ENTE URBANO		02.33.76 mq			SI

CORRISPONDENZA CATASTALE

La superficie riportata al Catasto Terreni è relativa a tutta la particella 2145, che comprende più subalterni facenti parte della stessa. I sub 11 e 12 corrispondono a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Confini catastali

I beni in oggetto confinano per quattro lati con la particella 2145 sub 23 (Catasto Fabbricati) bene comune non censibile del Foglio 22 del Comune di Monastir.

Consistenza

Bene n. 117 – sub 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CABINA ELETTRICA	11,00 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		

Bene n. 118 – sub 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE TECNICO	11,30 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		

La consistenza indicata corrisponde a quella reale rilevata sul posto.

Parti Comuni

Le parti comuni ai beni in oggetto sono costituite dalla viabilità di accesso e dalle aree scoperte utilizzate a parcheggi e spazi di manovra identificate con il sub 23 della particella 2145 del foglio 22.

Formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 09/02/2012

[REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 23.160,97

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Annotazione** n. 1547 derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 19/05/2017 [REDACTED]

- **Annotazione** n. 2491 derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 14/07/2022 [REDACTED]

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CAGLIARI il 12/02/2014

[REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 170.270,82

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Annotazione** n. 1549 derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 19/05/2017 [REDACTED]

- **Annotazione** derivante da RESTRIZIONE DI BENI

Presentata a Cagliari il 14/07/2022 [REDACTED]

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CAGLIARI il 28/12/2023

[REDACTED]

Quota: 1/1

Capitale: € 3.000.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(DEBITORE NON DATORE)

RIFERIMENTO DELLA PRIMA IPOTECA:

IPOTECA derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritta a Cagliari il 05/01/2004

[REDACTED]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del **fabbricato** è stato utilizzato il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio dell'individuazione del "più probabile valore di mercato" per comparazione con beni simili presenti nella zona. Tale valore è stato determinato utilizzando le quotazioni degli immobili, pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Nazionale per beni simili a quelli oggetto di perizia, riferiti al secondo semestre 2023, del Comune di Monastir.

I CTU hanno avuto la possibilità di visionare il bene, pertanto per la relativa valutazione hanno tenuto conto del suo stato di conservazione, grado di finitura, stato dell'immobile (da ultimare), dei rilievi diretti e della documentazione tecnico-amministrativa in possesso.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale per la cui definizione si rimanda all' all. C del DPR 138/98. Per quanto riguarda il calcolo e la definizione delle superfici commerciali e dei coefficienti utilizzati si fa riferimento all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del territorio.

I CTU hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

Lotto 80

Bene N° 116 - Capannone ad uso commerciale ubicato a **MONASTIR (CA)**

F_22_PART_2145_SUB_10_Località Matzeddu snc

Il bene in oggetto è costituito da un capannone ad uso commerciale in un unico corpo di fabbrica distribuito su due livelli di piano della superficie coperta di circa 2.051 mq per una superficie lorda complessiva di circa 4.102 mq, con quota parte dell'area cortilizia comune ad altri capannoni interni al medesimo comparto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2145, Sub. 10, Categoria D1, al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2145, Qualità ENTE URBANO, Graffato

Diritto di Proprietà: non definito dai sottoscritti per i motivi specificati nel paragrafo "Titolarità".

Valore dell'immobile

Il Valore unitario OMI nel secondo semestre 2023 per i capannoni industriali è compreso tra un minimo di €/mq 350,00 ed un massimo di €/mq 500,00, riferito a immobili simili, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Vista la tipologia dell'immobile, lo stato di conservazione e il fatto che sono stati realizzati circa l'80% delle opere previste in progetto, si è deciso di prendere come riferimento il valore medio pari a €/mq 425,00 e decurtare da esso una percentuale pari a circa il 20% per il completamento del manufatto e per la procedura di accertamento di conformità e relativi oneri.

Si assume pertanto come valore unitario **€/mq 340,00** per una superficie di 4.102 mq.

Valore di stima del bene: € 1.394.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 116 – Capannone ad uso commerciale - Monastir (CA) - F_22_PART_2145_SUB_10	4.102 mq	340,00 €/mq	€ 1.394.680,00	100,00%	€ 1.394.680,00
Valore di stima:					€ 1.394.680,00

IL BENE POTRÀ ESSERE VENDUTO SOLO SUCCESSIVAMENTE ALL'ACCERTAMENTO DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ A CURA DELLA PROCEDURA.

Lotto 81

Beni N° 117 - 118 – Cabina elettrica con locale tecnico, ubicata a **MONASTIR (CA)** – Loc. Matzeddu snc
Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 2145, Sub 11 e Sub 12, Categoria D1, al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2145, Qualità ENTE URBANO, Graffato

I beni **NON SONO STATI STIMATI**, in quanto costituiti da una cabina di trasformazione di energia elettrica Enel con annesso locale tecnico a servizio di una o più unità immobiliari facenti parte del complesso industriale all'interno della cui area insiste.

CONCLUSIONI

Il valore complessivo del lotto n. 80, ammonta a **€ 1.394.680,00**.

Si ribadisce che il bene potrà essere venduto solo successivamente all'accertamento dei diritti di proprietà' a cura della procedura.

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Consulenti Tecnici d'Ufficio depositano la relazione di stima tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sassari, lì 12/04/2024

Il collegio peritale

Dott. Agronomo Cincotti Angelo

Arch. Elisabetta Mattu

Geom. Salvatore Scanu

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 – TABELLA RIASSUNTIVA STIMA

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 4 – RILIEVO

ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATO 7 – DOC. AGENZIA ENTRATE - LOCAZIONI