

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agronomo Lupino Giovanni Battista,
nell'Esecuzione Immobiliare 78/2018 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Sede: Roma
C.F. 14535321005

contro

Sede: Sassari
C. F. -----

Giovanni Battista Lupino
DOCTOR
LUPINO
GIOVANNI
BATTISTA
N. 666
ALBA
CIRCOLO DEI DOTTORI AGRONOMI
DOTTORI FORENSI



Sommario

Incarico.....	3
Premessa	3
Criterio di formazione dei lotti.....	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	6
Precisazioni	7
Titolarietà.....	7
Confini	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	17
Patti	18
Servitù	19
Parti comuni.....	19
Stato conservativo	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	29
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima	32
Particolarità da segnalare	36



INCARICO

In data 9/9/2020, il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino, con studio in Via C. Fermi, 50/a - 07100 - Sassari (SS), email g.lupino@alice.it, PEC g.lupino@epap.conafpec.it, Tel. 079 276950, cell. 380 3044998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva n. 78/2018 avente ad oggetto un complesso commerciale in corso di costruzione.

L'incarico veniva accettato il 19/9/2021 prestando giuramento telematico.

In data 1/4/2021 il sottoscritto presentava un'istanza di proroga al 30/10/2021 dei termini per il deposito della perizia. Il Giudice concedeva la proroga richiesta nell'udienza del 8/4/2021.

Una seconda proroga è stata richiesta il 31/10/2021 e concessa il 18/11/2021.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene n° 1 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 2 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 3 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 4 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 5 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 6 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 7 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 8 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

Bene n° 9 – Terreno ubicato a Sassari (SS) – Loc. “Zentu Figghi” – Via Predda Niedda snc

I suddetti terreni formano un unico corpo fondiario con sovrastante complesso edilizio commerciale in corso di costruzione che a lavori ultimati e secondo progetto sarà costituito da due corpi di fabbrica convenzionalmente individuati con le lettere “A” e “B”.

I beni sono stati ispezionati nei giorni 15/12/2020 e 22/10/2021.

L'accesso agli immobili è avvenuto con la collaborazione del delegato dell'IVG e della società proprietaria.

CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto della realtà attuale dei luoghi è stato formato un unico lotto.

La vendita risulta soggetta a IVA.

Di seguito si procede alla descrizione e alla stima dei beni.

DESCRIZIONE

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Complesso edilizio con destinazione commerciale in corso di realizzazione, ubicato in Sassari, via Predda Niedda snc, lungo il tratto urbano della S.S. 291 per Alghero, con ingresso all'area di pertinenza sulla stessa viabilità. L'immobile, in particolare, si trova nella parte periferica occidentale della città, nella località denominata con il toponimo locale di “Zentu Fighi”, limitrofa alla ex Zona Industriale Predda Niedda, nella quale non sono tuttavia insediate attività produttive effettivamente inquadrabili tra le industrie, ma i raggruppamenti commerciali di maggior rilievo della città.

L'area in cui insiste il complesso edilizio ha una forma vagamente rettangolare di superficie catastale pari a mq 59.090 mq. È delimitata a sud dalla Via Predda Niedda, a ovest dalla strada n° 18, a Nord dalla Via Fratelli Siotto Pintor, adiacente alla zona ZIR, e est con la zona di ampliamento del cimitero cittadino. L'intero complesso è attualmente in costruzione sulla base di un titolo edilizio unico per il completamento e l'attivazione di un centro commerciale a gestione unitaria che prevede l'insediamento di 54 esercizi commerciali di varie dimensioni (EV, MSV e GSV) e due locali da destinare alla somministrazione di cibi e bevande (PE) con accessi comuni e interconnessi attraverso galleria commerciali interne.

La superficie di vendita in progetto risulta essere di circa 27.137 mq di cui 3.265 mq riservati alla vendita di prodotti alimentari (SVA) e 23.872 mq alla vendita di prodotti non alimentari (SVNA).

Oltre agli spazi commerciali sono presenti aree destinate al parcheggio secondo gli standard previsti dalla normativa urbanistica vigente e superfici destinate a parcheggio per la clientela dimensionati in relazione alla superficie di vendita dell'intero compendio commerciale.

Il complesso in costruzione presenta un ingresso principale dalla Via Predda Niedda, tratto di strada urbano che confluisce sulla S.S. 291 per Alghero, un secondo accesso lungo il lato ovest lungo la via n. 18 di Predda Niedda e un terzo ingresso a est che si aprirà sulla viabilità di Piano ancora in fase di realizzazione, inserita nelle sistemazioni definitive connesse ai lavori all'ampliamento del cimitero comunale.

L'accesso all'interno del complesso edilizio e alla galleria commerciale è previsto attraverso un porticato coperto, perimetrale alla struttura edilizia, lungo il quale è prevista la disposizione degli ingressi alle diverse unità commerciali.

La galleria commerciale interna, che sarà aperta solo al traffico pedonale, consentirà invece di interconnettere gli spazi commerciali su cui si affacceranno vetrine, ingressi di negozi al fine di ricondurre la struttura commerciale alle caratteristiche proprie dei centri commerciali.

Il complesso edilizio risulta strutturalmente costituito da due corpi di fabbrica adiacenti a formare una *elle*, ognuno dei quali articolato su due livelli fuori terra in cui insisteranno le predette superfici di vendita e da un piano seminterrato con utilizzazione plurima, ovvero con porzioni ad uso deposito (circa 20.627 mq), autorimessa di pertinenza ad uso comune dei clienti del centro commerciale (676 posti auto) e locali tecnici. In relazione alle destinazioni d'uso ed i livelli il complesso edilizio risulterà così suddiviso:

piano terra: 27 esercizi di vicinato (EV) e un pubblico esercizio nel corpo di fabbrica 1, due grandi superfici di vendita (GSV) nel corpo di fabbrica 2;

piano primo: 23 esercizi di vicinato (EV) e un pubblico esercizio nel corpo di fabbrica 1, quattro MSV nel corpo di fabbrica 2;

Nel piano copertura, inoltre, è prevista la realizzazione di un alloggio per il custode e uffici al servizio del centro commerciale per un totale di circa 283 mq di superficie lorda non ancora edificata. Sono inoltre previsti 757 stalli per auto.

È previsto un collegamento tra il piano seminterrato e i piani superiori mediante sistemi di nastri trasportatori automatizzati.

All'esterno dei corpi di fabbrica, in un'area per la gran parte destinata a standard urbanistico, è presente un parcheggio scoperto in parte vincolato all'uso pubblico (562 posti auto su un totale previsto di 631).

Allo stato attuale risultano ultimate le strutture portanti, i solai, la copertura, le tamponature esterne ove previste, alcuni muri divisorii interni, le pavimentazioni in battuto di cemento di tipo industriale del terrazzo e dei depositi e delle autorimesse interrati, le rampe e le sistemazioni esterne dei passaggi pedonali. Risultano parzialmente realizzate anche le predisposizioni impiantistiche e le opere fognarie. Il complesso edilizio, pertanto, deve essere ancora completamente rifinito.

La struttura commerciale è agevolmente accessibile dal centro città e da diversi comuni dell'hinterland, sia con mezzi di trasporto privati sia con mezzi pubblici urbani e interurbani di superficie (autobus). Il suo bacino di utenza, ipotizzando un'area di attrazione di un tempo guida di 25-30 minuti, è stimabile in circa 200.000 unità di cui circa il 60% risulta localizzato in città. I principali concorrenti nelle vicinanze, tralasciando le GSV non organizzate in centri commerciali unitari, si identificano in tre centri commerciali di vicinato, ovvero con bacino d'utenza *district*, nei quali i principali *driver* attrattivi e generatori di fatturato sono rappresentati dall'ancora alimentare e i servizi. Uno di questi è "*La Piazzetta*", distante circa 1' di tempo-guida, ubicato di fronte, ovvero sul lato opposto dello stesso tratto di Via Predda Niedda, che risulta avere una Superficie di vendita (SV) di 9.610 mq di cui 3.000 mq "alimentari" e 6.610 mq "non alimentari", suddiviso in un ipermercato e 29 EV (esercizi di vicinato). Un altro è il "*Tanit*", distante circa 1' tempo-guida, ubicato nella stessa strada circa

500 m prima, con Superficie di Vendita (SV) che risulta pari a mq. 11.718 (3 GSV + 3 MSV + 30 EV) di cui 8.586 mq "non alimentare" (SVNA) e 3.132 mq "alimentari" (SVA). Il terzo è il "Porte di Sassari", distante circa 3' tempo-guida, che risulta avere 19.300 mq di SV su una superficie lorda complessiva di 33.113 mq suddivisa in 3.800 mq SVA (alimentare) e 15.500 mq SVNA (non alimentare), composta in termini di superficie da 3 GSV (grandi strutture di vendita) di cui una prevalentemente alimentare (ipermercato) e le altre non alimentari e la restante superficie di vendita non alimentare suddivisa tra MSV (medie strutture di vendita) ed EV.

L'area di insediamento, dunque, è già presidiata da altri centri commerciali e questo fatto rappresenta il punto debole di questo immobile. Il punto forza, invece, si identifica nella possibilità di adattare la struttura e gli spazi alle nuove tendenze del mercato, orientate alla multifunzionalità dei servizi.

Deve infine segnalarsi, per completezza, che la società "-----" risulta avere presentato osservazioni alle nuove norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, mediante le quali è stata richiesta la riqualificazione urbanistica della zona urbanistica D3, centri commerciali esistenti, in zona urbanistica D2.1, insediamenti produttivi compatibili con la residenza. Da organi di informazione locale si è appreso che l'osservazione risulterebbe accolta. Pertanto, la porzione di area ricadente in zona urbanistica D3 ove sorge l'attuale fabbricato non ultimato sarebbe in procinto di essere riclassificata dal punto di vista urbanistico, aprendosi quindi a nuovi diversi utilizzi rispetto quelli previsti nell'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Sassari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. "ZENTU FIGGHI" – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il creditore procedente ha versato in atti un Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (Va), datato 5 luglio 2018, attestante alla medesima data le risultanze catastali attuali e le risultanze dei registri immobiliari.

Detto Certificato notarile non riporta il titolo di provenienza ultraventennale del bene n. 7 (particella 612 del foglio 84), acquistato dalla -----il 28/9/2001, diciassette anni prima del pignoramento, e precedentemente di proprietà dei sig.ri -----, -----, e -----
---. È solo attestato che "i sig.ri -----, -----, ----- e -----, divennero proprietari per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio".

Quindi, seppure sotto il profilo formale la documentazione ex art. 567 può definirsi completa, dal punto di vista sostanziale risulta deficitaria della prova della provenienza ultraventennale del bene pignorato n. 7.

La documentazione depositata in atti dal creditore precedente è stata integrata dal sottoscritto con le visure catastali e l'estratto di mappa attuali (Allegato n. 2) e con la copia degli atti di provenienza rinvenuti nei fascicoli edilizi conservati presso il Comune di Sassari (Allegato n. 3) e con la visura ipotecaria aggiornata al 10/11/2021 (Allegato n. 6).

PRECISAZIONI

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

I dati sulla titolarità, la provenienza ventennale, la cronistoria catastale e le formalità pregiudizievoli che saranno di seguito esposti sono stati tutti estratti dal predetto Certificato notarile prodotto dal creditore precedente.

TITOLARITÀ

BENI NN. 1-3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questi beni risultano appartenere alla società:

----- (Proprietà 1/1) Codice Fiscale -----

BENE N. 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questo bene risulta appartenere alla società:

----- (Proprietà 1/1) Codice Fiscale -----

Al riguardo si fa rinvio alla relazione notarile versata in atti dal creditore precedente (pag. 6) e all'analisi sviluppata nel paragrafo di questa relazione dedicato alla cronistoria catastale delle particelle pignorate.

Il bene n. 2, quindi, pur essendo stato trasformato dal debitore esecutato, non può essere considerato di sua proprietà o interamente di sua proprietà.

Impregiudicata la soluzione della questione giuridica in eventuale separata sede, si effettuerà pertanto la stima del lotto specificando:

- il valore dell'intero compendio pignorato;
- il valore del bene ante trasformazione di proprietà della ----- e non del debitore esecutato.

Si demanda all'III.mo Sig. Giudice ogni decisione in merito alle modalità di vendita del compendio pignorato.

CONFINI

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) - LOC. "ZENTU FIGGHI" - VIA PREDDA NIEDDA SNC - CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il complesso edilizio, considerato nel suo complesso, e cioè compresi gli spazi esterni, confina a nord con la Via Fratelli Siotto Pintor, a ovest con la via Predda Niedda Strada n. 18, a sud con la via Predda Niedda (tratto urbano della S.S. 291), che segna anche il confine catastale tra i fogli 83 e 84 del Catasto Terreni del Comune di Sassari, e a est con le particelle 606, 608, 610, 616 e 614 del Foglio 84, sedi della futura viabilità di Piano.

CONSISTENZA

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) - LOC. "ZENTU FIGGHI" - VIA PREDDA NIEDDA SNC - CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il lotto di terreno in cui sorge il complesso commerciale in esame ha una superficie catastale di 59.090 mq.

La superficie racchiusa dai muri di confine del complesso commerciale risulta essere di circa 57.735 mq al netto dello spessore dei muri di delimitazione della proprietà.

Si rileva una ulteriore superficie di circa 1.310 mq destinata alla viabilità di accesso al complesso commerciale parallela alla Via Predda Niedda.

In totale la recinzione di cantiere e la recinzione del fondo risultano racchiudere una superficie complessiva di circa 59.045 mq.

La superficie netta di 57.735 mq comprende circa 40 mq della particella **non pignorata 614** che in Catasto risulta intestata alla società ----- (cfr. figura della pagina che segue - cerchio azzurro punto 1). Sembra comprendere, inoltre, circa 30 mq della particella 566 (tratto di Strada n° 18) che in Catasto risulta intestata al ----- (cfr. figura della pagina che segue - cerchio azzurro punto 2). Per contro, una superficie di circa 180 mq della particella 612 non risulta ricompresa tra i limiti fisici del lotto trasformato (cfr. figura della pagina che segue - cerchio azzurro punto 3).

Nella porzione di circa 1.310 mq parallela alla via Predda Niedda, all'altezza dell'incrocio con la Strada n° 18, appaiono inglobate una parte della particella 575 (circa 9 mq) e tutta la particella 576 di 11 mq catastali (cfr. figura della pagina che segue - cerchio azzurro punto 4). Queste due particelle presentano caratteristiche di reliquati stradali. Sono estranee alla procedura e in Catasto risultano intestate a soggetti terzi (-----). Non appaiono trasformate e trovandosi all'esterno del perimetro di pertinenza del complesso commerciale possono di fatto ritenersi libere e non rientranti in questo compendio edilizio.



Figura 1 – Il complesso commerciale oggetto della procedura - Cerchiate di azzurro le porzioni non pignorate (punti 1, 2 e 4) e le porzioni pignorate rimaste all'esterno del complesso (punto 3)



Per quanto riguarda il fabbricato in corso di costruzione dall'ultimo progetto fornito di titolo edilizio si rilevano le seguenti consistenze:

Destinazione d'uso secondo l'ultimo progetto	Piano	Sup. totale (mq)
Depositi	S1	20.627
Parcheggi	S1	22.128
Area parcheggi esterni	T	25.130
Negozi – Galleria	T	22.595
Negozi – Galleria	1	20.728
Parcheggi	2	20.667
Casa custode e uffici (non realizzata)	2	283

Destinazione d'uso secondo l'ultimo progetto		Superficie (mq)
Area movimentazione merci	S1	5.276
Spazio uso pubblico	S1	3.804
Depositi	S1	17.226
Superfici di vendita alimentare (SVA)	T	3.265
Superfici di vendita non alimentare (SVNA)	T - 1	23.872
Superfici di vendita complessiva	T - 1	27.137
Porticato vincolato uso pubblico	T	2.414
Porticato vincolato uso pubblico	1	2.080
Posti auto ad uso pubblico (DGC n. 91 del 4/11/2008)	T	562
Terrazza ad uso pubblico	1	1.478
Posti auto ad uso pubblico ulteriori	T	69
Posti auto ad uso esclusivo	S1 - T - 2	1.433
- di cui ex L. 122/89 (piano seminterrato)	S1	6
- di cui al piano seminterrato ex DGR 55/108	S1	670
- di cui al piano copertura ex DGR 55/108	2	757
Posti auto complessivi	S1 - T - 2	2.064

Le misure in pianta del fabbricato sono state tratte dalle relazioni tecniche e dalle tavole grafiche allegate all'ultimo provvedimento edilizio rilasciato dal Comune di Sassari e verificate mediante rilievo topografico della sagoma dell'edificio. Le misure in pianta reali e di progetto del fabbricato in costruzione sono risultate simili, nei limiti delle tolleranze di cantiere.



Superfici del centro commerciale

EV	SVNA	SVA	Uffici e lavorazione	SL Pubblici esercizi
1	28	3.265,00	1.009,50	234,60
2	29			428,00
3	30			
4	31			
5	32			
6	33			
7	34			
8	35			
9	36			
10	37			
11	38			
12	39			
13	40			
14	41			
15	42			
16	43			
17	44			
18	45			
19	46			
20	47			
21	48			
22	49			
23	50			
24	51			
25	52			
26	53			
27	54			
TOTALI	10.066,30	13.806,60	3.265,00	1.009,50
	23.872,90			662,60

Le superfici commerciali sono state rilevate dalle relazioni tecniche e dagli elaborati grafici che compongono l'ultimo progetto approvato dal Comune di Sassari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini della ricostruzione dei passaggi di proprietà è utile riportare la cronistoria catastale di ogni particella.

BENE N. 1- TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 31 - Catasto Terreni

Risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 06/11/1985.

BENE N. 3- TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 569 - Catasto Terreni

Risulta così distinta per frazionamento della particella 28 del 16/11/2001, prot. 35785.

BENE N. 4- TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 590 - Catasto Terreni

Risulta così distinta per frazionamento della particella 29 del 16/11/2001, prot. 34706.

BENE N. 5 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 605 - Catasto Terreni

Risulta così distinta per frazionamento della particella 30 del 9/10/2003, prot. 294301.

BENE N. 6 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 607 - Catasto Terreni

Risulta così distinta per frazionamento della particella 32 del 9/10/2003, prot. 294301.

BENE N. 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 612 - Catasto Terreni

Risulta così distinta per frazionamento della particella 75 del 9/10/2003, prot. 294301.

BENE N. 8 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 613 - Catasto Terreni

Risulta così distinta per frazionamento della particella 586 del 9/10/2003, prot. 294301. La particella 586 deriva a sua volta dal mappale 34 per frazionamento della particella 34 del 11/1/2002, prot. 34706.

BENE N. 9 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 615 - Catasto Terreni

Risulta così distinta per frazionamento della particella 588 del 9/10/2003, prot. 294301. La particella 588 deriva a sua volta dal mappale 33 per frazionamento della particella 34 del 11/1/2002, prot. 34706.

BENE N. 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC

Foglio 84 Particella 615 - Catasto Terreni (attualmente particella 682)

Un'analisi più approfondita merita la particella 565 del foglio 84 del Catasto Terreni.

La società esecutata, infatti (eccependo la nullità dell'ipoteca e del pignoramento della suddetta particella) assume che la stessa non apparterebbe alla -----, ora -----, ma alla -----, ossia a una società estranea a questa esecuzione forzata.

La particella in analisi con riferimento al momento della concessione di ipoteca (anno 2006) risultava censita al Catasto Terreni come Orto irriguo di superficie pari a 1.68.76 ettari, ed intestata alla -----

Sempre nell'anno 2006, sul medesimo terreno precedentemente identificato al Catasto Terreni, risultava contestualmente presente un "fabbricato" regolarmente censito ed identificato con il numero 15 sub 2, di 9.854 mq, intestato alla società -----, divenuta proprietaria per atto di scissione a rogito del Dottor Andrea Pinna Vistoso, Notaio in Alghero, in data 15 ottobre 2002 (rep. n. 4.143) registrato a Sassari il 24 ottobre 2002 al n. 5182.

L'origine della duplicazione delle identificazioni, da un lato al Catasto Terreni e dall'altro al Catasto Fabbricati, appare essersi generata da un mancato immediato aggiornamento degli atti informatizzati del catasto.

Non è stata infatti operato tempestivamente il cambio di qualità del bene censito al Catasto Terreni a seguito della denuncia di avvenuta edificazione del fabbricato (che definiremo "originario"), non procedendo il Catasto alla necessaria riqualificazione della superficie come *Ente urbano*, ossia un'area in cui è stato realizzato un fabbricato e, come tale, area da intendersi senza intestatari, senza autonoma funzionalità economica, non volturabile e neppure trascrivibile.

Dai documenti versati in causa si rileva infatti la seguente cronistoria catastale:

Ante 1983: la particella 15 del Foglio 84 è censita nel Catasto Terreni con la qualità di orto irriguo di 3^a classe e superficie di 2.89.94 ettari; viene così riportata alla data dell'impianto meccanografico del 6/11/1985;

1983 la particella 15 del Foglio 84 è censita nel Catasto Terreni con la qualità di orto irriguo di 3^a classe e superficie di 2.79.46 ettari in seguito a un frazionamento che aveva generato la particella 394; l'aggiornamento della banca dati catastale avviene il 13/3/1996;

1986: la particella 15 del Foglio 84 è censita nel Catasto Terreni con la qualità di orto irriguo di 3^a classe e superficie di 2.33.32 ettari in seguito a un ulteriore frazionamento che aveva generato la particella 432; l'aggiornamento della banca dati catastale informatizzata avviene il 29/10/1996;

1989: la particella 15 del Foglio 84 censita nel Catasto Terreni viene dichiarata al Catasto Fabbricati acquisendo il carattere di Ente urbano di 2.22.19 ettari riassorbendo anche le particelle 16, 432 e 394 del foglio 84;

1992: si originano le particelle 15 sub 1 (deposito) e 15 sub 2 (deposito) del Catasto Fabbricati, in atti dal 25/5/1992;

2001: la particella 15 del Catasto Terreni, nonostante sia già diventata un Ente urbano, viene frazionata e soppressa dando origine nel Catasto Terreni alla particella 565, orto irriguo di 3^a classe, di 1.68.76 ettari catastali, con sopra il fabbricato di cui alla particella 15 sub 2; questo aggiornamento catastale viene introdotto nella banca dati informatizzata il 16/11/2001;

La situazione generatasi si normalizza a seguito dell'aggiornamento della banca dati informatizzata – con indicazione di Ente Urbano al Catasto Terreni della particella 565 – che avverrà il 16/12/2010 con contestuale allineamento dei due identificativi catastali che variano il numero della particella da 15 a 565 (sub 2) anche del Catasto Fabbricati;

2014: la particella 565 viene soppressa in seguito alla avvenuta demolizione del fabbricato "originario" (ex particella 15 sub 2 divenuta 565 sub 2 alla data del 16.12.2010), e varia i suoi estremi identificativi diventando particella 682 Ente Urbano al Catasto Terreni e 682 cat. F1 (Area Urbana) al Catasto Fabbricati.

Come potrà notarsi dalla cronistoria catastale, fin dal 1989 la particella 15 del Catasto Terreni, variata successivamente in particella 565 e infine particella 682, pur avendo perduto, a seguito di denuncia di costruzione dal 1989, le caratteristiche di terreno (acquisendo il carattere di area edificata, ossia di "Ente Urbano") ha contestualmente continuato ad esistere al Catasto Terreni anche come Orto irriguo, per il ritardato aggiornamento della relativa banca dati informatizzata.

L'incongruenza è stata eliminata solo il 16/12/2010.

Le due particelle 565 (orto irriguo al Catasto Terreni) e 15 sub 2 (deposito al catasto fabbricati) hanno pertanto, dal 1989 e fino al 16.12.2010, continuato a coesistere e mantenere la propria intestazione e apparente autonomia funzionale nelle visure catastali, tanto da poter essere potenzialmente oggetto di atti dispositivi come unità distinte, dato che entrambi i beni erano identificabili dal punto di vista catastale e possedevano, almeno in apparenza, ciascuno i requisiti per le volture, le iscrizioni e le trascrizioni.

Quindi, alla data della concessione dell'ipoteca risultava esistente la seguente situazione catastale:

Catasto Terreni: foglio 84 particella 565, Orto irriguo di 1.68.76 ettari, intestato alla società ---
-----, tale dal 2001 ma in realtà già ente urbano senza intestati;

Catasto Fabbricati: foglio 84, particella 15, sub 2, deposito di 9.854 mq, intestato alla società
-----, tale dal 1992.



Separabilità in natura e possibilità di ripristino della situazione catastale *quo ante*

Ora, i quesiti del Tribunale impongono di riferire se tra i beni pignorati via siano porzioni aliene, comuni o non pignorate alla società -----già società -----, ed in ipotesi affermativa se sia possibile il ripristino della situazione *quo ante* (quesiti 4 e 5).

Da quanto sopra esposto, alla luce delle indicazioni catastali contenute nel pignoramento e nell'atto di concessione ipotecaria, il sottoscritto dovrebbe rispondere affermativamente alla prima domanda, essendosi iscritta un'ipoteca, e successivamente trascritto un pignoramento, su una particella del Catasto Terreni esistente come particella autonoma, ma in realtà già trasferita al Catasto Fabbricati in quanto sede, come riferito sopra, di un fabbricato e di un'area di pertinenza che alla data della concessione di ipoteca (4/8/2006) risultava effettivamente appartenente a terzi, ovvero alla società ----- proprietaria dal 2002.

Ed infatti nell'ipoteca in esame il bene concesso in garanzia dalla società esecutata (particella 565 del Catasto Terreni) è il seguente: *"un terreno della superficie catastale di ha 5.37.10 (superficie reale di ha 05.86.44) con sovrastante complesso edilizio commerciale in corso di costruzione, che a lavori ultimati e secondo progetto sarà costituito da due corpi di fabbrica convenzionalmente individuati con le lettere "A" e "B". Il terreno sul quale sorge detto complesso è distinto nel Catasto Terreni al Foglio 84, mappali 31, 565, 569, 590, 605, 607, 612, 613, 615.*

Dei mappali citati, quello identificato al n. 565 del Catasto Terreni conteneva al suo interno proprio il fabbricato "originario" (proprietà -----) su di esso precedentemente costruito (la particella 15 sub 2) del quale era prevista la demolizione.

Tale particella, diventata 682 (a seguito della effettiva demolizione del fabbricato "originario") è oggi occupata dal nuovo complesso edilizio commerciale edificato dalla ----- ora -----.

In risposta alla seconda domanda attinente la possibilità del ripristino della situazione *quo ante*, le premesse esposte portano invece a dare risposta negativa.

Ed infatti attualmente l'edificio "originario" non è più esistente in quanto demolito e sostituito da un nuovo corpo di fabbrica realizzato dalla -----; fabbricato che oltre tutto si unisce a un altro fabbricato che si sviluppa sia sulla particella 682 sia sugli ulteriori mappali oggetto dell'ipoteca, rappresentando un corpo di fabbrica unitario; il tutto, peraltro, ad oggi non ultimato.

Pertanto, alla luce dello stato attuale dei luoghi si può riferire che il mappale in questione è irrimediabilmente trasformato e non vi sono le condizioni oggettive per il ripristino dello *status quo ante* catastale.

Comoda divisibilità

Alle medesime conclusioni negative deve pervenirsi in relazione alla “comoda divisibilità” del citato bene (quesito 5).

Deve prima di tutto evidenziarsi che il quesito sulla comoda divisibilità non appare riferibile alla specificità del caso in esame. È rivolto, infatti, alle ipotesi di comproprietà tra diversi soggetti di un medesimo bene (pignoramento *pro quota*), ove invece l'ipotesi di specie coinvolge l'esistenza di due differenti beni, pur indissolubilmente interconnessi (da un lato il fondo e dall'altro l'edificio in corso di costruzione), le cui rispettive proprietà appaiono attualmente in capo a due differenti soggetti.

Non si ritiene pertanto debba darsi corso alla richiesta valutazione della comoda divisibilità, non sussistendone i presupposti.

Inoltre, anche a voler ipotizzarne l'utilità, l'operazione condurrebbe in ogni caso alla necessità di uno studio di un progetto tecnico specialistico di notevole portata – con il coinvolgimento peraltro dei soggetti coinvolti e la previa acquisizione dei necessari pareri/assensi da parte degli organi tecnici Comunali – che certamente esorbita dai confini di questo incarico.

Da ultimo ed anche a voler ritenere superabili i profili ora evidenziati, va a questo punto doverosamente segnalato che la ----- risulta avere ottenuto il rilascio del provvedimento unico per la realizzazione del complesso edilizio, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del D.P.R. 380/2001, a seguito della dichiarazione di essere unica proprietaria di tutta l'area interessata dal progetto e dalle cessioni delle aree ad uso pubblico e, quindi, di essere proprietaria per estensione anche del fabbricato “originario” di cui alla particella 15 sub 2 da demolire (e per il quale non è stato rinvenuto nelle pratiche edilizie alcun atto o dichiarazione di partecipazione al progetto riconducibile alla -----).

Pertanto, posta la presenza di porzioni di terzi fra i beni pignorati, ove si ipotizzasse la sua frazionabilità – presupponente la non esclusività della proprietà - la situazione andrebbe valutata anche tenendo conto della necessità di una preliminare valutazione giuridica della legittimità del titolo edilizio rilasciato alla -----, la quale avrebbe in tal caso rappresentato erroneamente l'assetto dominicale dell'area in progetto in contrasto con l'art. 11 comma 1 del DPR 380/2001 che stabilisce che il titolo edilizio debba essere rilasciato al solo proprietario degli immobili o agli aventi titolo, ovvero soggetti forniti di espressa autorizzazione; analisi, ovviamente, che esulerebbe dalle competenze del sottoscritto, ma che potrebbe influenzare in modo sostanziale l'operazione di valutazione e divisione del compendio, al netto di ogni altro profilo di legittimità.

DATI CATASTALI

BENI NN. 1- 3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questi beni sono identificati nel **Catasto Terreni** del Comune di Sassari come di seguito descritto.

Foglio	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	BENE
84	31		Area fab dem		00.02.85			1
84	569		Orto irriguo	3	00.03.02	4,34	2,11	3
84	590		Orto irriguo	3	00.64.83	93,75	45,20	4
84	605		Orto irriguo	1	01.49.73	115,99	77,33	5
84	607		Orto irriguo	1	00.63.84	148,37	65,94	6
84	612		Orto irriguo	1	00.04.10	3,18	2,12	7
84	613		Orto irriguo	2	00.14.13	26,27	12,41	8
84	615		Orto irriguo	1	00.66.21	153,88	68,39	9

Corrispondenza catastale

I dati catastali attuali sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Gli intestatari catastali delle suddette particelle corrispondono a quelli risultanti nei Registri immobiliari. Vi è, pertanto, coerenza soggettiva degli immobili.

Attualmente nei terreni è presente una parte del complesso commerciale in corso di costruzione. Quanto illustrato negli estratti di mappa, pertanto, non coincide con lo stato di fatto attuale, tuttavia non risultando ancora l'obbligo di accatastamento della costruzione in corso di realizzazione può ritenersi sussistente anche la conformità oggettiva degli immobili limitatamente alla forma e dimensione dei terreni.

BENE N. 2 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Questo bene è identificato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Sassari come di seguito descritto.

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
84	682			F/1		22.219 mq				

Corrispondenza catastale

I dati catastali attuali non sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Al riguardo si richiamano le considerazioni già esposte nel paragrafo relativo alla cronistoria catastale dei beni.

L'intestataro catastale della suddetta particella corrisponde a quello risultante nei Registri immobiliari. Vi è, pertanto, coerenza soggettiva dell'immobile.

Attualmente nell'area è presente una parte del complesso commerciale in corso di costruzione. Quanto illustrato nell'elaborato catastale, pertanto, non coincide con lo stato di fatto attuale, tuttavia non risultando ancora l'obbligo di accatastamento della costruzione in corso di realizzazione può ritenersi sussistente anche la conformità oggettiva dell'immobile limitatamente alla forma e dimensione dell'area.

Nel **Catasto Terreni** lo stesso bene è individuato come segue (senza intestazione):

Foglio	Part.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	BENE
84	682			Ente Urbano		02.22.19			2

PATTI

BENI NN. 1- 2 - 3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Un'area di circa 22.506 mq destinata a parcheggio scoperto con 562 posti auto e uso pedonale, è stata ceduta ad uso pubblico, secondo quanto previsto dal P8, piano di dettaglio di iniziativa privata (piano di lottizzazione convenzionato) susseguente alla Delibera di Consiglio Comunale n. 107/2003 del 30/9/2003, variante al PRG relativa alle aree cimiteriali e zone limitrofe e in seguito alla deliberazione del Consiglio comunale n. 181 del 30.11.2004 relativa alla presa d'atto della destinazione ad uso pubblico delle aree individuate nell'atto d'obbligo di cessione ad uso pubblico di aree destinate a parcheggio e percorsi pedonali, sottoscritto dal signor ----- in data 5.11.2004 autenticato dal notaio Maria Galletta in data 5.11.2004 rep. 59314 e oggetto di modifica a seguito di delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 4/11/2008.

In particolare, nel predetto atto d'obbligo di cessione ad uso pubblico di aree destinate a parcheggio e percorsi pedonali del 5.11.2004, rep. 59314, è riportato quanto di seguito trascritto: *“la -----, come sopra rappresentata, anche per gli aventi causa, si impegna e si obbliga, in forza di quanto disposto con delibera del Consiglio Comunale di Sassari n. 107 del 30 settembre 2003, a cedere in uso pubblico le aree adibite a parcheggio e percorsi pedonali, della superficie complessiva di mq 22.056 ca, pari a n. 500 posti auto, meglio individuate nella allegata planimetria di cui in premessa. Si impegna e si obbliga,*

altresi ad ogni onere relativo alla realizzazione, manutenzione e gestione di dette aree cedute; nonché alla fruibilità esclusiva delle stesse per il pubblico nelle giornate del 28, 29, 30, 31 ottobre, e 1 e 2 novembre di ogni anno, in occasione della commemorazione dei defunti”.

Inoltre, sono stati destinati ad uso pubblico i percorsi coperti (porticati) ubicati al piano terra e al primo piano, attraverso i quali si può accedere all'interno dei locali commerciali, come da deliberazione del Consiglio comunale n. 181 del 30.11.2004.

SERVITÙ

BENI NN. 1- 2 - 3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Fatti salvi i patti di cui sopra non risultano servitù a favore e contro i predetti beni.

PARTI COMUNI

BENI NN. 1- 2- 3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Non risultano parti comuni ad eccezione della situazione di occupazione che riguarda la ex particella 565 (ora 682) di proprietà della società -----, ma trasformata dalla -----

STATO CONSERVATIVO

BENI NN. 1- 2 - 3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il complesso commerciale in esame si trova allo stato di “grezzo”, ultimato per quanto riguarda le strutture portanti, i solai, la copertura e le tamponature esterne con esclusione degli infissi. Risultano parzialmente realizzati i divisori interni nel piano interrato, le pavimentazioni industriali esterne ed interne, le predisposizioni impiantistiche e le opere fognarie come è in parte evidenziato dalla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI NN. 1- 5-6-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il complesso commerciale è costituito da due fabbricati che dal punto di vista planovolumetrico si sviluppano a formare di esse disposta su tre livelli - seminterrato, piano terra e piano primo - con dimensioni di massimo ingombro in pianta in pianta di circa 10.666 mq e 12.000 mq, per un totale di 22.666 mq e altezza di 9,15 m. Il solaio di copertura del piano terra risulta progettato e realizzato per sopportare un sovraccarico totale di 1.000 kg/mq, mentre il solaio del primo piano risulta realizzato per un sovraccarico di 500,00 Kg/mq.

Dalle relazioni tecniche allegate ai titoli edilizi si rileva che la struttura edilizia è stata realizzata con struttura portante a travi, pilastri e solai realizzati in cemento armato

precompresso, murature di tamponamento perimetrale, archi esterni e parapetti realizzati in pannelli di c.a. prefabbricati, scale e vani ascensore in c.a. gettato in opera, pavimenti in battuto di cemento tipo industriale nei locali destinati ad autorimessa e deposito ai piani interrati e nei terrazzi di copertura adibiti ad autorimessa, canalizzazioni verticali in PVC per lo smaltimento delle acque piovane, tubazioni in "Gheberit" per lo smaltimento delle acque nere, pozzetti fognari di ispezione e controllo, sistemazioni esterne costituite da passaggi pedonali, rampe e scale esterne, impianti idrico sanitari e impianti di scarico.

È assente ogni tipo di finitura interna prevista nel progetto approvato.

Lo stabilimento risulta sfornito di servizi e impianti attivi, salvo quelli necessari per il funzionamento del cantiere.

Gli impianti attualmente presenti sono privi di collaudo e della certificazione di conformità alla normativa vigente ottenibile esclusivamente a seguito di conclusione dei lavori.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI NN. 1- 2 - 3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. "ZENTU FIGGHI" – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Tutti i beni pignorati risultano attualmente custoditi e nella disponibilità del debitore esecutato che ha consentito l'accesso agli stessi per le finalità di questo incarico.



PROVENIENZE VENTENNALI

Dal certificato notarile versato in atti, aggiornato al 5 luglio 2018, e dalla visura ipotecaria del 10/11/2021 si rileva quanto di seguito.

BENI NN. 1 – 5 – 6 – 8 - 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 2/2/1989 Al 23/2/2009	----- quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Luigi Maniga	2/2/1989	55193	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	4/3/1989	2512	1638
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/9/2009 Al 17/2/2011	----- quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pinna Vistoso	23/2/2009	14155	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		-----	-----	-----	-----
		Registrazione			
Presso	Data	N.			
	Sassari	23/2/2009	1470		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/2/2011 Ad oggi	----- quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pinna Vistoso	17/2/2011	16526	8001
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
	Sassari	8/3/2011	3451	2279	

Pertanto:

- non risulta sussistere continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento poiché non risulta trascritto il cambio di denominazione della Società da -----a -----, avvenuta nel 2009;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata (risulta modificata per due volte la denominazione della società proprietaria);
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENI NN. 3 – 4 TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 10/4/1990 Al 23/2/2009	-----quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Maria Galletta	10/4/1990	12361	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	20/4/1990	4754	3195
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/9/2009 Al 17/2/2011	-----quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pinna Vistoso	23/2/2009	14155	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		-----	-----	-----	-----
		Registrazione			
Presso	Data	N.			
	Sassari	23/2/2009	1470		
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/2/2011 Ad oggi	----- quota 1/1 di proprietà - C.F. -----	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pinna Vistoso	17/2/2011	16526	8001
		Trascrizione			
Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.		
	Sassari	8/3/2011	3451	2279	

Pertanto:

- non risulta sussistere continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento poiché non risulta trascritto il cambio di denominazione della Società da -----a -----, avvenuta nel 2009;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata (risulta modificata per due volte la denominazione della società proprietaria);
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N. 7 - TERRENO UBICATO A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dato non riportato nella certificazione notarile	-----, -----, ----- -----, -----				
		Trascrizione			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/9/2001 Al 23/2/2009	----- quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giovanni Maniga	24/9/2001	192002	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	28/9/2001	16131	12148
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/9/2009 Al 17/2/2011	----- quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e atto di trasformazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pinna Vistoso	23/2/2009	14155	
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		-----	-----	-----	-----
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	
		Sassari	23/2/2009	1470	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/2/2011 Ad oggi	----- quota 1/1 di proprietà - C.F. ---- -----	Atto di trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pinna Vistoso	17/2/2011	16526	8001
		Trascrizione			
		Conservatoria RR.II.	Data	R.G.	R.P.
		Sassari	8/3/2011	3451	2279

Pertanto:

- nel certificato notarile non risulta indicato l'atto di provenienza ultraventennale di questo terreno;
- non risulta sussistere continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento poiché non risulta trascritto il cambio di denominazione della Società da ----- a ----- avvenuta nel 2009;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata (risulta modificata per due volte la denominazione della società proprietaria);
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Dalla certificazione notarile versata in atti, aggiornata al 5 luglio 2018, e dalla visura ipotecaria del 10/11/2021 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Sassari il 4/8/2006 - Reg. gen. 14313 - Reg. part. 2674
Importo: € 30.000.000,00 a garanzia della somma di € 15.000.000,00
A favore di MPS Banca per l'impresa S.p.a. con sede in Firenze C.F. 00816350482
contro la società -----
Rogante: Dott.ssa Maria Galletta Notaio, Sassari 3/8/2006 - n° repertorio: 64360
Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Sassari il 4/8/2006 - Reg. gen. 14313 - Reg. part. 2675
Importo: € 22.000.000,00 a garanzia della somma di € 11.000.000,00
A favore di Unipol Merchant - Banca per le imprese S.p.a. con sede in Bologna (BO)
C.F. 08732080158 contro la società -----
Rogante: Dott.ssa Maria Galletta Notaio, Sassari 3/8/2006 - n° repertorio: 64360
Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Sassari il 4/8/2006 - Reg. gen. 14313 - Reg. part. 2476
Importo: € 22.000.000,00 a garanzia della somma di € 11.000.000,00
A favore di Unicredit Banca d'impresa S.p.a. con sede in Verona (Vr) C.F.
03656170960 contro la società -----
Rogante: Dott.ssa Maria Galletta Notaio, Sassari 3/8/2006 - n° repertorio: 64360
Ipoteca su intera proprietà delle unità immobiliari.
- **Ipoteca giudiziale**
Iscritto a Sassari il 9/5/2018 - Reg. gen. 5956 - Reg. part. 986
Importo: € 2.700.000,00 capitale di 2.668.149,66
A favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM) C.F. 14535321005 contro la
società -----



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Sassari il 3/7/2018 - Reg. gen. 8930 - Reg. part. 6451

A favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM) C.F. 14535321005 contro la società -----

NORMATIVA URBANISTICA

In data 14/10/2021 (protocollo n. 0194991 del 15/10/2021) è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato rilasciato dal Comune di Sassari il giorno 11.11.2021 e ricevuto per mezzo PEC il 15/11/2021 (All. 5).

Pertanto, fatte in ogni caso salve e prevalenti le eventuali diverse indicazioni che contenute nel certificato di destinazione urbanistica, che deve intendersi qui integralmente richiamato, dall'esame dello stesso e della cartografia del PUC pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Sassari si rileva quanto di seguito esposto.

La potenzialità edilizia del lotto in esame è stabilita e regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC, approvato definitivamente con Delibera del CC n. 43 del 26.7.2012 e successiva delibera CC n. 35 del 18.11.2014, con verifica di coerenza di cui alla Determinazione RAS 3280/DG del 2.12.2014, pubblicata nel BURAS n° 58 Parte III del 11.12.2014.

Le modifiche più rilevanti allo strumento urbanistico risultano avvenute in data 26.7.2016 con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 "Adozione Regolamento Edilizio Comunale – Variante al PUC ai sensi dell'articolo 20 della L. R. 45/1989" mediante la quale è stato revisionato il Regolamento Edilizio Comunale di Sassari.

A seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 9.6.2020 è stata approvata preliminarmente la variante alle NTA del PUC con il fine di apportare interventi correttivi delle NTA e di armonizzazione delle destinazioni d'uso in relazione al mutato quadro normativo a cui è seguita fase relativa alle osservazioni.

Infine, con Delibera del Consiglio Comunale n°4 del 02.02.2021 è stata adottata in via definitiva una Variante alle Norme di Attuazione del PUC vigente, pertanto i terreni di cui al presente certificato sono sottoposti alle Misure di Salvaguardia ai sensi dell'Art. 12, Comma 3, del D.P.R. 380/2001 e alla normativa riportata nel certificato di destinazione urbanistica alle pagg. 3 e seguenti.

Pertanto, rispetto al suddetto stato delle cose, la qualificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono il lotto in questione risulta essere la seguente.

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. "ZENTU FIGGHI" – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Zona D – Sottozona D3 - Grandi centri commerciali esistenti (art. 36 e 41 delle NTA PUC): Foglio 84 – part. 31 (parte) - 569 – 590 – 605 (parte) – 607 (parte) – 613 (parte) - 615 (parte) 682 (parte).

Ambiti di servizi di quartiere - zone “S” – sottozona S4.1 aree per parcheggi pubblici
(art. 78 e 83 delle NTA PUC): Foglio 84 – particelle 31 (parte) - 605 (parte) – 607 (parte) –
612 – 613 (parte) - 615 (parte) - 682 (parte).



Zona D – Sottozona D3 - Grandi centri commerciali esistenti
(art. 36 e 41 delle NTA PUC)

Art. 36 AMBITI DELLA PRODUZIONE E COMMERCIO - ZONA “D”

Definizione e rapporti con il PPR

Sono le parti del territorio destinate a complessi produttivi esistenti o di nuovo impianto.

Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale” come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”.

Indirizzi di pianificazione e definizione delle sottozone.

Per le aree industriali il PUC prevede il completamento delle infrastrutture esistenti ed il recupero ambientale con particolare attenzione alle zone di margine prevedendo anche corridoi verdi per meglio separare gli impianti produttivi dalle realtà territoriali circostanti.

Per l'ubicazione di nuove aree produttive si è confermata localizzazione di Truncu Reale.

Il PUC identifica le seguenti sottozone:

- D1 Grandi aree industriali e artigianali;
- D2.1 Insediamenti produttivi compatibili con la residenza;
- D2.2 Insediamenti produttivi e artigianali;
- D2.3 Insediamenti produttivi e artigianali agro-industriali;
- D3 Grandi centri commerciali esistenti;
- D4 Aree estrattive di prima e seconda categoria;

Ai sensi dell'art. 8, comma 1 del D.A. 20/12/1983 n° 2266/u, il P.A., dove prescritto, dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie. Per i nuovi insediamenti commerciali, ove previsti, dovrà essere inoltre garantita una quota pari almeno ad 80 (ottanta) metri quadrati di superficie, per spazi pubblici o ad uso pubblico, escluse le aree per la viabilità, ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.

Qualora vi siano aree della zona territoriale omogenea di cui al presente articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle tavole della serie 6 di sovrapposizione dello *zoning* alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni di cui al titolo VII delle presenti NTA.

Il complesso in esame è inserito all'interno di sottozona D3 e pertanto qualificato quale Grande centro commerciale esistente, disciplinata dall'art. 41 delle NTA.



Art. 41 ZONA D3 - GRANDI CENTRI COMMERCIALI ESISTENTI

Descrizione: si tratta dei grandi centri commerciali esistenti ubicati tutti a Predda Niedda
Destinazioni ammesse: sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - d2.1 commercio al dettaglio come normato nell'Allegato E2 Piano del Commercio; - d2.2 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; - d2.3 commercio all'ingrosso.

Le categorie d'intervento edilizio previste sono: I1 (manutenzione ordinaria), I2 (manutenzione straordinaria), I3 (restauro e risanamento conservativo), I4 (ristrutturazione edilizia), I12 (opere interne, le quali sono già ricomprese all'interno della manutenzione straordinaria così come stabilito dall'art. 3 comma b del DPR 380/01).

BENI NN. 1-2-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. "ZENTU FIGGHI" – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Ambiti di servizi di quartiere - zone "S" – sottozona S4.1 aree per parcheggi pubblici

(art. 78 e 83 delle NTA PUC)

Zona Urbanistica S come definita dall'art. 78 delle NTA del PUC che così le definisce quali *"Parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed aree al diretto servizio degli insediamenti residenziali"*. Comprendono le aree per parcheggi, nella quantità minima di mq 2.50 per abitante. L'amministrazione comunale potrà utilizzare le zone S per tutti i servizi previsti dall'art. 6 del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, indipendentemente dalla loro classificazione nel piano". Difatti in sottozona S4.1, disciplinata dall'art. 82 delle NTA, sono individuate quelle aree per parcheggi pubblici a raso all'interno delle zone D.

Una parte dell'area in studio, in cui si trova il parcheggio ad uso pubblico, ricade all'interno di area di rispetto cimiteriale, individuata nella cartografia del PUC come fascia perimetrale di m 50 lungo il perimetro del cimitero esistente e di quello in ampliamento, adiacente difatti all'area in esame. Si tratta delle particelle 605 (parte) – 607 (parte) – 612 – 613 (parte) - 615 (parte) - 682 (parte).

I riferimenti normativi sono contenuti nell'articolo 338 del testo unico leggi sanitarie, approvato con R.D. n. 1265 del 1934 e l'articolo 57 del D.P.R. n. 285 del 1990 (Regolamento di polizia mortuaria). In queste aree è vietata l'edificazione, tuttavia come per tutte le zone soggette a vincoli di rispetto, sono sempre ammessi, anche nella zona di rispetto cimiteriale, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel caso specifico l'edificazione è avvenuta contestualmente ai lavori per l'ampliamento e antecedentemente all'approvazione del PUC, difatti non vi sono stati rilievi da parte degli uffici rispetto a questo elemento.

Tutta l'area ricade, infine, nell'ambito n. 14 del Piano Paesaggistico Regionale, ambiti locali di progettazione paesaggistica: siti produttivi di riqualificazioni e recupero; assetto

insediativo: grandi aree industriali; assetto insediativo: di carattere industriale, artigianale e commerciale.

Si segnala, infine, che la società "-----" risulta avere presentato osservazioni alle nuove norme tecniche di attuazione del PUC. Attraverso tali osservazioni risulta che sia stato richiesto il cambio di destinazione d'uso della zona urbanistica D3, centri commerciali esistenti, in zona urbanistica D2.1, insediamenti produttivi compatibili con la residenza.

Da quanto appreso da organi di informazione l'osservazione risulta accolta.

Pertanto, la porzione di area ricadente in zona urbanistica D3 ove sorge l'attuale fabbricato non ancora ultimato risulterebbe destinata a cambiare l'attuale classificazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. "ZENTU FIGGHI" – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Al fine di verificare la conformità tecnica e amministrativa del complesso edilizio in esame è stato effettuato un accesso agli atti presso l'archivio del settore attività produttive e edilizia privata del Comune di Sassari. L'istanza è stata presentata per mezzo PEC il 9/2/2021, protocollo del Comune di Sassari n. GE 2021/26955.

L'autorizzazione all'accesso agli atti è stata comunicata con PEC del 2/3/2021.

In data 15/3/2021, mediante PEC, è stata trasmessa la documentazione in formato digitale. Per la documentazione archiviata in formato cartaceo è stato invece accordato un accesso in presenza presso l'archivio comunale. Quest'ultima documentazione è stata visionata il giorno 29/3/2021.

Dall'esame dei documenti esibiti dal Comune di Sassari si può riferire che il complesso edilizio esistente è stato realizzato in forza di una serie di provvedimenti edilizi che possono essere così riassunti in ordine cronologico:

Provvedimento Unico (P.U.) prot. n° 85020 del 24.12.2004 a nome di ----- in qualità di legale rappresentante della società "-----" per la realizzazione di un impianto produttivo costituito da n° 15 medie strutture di vendita (MSV), di cui n° 2 alimentari, in Loc. Zentu Figgli. Comunicazione di inizio lavori: 11/02/2005 – Termine dei lavori previsto: 10/2/2008.

Variante con nuovo P.U. SU/05/183 prot. n° 59497 del 23.09.2005, sempre della società "-----"; la variante riguardava la *"modifica degli accessi del lotto e abbassamento quota sistemazione dell'insediamento produttivo rispetto a quella assentita"*.

Seconda variante con P.U. SU/08/18 prot. n°8615 del 30.1.2008 mediante il quale è stata concesso e autorizzato alla società "-----" un aumento di volumi e una proroga di 18 mesi, fino al 21.08.2009, per la conclusione dei lavori;

P.U. SU/09/66 prot. n° 73159 del 19.08.2009 con il quale viene autorizzata una nuova proroga per la conclusione dei lavori al 21.08.2010 alla società nel frattempo denominata "-----";

P.U. prot n° SU/10/45 66146 del 19.07.2010 per un ulteriore proroga dei predetti termini per la conclusione dei lavori fino al 21.08.2011;

Successivamente risulta emesso un provvedimento negativo su una ulteriore richiesta di proroga per 18 mesi dei termini per l'ultimazione dei lavori di cui al P.U. n° 85020 del 24.12.2004 con provvedimento DU/11/168 prot. n° 81315 del 04.08.2011.

Nello stesso anno risulta presentata un'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 23/1985 a cui è seguito provvedimento conclusivo positivo n° C/11/00193 del 22/08/2011 finalizzato a regolarizzare alcune modifiche di modesta entità degli spazi esterni e dei locali tecnici al piano seminterrato e le variazioni di altezza dello spessore dei solai che hanno comportato una variazione in aumento dei volumi all'interno del massimo consentito;

Negli anni seguenti tra il 2012 ed il 2014, a nome della società nel frattempo variata in "-----", risultano presentate due DUAAP (dichiarazione unica autocertificativa attività produttive) al fine di rinnovare il titolo abilitativo senza variazioni (DUAAP n° 765 del 10/2/2012) e per le opere di finitura (DUAAP n° 1709 del 29/5/2012);

Nel 2013 con DUAAP n° 3786 del 15/02/2013 è stata comunicato al Comune di Sassari l'inizio lavori di completamento di cui alla DUAAP prot. 15387 del 10/02/2012 relativa al rinnovo del titolo abilitativo, scaduto in data 21/08/2011; con DUAAP n° 9393 del 10/11/2014 è stata comunicata la ripresa lavori di realizzazione di un complesso commerciale.

Nel 2017 con DUA (Dichiarazione Unica Autocertificativa) presentata dalla società -----sul Portale Sardegna SUAPE, codice univoco SS 16501, prot. 33196 del 6/3/2017, a seguito della conclusione del procedimento in conferenza dei servizi che ha comportato una prima fase istruttoria e dopo una seconda conferenza dei Servizi, indetta e convocata alla RAS secondo i tempi ed i modi previsti dall'art. 4 commi 5 e seguenti della LR 5/2006, è stato rilasciato provvedimento unico autorizzativo DU/2017/70, con prot. 73390 del 22/05/2017 per *"variante in corso d'opera per l'accorpamento delle superfici commerciali in un complesso produttivo destinato ad attività commerciali sito in località Zentu Fighi finalizzata alla realizzazione di un centro commerciale della superficie di 27.137 mq. (di cui*

3.265 mq destinati alla vendita di prodotti alimentari), composto da n. 54 esercizi commerciali di varie dimensioni e due pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il provvedimento di Variante prevede dunque l'accorpamento delle 15 medie superfici commerciali di vendita in un complesso commerciale unitario come definito dall'art 3 comma 5 della LR 5/06 suddiviso in 54 esercizi commerciali serviti da gallerie interne coperte.

In data 29/8/2018 risulta rilasciato dal Comune di Sassari un provvedimento di proroga (prot. 145439 del 29/8/2018) di un anno del titolo abilitativo, ovvero di inizio e completamento dei lavori dell'intervento assentito con il provvedimento DU/17/70, motivato "in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, e alla luce delle motivazioni espresse nel modello F5".

L'inizio lavori risulta dichiarato il 28/8/2019.

Il termine lavori risulta previsto il 27/8/2022.

Tuttavia, va tenuto presente che ai sensi dell'art. 103, comma 2, del D.L. 17/03/2020, n. 18 (c.d. Decreto Cura Italia) tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati - compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del D.P.R. 380/2001 (Testo unico edilizia) - in scadenza tra il 31/01/2020 e la data della dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 conservano la loro validità per i **90 giorni** successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.

Attualmente lo stato di emergenza risulta protratto fino al 31.12.2021

La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), alle segnalazioni certificate di agibilità (SCA), nonché alle autorizzazioni paesaggistiche e alle autorizzazioni ambientali comunque denominate. Il medesimo termine si applica anche al ritiro dei titoli abilitativi edilizi comunque denominati rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza.

Regolarità edilizia

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassari (DUAAP del 2017) e lo stato di fatto osservato nei sopralluoghi appare emergere una situazione di conformità tra quanto finora realizzato e quanto previsto nel progetto approvato.

Si segnala, tuttavia, che tutti i titoli edilizi esaminati sono stati rilasciati alla -----, poi divenuta -----e -----la quale fin dal primo progetto ha dichiarato di essere proprietaria di tutte le aree edificabili, mentre una parte rilevante di queste aree, come si è già detto, è di proprietà della -----che non risulta avere partecipato a questo progetto né come soggetto proponente né mediante atti espressi

di consenso all'esecuzione della demolizione del proprio fabbricato e delle successive opere di trasformazione urbanistico edilizie dei suoli.

I titoli edilizi, pertanto, potrebbero essere esposti a contestazioni da parte della ----- e da parte dell'Amministrazione comunale, se resa edotta, che risulta tenuta a verificare le condizioni di legittimazione previste dall'art. 11 del D.P.R. n. 380/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Non risultano sussistere oneri condominiali.

STIMA

BENI NN. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9 - TERRENI UBICATI A SASSARI (SS) – LOC. “ZENTU FIGGHI” – VIA PREDDA NIEDDA SNC – CON SOVRASTANTE COMPLESSO COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Per la stima dell'immobile in esame si è fatto ricorso al metodo basato sul costo di ricostruzione deprezzato delle opere esistenti in quanto dalle indagini compiute è emerso che non esiste un mercato di beni analoghi direttamente confrontabili con quello in esame, circostanza che comporta l'esclusione del metodo sintetico comparativo.

Inoltre, stante l'incertezza sulla futura destinazione d'uso del complesso edilizio, si è dell'avviso che allo stato attuale delle cose il predetto metodo estimativo rappresenti la migliore opzione possibile per pervenire ad un risultato non influenzato da prese di posizione soggettive sui possibili scenari futuri e sulle sottostanti ipotesi da assumere per comporre le informazioni di natura prospettica da utilizzare nella valutazione estimativa.

Per lo sviluppo del metodo basato sul costo di ricostruzione deprezzato si assume convenzionalmente che tutti i fattori di costo siano riferiti al momento della stima anche se gli stessi costi sono stati affrontati in tempi precedenti.

La formula estimativa che si è sviluppata in questo specifico caso è riassumibile con la seguente espressione:

$$V = Ca + Cc + SPt + K urb$$

dove

V = Valore del complesso edilizio da ricercare mediante la stima;

Ca = costo dell'area edificata al netto del valore del soprastante nuovo fabbricato;

Cc = costo di costruzione del fabbricato;

SPt = Spese tecniche;

K urb = oneri di urbanizzazione.

Nella fattispecie il costo dell'area edificata (Ca) è stato determinato sulla scorta di diversi valori unitari emersi dalle indagini di mercato effettuate allo scopo.

Tra i dati acquisiti ed esaminati si ritengono utili indicatori di valore:

- 1) il recente prezzo di mercato (circa 137,00 €/mq – anno 2020) formatosi in una recente compravendita di un'area di circa 3.000 mq in zona S4.1, ubicata nella stessa via Predda Niedda a circa 600 m di distanza dall'immobile oggetto di questa procedura, trasformata in parcheggi all'aperto gravati dall'uso pubblico similmente a quella a quella oggetto di questa perizia, quindi analoga dal punto di vista urbanistico, dell'utilizzo e dell'ubicazione;
- 2) il prezzo di mercato di un capannone da demolire e ricostruire formatosi in una recente compravendita (2020) di un'area vicina ricadente in zona D2.1 (circa 57,00 €/mq);
- 3) il recente prezzo di mercato (257,00 €/mq – anno 2020) di un'area di circa 2.000 mq in zona D2.1, trasformata in superficie di pertinenza al servizio di un edificio commerciale, ubicata nella stessa Via Predda Niedda, a circa 600 m di distanza dall'immobile oggetto di questa procedura;

In particolare i suddetti valori sono stati ricavati da una compravendita del 17/9/2020, Notaio Riccardo Napoli, rep. 6215/4087, trascritta a Sassari il 23/9/2020 ai nn. 11254/8591 e da una scrittura privata rep. 15918, Notaio Dott. Francesco Pianu, trascritta a Sassari il 9/11/2020 ai nn. 13854/10507.

Inoltre:

- 4) il prezzo a base d'asta di 11 lotti di terreni edificabili di varie dimensioni posti in vendita dal Consorzio Zona Industriale Regionale in liquidazione Predda Niedda (109,20 €/mq per le zone D – Determinazione n. 12 del 30/32021 del Commissario liquidatore del Consorzio Industriale Regionale "Predda Niedda Sassari"); fra questi lotti è indicativa per le sue dimensioni un'area di circa 13.000 mq, in zona D2.1 estremamente periferica, posta in vendita a 1.411.828,00 €;
- 5) i prezzi offerta di alcuni lotti edificabili più decentrati, lontani dalle strade di maggior visibilità e traffico veicolare, posti in vendita da privati a prezzi offerta compresi tra 85,00 €/mq (lotti di circa 1.000 mq in zona estremamente periferica e forma del terreno adatta a medio piccole strutture) e circa 140,00 €/mq (lotto di circa 2.500 mq in zona a maggior visibilità e traffico veicolare);
- 6) il valore stimato nel 2019 in una recente esecuzione immobiliare per un terreno edificabile in posizione decentrata, zona D 2.2 (218,00 €/mq, ovvero 733.000,00 € per un lotto di 3.350 mq – E.I. 36/2015 RGE Tribunale di Sassari - asta bandita per il 16/9/2021 al prezzo pieno di perizia, valutato quindi congruo), indicativo della tendenza delle quotazioni nell'area di Predda Niedda (le indagini del perito forniscono risultati compresi tra 150 e 300,00 €/mq);
- 7) il valore ai fini IMU stimato dal Comune di Sassari nel 2012/13 di 111,00 €/mq.

Dall'analisi delle informazioni raccolte, considerata la scarsità dell'offerta di lotti edificabili, soprattutto in ottima posizione come quella di questo immobile, che è prossimo alla città, dotato di notevole visibilità commerciale e facilmente raggiungibile con mezzi privati e pubblici attraverso una strada ad alto traffico veicolare per tutta la giornata, ideale quindi per le attività commerciali, nella fattispecie si ritengono appropriati i seguenti più probabili valori di mercato:

- 137,00 €/mq per l'area già trasformata ricadente in zona S4.1;
- 180,00 €/mq per l'area edificata, ovvero il valore medio arrotondato tra il prezzo a base d'asta dei lotti di terreni edificabili posti in vendita dal Consorzio Zona industriale regionale in liquidazione Predda Niedda e il prezzo determinatosi recentemente in una compravendita di un lotto edificato più piccolo posto nelle immediate vicinanze; tale quotazione rappresenta all'incirca anche il valore ottenibile incrementando il minimo di 109,00 €/mq riscontrato per un lotto periferico di 13.000 mq dell'incidenza percentuale del valore di posizione, quest'ultima apprezzabile confrontando il prezzo reale verificatosi nella via Predda Niedda (257,00 €/mq) per un lotto di circa 2.000 mq e il prezzo offerta (140,00 €/mq) rilevato per un lotto della stessa classe dimensionale di 2.500 mq ubicato in una posizione più decentrata a minor traffico e visibilità commerciale rispetto alla Via Predda Niedda; risulterebbe in realtà una differenza in più di circa il 10% (circa 200,00 €/mq) che il sottoscritto tuttavia ritiene di non dover considerare in quanto nei limiti accettabili dell'alea estimale;
- **Cc** = costo di costruzione del fabbricato, determinato mediante una stima parametrica per classi di opere; il procedimento consente di pervenire a una previsione del più probabile costo di costruzione del fabbricato attraverso i costi indicativi di opere simili già realizzate riunite per gruppi e fasi costruttive che rappresentano il parametro di confronto. La stima del valore delle opere presenti nell'area edificabile oggetti di questa perizia è stata effettuata applicando una percentuale di lavori finiti al costo totale dell'opera. Per determinare la quota di opere già realizzate si è fatto riferimento alle tabelle percentuali di incidenza dei costi del bollettino Prezzi Tipologie Edilizie edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile e del Comune di Sassari, mentre per determinare i costi di costruzione si è fatto riferimento ai costi medi indicativi di strutture simili riportate nei prezziari dell'Agenzia delle Entrate rivalutate mediante indici ISTAT del costo di costruzione.

In particolare, dall'esame dei prezziari dell'Agenzia delle Entrate si rileva che:

- il costo aggiornato dei piani seminterrati e interrati destinati a parcheggi si attesta intorno ai 320,00 €/mq;
- il costo aggiornato dei magazzini e depositi si attesta intorno ai 430,00 €/mq;
- il costo aggiornato dei supermercati, della grande distribuzione in fabbricati dedicati, anche in parchi commerciali, si attesta intorno ai 685,00 €/mq;

Spt = Spese tecniche, che si identificano con la remunerazione di tutti i servizi tecnici necessari alla realizzazione del progetto edilizio; per al loro stima si è fatto riferimento ai costi medi stimabili nel 5% del costo a nuovo delle opere realizzate;

K urb = oneri di urbanizzazione, dato reale ricavato dalla documentazione presente nella pratica edilizia consultata negli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Sassari.

Deprezzamento: il deprezzamento è stato calcolato con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili U.E.E.C. 1973:

$$D_i \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

Nella fattispecie ipotizzando una durata del fabbricato di 75 anni e una vita già trascorsa di circa 13 anni il deprezzamento fisico D risulta del 9,95%.

$D = [(13/75 * 100 + 20)^2/140] - 2,86 = 9,95\%$ che si arrotonda al 10%

Tanto rilevato si procede alla stima del costo di costruzione deprezzato al quale sarà anche detratto il 5% forfettario per tener conto dell'assenza nelle vendite all'asta della garanzia per vizi della cosa.

	AREA	sup. (mq)	costo mq		costo totale
costo area	Area edificabile in Zona D3	39.090,00	180,00 €		7.036.200,00 €
	Area in zona S4.1	20.000,00	137,00 €		2.740.000,00 €
	COSTO AREA EDIFICATA				9.776.200,00 €
costo costruzione	STRUTTURA	sup. (mq)	costo mq	% opere	costo opere realizzate
	Piano interrato	20.627,00	430,00 €	55,00%	4.878.285,50 €
	Piano Terra - Primo Piano	43.323,00	685,00 €	30,00%	8.902.876,50 €
	Parcheggi piano interrato	22.128,00	320,00 €	55,00%	3.894.528,00 €
	Valore opera finita		45.626.825,00 €		
	Opere realizzate			38,74%	17.675.690,00 €
	Deprezzamento	10,00%		-	1.767.569,00 €
COSTO DEPREZZATO DELLA STRUTTURA				15.908.121,00 €	
Spese tecniche	Oneri tecnici	5,00%			883.784,50 €
	Oneri di Urbanizzazione				1.755.145,00 €
	COSTI TECNICI E ONERI DI URBANIZZAZIONE				2.638.929,50 €
PIU' PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO					28.323.250,50 €
Deprezzamento per assenza di garanzia per vizi della cosa (5%)					1.416.162,53 €
PIU' PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO ARROTONDATO					26.900.000,00 €

Del suddetto valore di 28.323.250,50 si stima che una quota pari a circa il 9,00%, equivalente a un importo di 2.562.920,00 €, siano imputabili all'area di proprietà della -----, come da calcoli che seguono:

AREA	sup. (mq)	costo mq	costo totale	
p. 565	Area al netto del vecchio fabbricato	8.719,00	180,00 €	1.569.420,00 €
	Area in zona S4.1	2.800,00	137,00 €	383.600,00 €
	Fabbricato da demolire	10.700,00	57,00 €	609.900,00 €
	Totale area	22.219,00		
	Valore area edificata di proprietà			2.562.900,00 €

valore arrotondato

Pertanto – allo stato delle conoscenze attuali della situazione dell'immobile (non potendo questo perito valutare se non la situazione attuale al netto di ipotetici eventi futuri) - il più probabile valore dell'immobile pignorato di proprietà della società ----- risulta essere di:

Più probabile valore di mercato al netto dell'area di proprietà		
Più probabile valore totale del complesso edilizio al netto della riduzione per assenza di garanzia da vizi		26.900.000,00 €
Più probabile valore dell'area		2.562.900,00 €
Più probabile valore del complesso edilizio di		24.337.100,00 €
arrotondamento		- 100,00 €
Più probabile valore di mercato in cifra tonda dell'immobile di proprietà della Società		24.337.000,00 €

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene opportuno sottolineare le seguenti particolarità già segnalate in precedenza.

Il pignoramento colpisce una particella, la n. 565 del foglio 84, che risulta di proprietà di terzi, ossia della ----- . Su questa particella insisteva un fabbricato che è stato demolito dalla società esecutata che al suo posto ha edificato una parte del complesso commerciale descritto in questa relazione.

I titoli edilizi in base ai quali è stato realizzato il complesso commerciale oggetto di questa esecuzione immobiliare è stato rilasciato in base a una errata rappresentazione della situazione dominicale dei terreni oggi edificati. In tutte le domande di autorizzazione alla trasformazione edilizia e urbanistica dei luoghi presentate al Comune di Sassari la società esecutata ha dichiarato di essere proprietaria di tutti i terreni edificabili, compreso quello di cui alla predetta particella 565, mentre è risultato che quest'ultima particella è di proprietà di terzi.

Anche un atto unilaterale d'obbligo con la quale la società esecutata ha ceduto l'uso pubblico dei parcheggi realizzati in parte nella particella 565 riporta la dichiarazione di proprietà della particella 565 che è risultata invece di proprietà della -----

Non è stata rilevata la continuità delle trascrizioni: manca la trascrizione dell'atto di cambio di denominazione della società da ----- a -----.

La relazione notarile in atti dal creditore precedente non attesta la provenienza ultraventennale delle particelle 569 e 590, ma ne afferma solo il pacifico possesso ultraventennale dei precedenti proprietari.

Deve infine segnalarsi, per completezza, che la società "-----" risulta avere presentato osservazioni alle nuove norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale, mediante le quali è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso della zona urbanistica D3, centri commerciali esistenti, in zona urbanistica D2.1, insediamenti produttivi compatibili con la residenza. Da organi di informazione locale si è appreso che l'osservazione risulterebbe accolta. Pertanto, la porzione di area ricadente in zona urbanistica D3 ove sorge l'attuale fabbricato non ultimato sarebbe in procinto di essere riclassificata dal punto di vista urbanistico, aprendosi a nuovi diversi utilizzi da quello attualmente previsto dall'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Sassari.

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, 22/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Agronomo Giovanni Battista Lupino

Giovanni Battista Lupino


1. Allegato 1 – Fotografie
2. Allegato 2 – Visure e planimetrie catastali
3. Allegato 3 – Atti di provenienza
4. Allegato 4 – Titoli edilizi
5. Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica
6. Allegato 6 – Visura ipotecaria
7. Allegato 7 – Verbali di accesso
8. Allegato 8 – Perizia versione privacy

