
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gatti Emanuele Priamo, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2017 del R.G.E.

promossa da

Società Industriale Rinascita Sardegna - SFIRS S.p.A.

Codice fiscale: 00206010928

Via Santa Margherita, 4

09124 - Cagliari (CA)

GE.SE. - Gestioni Separate s.r.l., in liquidazione"

Codice fiscale: 03278920925

Via Santa Margherita, 4

09124 - Cagliari (CA)

Equitalia Sardegna S.p.A.

Codice fiscale: 01667270928

07100 - sassari (SS)

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.....	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40	6
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.....	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.....	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	8
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	8
Confini	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	9
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	10
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40.....	11

INCARICO

All'udienza del 29/01/2021, il sottoscritto Ing. Gatti Emanuele Priamo, con studio in Via Carlo Alberto, 26 - 07100 - Sassari (SS), email emagatt@hotmail.it, PEC emanuelepriamo.gatti@ingpec.eu, Tel. 3929060323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo. (Coord. Geografiche: Lat. 40°39'20"N; Long. 08°19'13"E)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40 (Coord. Geografiche: Lat. 40°39'20"N; Long. 08°19'13"E)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40 (Coord. Geografiche: Lat. 40°39'20"N; Long. 08°19'13"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40, PIANO TERRA E PRIMO.

Capannone industriale di 800 mq di Superficie coperta, ubicato nella zona industriale di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres.

Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili.

Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile).

Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa.

Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti.

Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi.

In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali.

L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica.

Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

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

oltre la metà rispetto agli spazi disponibili.

Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile).

Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa.

Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti.

Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi.

In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali.

L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica.

Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

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

Per accedere al terreno, che si trova nella parte del lotto retrostante il fabbricato, è necessario entrare nel cancello di via Volta in corrispondenza del lotto n° 40 ed attraversare il cortile (accatastato con la particella 405) del capannone.

Dallo stesso cancello, attraversando il cortile, si accede sia al capannone che alla parte del lotto retrostante il fabbricato.

Attualmente tutto il lotto è della stessa proprietà e non risultano in essere servitù di passaggio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40, PIANO TERRA E PRIMO.

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

La documentazione del fascicolo risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40, PIANO TERRA E PRIMO.

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

- **FR. DI BALDISSERRI FRANCO E C. SAS +1 (Proprietà 1/1)**
[Redacted]
[Redacted]

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

- **FR. DI BALDISSERRI FRANCO E C. SAS +1**

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

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

- **FR. DI BALDISSERRI FRANCO E C. SAS +1 (Proprietà 1/1)**
[Redacted]
[Redacted]

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

- **FR. DI BALDISSERRI FRANCO E C. SAS +1 (Proprietà 1/1)**

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

Ufficio	196,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	2,80 m	T
Soppalco praticabile	196,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				1000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1000,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1596,00 mq	1596,00 mq	0,10	159,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				159,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,60 mq		

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	604,00 mq	604,00 mq	0,10	60,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,40 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40, PIANO TERRA E PRIMO.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2004 al 21/01/2005	<p>██████████ FELICE CARLO & ██████████</p> <p>██████████ ALGHERO CON SEDE IN ALGHERO con sede</p> <p>██████████ ALGHERO C/P 001247/2000/0000</p> <p>Proprietà per 1000/1000</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Sez. Urbana, Fg. 8, Part. 406</p> <p>Categoria D10</p> <p>Rendita € 1.290,00</p> <p>Piano T-1</p>
Dal 21/01/2005 al 11/02/2021	<p>██████████ FELICE CARLO & ██████████</p> <p>██████████ ALGHERO CON SEDE IN ALGHERO con sede</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Sez. Urbana, Fg. 8, Part. 406</p>

Firma del Notaio: CATTI FRANCESCHI E PERRARO Firmato: Dott. ADRIANO PERRARO C.A. N. 1000/1000 ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO - VIA VOLTA, LOTTO N° 40 - PIANO TERRA E PRIMO - BENE N° 1

	Proprietà per 1000/1000	Categoria D7 Rendita € 3.200,00 Piano T-1
--	-------------------------	---

In titolari catastali non corrispondono con quelli reali. Attualmente la proprietà è di T.I.R. DI BALDISSERRI FRANCO & C.S.N.S. con sede in ALGHERO REGIONE SAN MARCO, Via Volta, Lotto n° 40, C.A.P. 07041, C.F.01954960900; Proprietà per 1000/1000

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1985 al 27/05/1991	##CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE DI SASSARI-P.TORRES-ALGH con sede in SASSARI c.f. 00124720905 proprietà 1000/1000##	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 59 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 4 ha 42 are 73 ca Reddito dominicale € 34,30 Reddito agrario € 22,87
Dal 02/01/1990 al 22/11/1993	##CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE DI SASSARI-P.TORRES-ALGH con sede in SASSARI c.f. 00124720905 proprietà 1000/1000##	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 115 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 ha 89 are 57 ca Reddito dominicale € 14,68 Reddito agrario € 9,79
Dal 27/05/1991 al 02/01/1990	##CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE DI SASSARI-P.TORRES-ALGH con sede in SASSARI c.f. 00124720905 proprietà 1000/1000##	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 59 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3 ha 94 are 17 ca Reddito dominicale € 30,53 Reddito agrario € 20,35
Dal 22/11/1993 al 07/09/1994	##CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE DI SASSARI-P.TORRES-ALGH con sede in SASSARI c.f. 00124720905 proprietà 1000/1000##	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 187 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 ha 36 are 37 ca Reddito dominicale € 10,56 Reddito agrario € 7,04
Dal 07/09/1994 al 23/12/2002	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 213 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 47 are 93 ca Reddito dominicale € 3,71 Reddito agrario € 2,48
Dal 23/12/2002 al 29/01/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 367 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 23 are 96 ca Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 1,24
Dal 29/01/2004 al 11/02/2021	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 405 Qualità Pascolo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15 are 96 ca

Firma: D. CATTI PERAZZINI E SOCI S.p.A. - N. C. C. 01954960900 - D. 01954960900 - D. 01954960900 - D. 01954960900

In titolari catastali non corrispondono con quelli reali. Attualmente la proprietà è di [redacted] con sede in [redacted]; Proprieta` per 1000/1000

Dalle visure storiche risulta una cronistoria catastale non lineare per quel che attiene la particella 59 con sovrapposizione di periodi, questo parrebbe a causa di ritardi nella registrazione degli atti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40, PIANO TERRA E PRIMO.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
Urb.	8	406			D7				3200 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali. Attualmente, dal certificato notarile si evince che la proprietà è di [redacted] con sede in [redacted]; Proprieta` per 1000/1000; dalla visura la titolarità risulta invece essere di [redacted] Proprieta` per 1000/1000.

Non risultano essere presenti in visura i dati relativi alla consistenza e alla superficie catastale (circa 800 mq) relativa al fabbricato .

Per le ragioni precedenti è necessario procedere con un nuovo accatastamento dell'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

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
8	405				Pascolo	4	00 ha 15 are 96 ca mq	1,24 €	0,82 €	

Firma: Dr. CATTI PIETRO PIETRO - Notaio - Via S. Maria Maddalena, 10 - 07030 Alghero (SS) - Tel. 079/424111 - Fax 079/424112 - E-mail: catti@notariato.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali. Attualmente, dal certificato notarile si evince che la proprietà è di **T.I.R. DI BALDISSERRI FRANCO & C.S.N.S.** con sede in **ALGHERO REGIONE SAN MARCO, Via Volta, Lotto n° 40, C.A.P. 07041, C.F.01954960900**, Proprieta` per 1000/1000; dalla visura la titolarità risulta invece essere di **T.I.R. DI SACCO FELICE CARLO & C.S.N.S. CON SEDE IN ALGHERO con sede in ALGHERO C.F.00124720905**, Proprieta` per 1000/1000.

Inoltre risulta essere stata realizzata in aderenza al fabbricato una tettoia di circa 240 mq giacente sul terreno che circonda il capannone. Tale manufatto non è presente nella planimetria catastale. Per le ragioni precedenti è necessario procedere con un nuovo accatastamento dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

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
8	365				Pascolo	4	06 are 04 ca mq	0,47 €	0,31 €	

Corrispondenza catastale

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali. Attualmente, dal certificato notarile si evince che la proprietà è di **T.I.R. DI BALDISSERRI FRANCO & C.S.N.S.** con sede in **ALGHERO REGIONE SAN MARCO, Via Volta, Lotto n° 40, C.A.P. 07041, C.F.01954960900**; Proprieta` per 1000/1000; dalla visura la titolarità risulta invece essere di **T.I.R. DI SACCO FELICE CARLO & C.S.N.S. CON SEDE IN ALGHERO con sede in ALGHERO C.F.00124720905**, Proprieta` per 1000/1000.

Per le ragioni precedenti è necessario procedere con un nuovo accatastamento dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40, PIANO TERRA E PRIMO.

Durante il sopralluogo effettuato l'08 marzo 2021 in presenza della proprietà e dell'IVG, sono stati riscontrati dei problemi statici relativi alla struttura portante del capannone. Nelle tamponature interne del piano terreno sono presenti delle fessurazioni che denunciano un

ALGHERO REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40, C.A.P. 07041, C.F.01954960900

alluminio anodizzato.

All'interno degli uffici sono presenti gli spogliatoi con i servizi igienici con apparecchi sanitari allacciati sia alla rete di scarico consortile che a quella di approvvigionamento collegata al serbatoio dell'acqua potabile.

L'impianto fognario prevede il convogliamento dei liquami neri entro la fossa di decantazione prima di essere immessi nella condotta comunale.

I pavimenti degli uffici sono in gres monocottura mentre nel corpo del capannone sono in battuto di cemento.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

La proprietà si trova in aderenza alla via Volta parallelamente alla quale e all'esterno della parte recintata vi è un area parcheggio. Il terreno è pianeggiante e risulta in gran parte coperto da battuto di cemento. Solo una piccola area a sinistra dell'ingresso è caratterizzata dalla presenza di cipressi. La proprietà è dotata di recinzione tipo orso-grill sul lato sud-est in corrispondenza del cancello d'ingresso. Anche sul lato nord-est vi è una recinzione, essa è stata realizzata in parte con tre file sovrapposte di blocchetti di cls ed il resto con rete zincata fissata su paletti di acciaio zincato. Il lato sud-ovest è privo di recinzione.

Le Norme tecniche di attuazione della variante al Piano Regolatore Generale Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari al Titolo II art.8 riporta :

Lotti industriali. Nelle aree destinate a lotti industriali negli agglomerati di Troncu Reale e di Alghero e nelle aree per insediamenti industriali, nelle aree per le industrie di varia natura e nelle aree per cantiere navale dell'agglomerato di Porto Torres valgono le seguenti norme:

a) sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona, insediamento industriale, attività direttamente connesse previste dal Piano. Nei lotti industriali non sono consentiti locali di abitazione tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco sia indispensabile.

a bis).....

b) l'indice di copertura dei lotti industriali, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, sarà di norma non superiore al 40%, salvo quanto appresso descritto per la distanza minima dai confini.....

Nonostante l'indice di copertura del lotto industriale, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, arriva normalmente al 40%, dipendenti comunque dalla distanza minima dai confini; parte della superficie coperta è stata già sfruttata per la realizzazione del fabbricato.

In particolare 800 metri quadri dei 1200 metri quadri che erano a disposizione per la realizzazione di costruzioni, sono già state sfruttate.

Restano circa 400 metri quadri di superficie coperta da dividere in proporzione tra le due particelle 405 (circa 290,18 mq) e la 365 (circa 109,8 mq) .

Come riporta il già richiamato art.8 delle norme di attuazione alla variante del PRG alla lettera (e) : non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti; viene fatta eccezione per la portineria; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.....

L'Art. 8 alla lettera a bis riporta: nelle aree degli agglomerati industriali.....ed Alghero....in caso di riutilizzo di manufatti di imprese che hanno ridotto o cessato la attività , il Consorzio puòconsentire lo insediamento di centri di distribuzione e di deposito merci, di prodotti finiti e/o di semilavorati, anche in transito.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

Il terreno è pianeggiante ed è dotato di recinzione sul lato nord-ovest e sul lato nord-est, mentre ne è privo sul lato sud-ovest e verso sud-est dove si trova in aderenza con il piazzale del capannone.

Lungo il confine nord- ovest sono state piantumati dei cipressi.

Le Norme tecniche di attuazione della variante al Piano Regolatore Generale Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari al Titolo II art.8 riporta :

Lotti industriali. Nelle aree destinate a lotti industriali negli agglomerati di Troncu Reale e di Alghero e nelle aree per insediamenti industriali, nelle aree per le industrie di varia natura e nelle aree per cantiere navale dell'agglomerato di Porto Torres valgono le seguenti norme:

a) sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona, insediamento industriale, attività direttamente connesse previste dal Piano. Nei lotti industriali non sono consentiti locali di abitazione tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco sia indispensabile.

a bis).....

b) l'indice di copertura dei lotti industriali, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, sarà di norma non superiore al 40%, salvo quanto appresso descritto per la distanza minima dai confini.....

Nonostante l'indice di copertura del lotto industriale, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, arriva normalmente al 40%, dipendenti comunque dalla distanza minima dai confini; parte della superficie coperta è stata già sfruttata per la realizzazione del fabbricato.

In particolare 800 metri quadri dei 1200 metri quadri che erano a disposizione per la realizzazione di costruzioni, sono già state sfruttate.

Restano circa 400 metri quadri di superficie coperta da dividere in proporzione tra le due particelle 405 (circa 290,18 mq) e la 365 (circa 109,8 mq) .

Come riporta il già richiamato art.8 delle norme di attuazione alla variante del PRG alla lettera (e) : non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti; viene fatta eccezione per la portineria; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.....

L'Art. 8 alla lettera a bis riporta: nelle aree degli agglomerati industriali.....ed Alghero....in caso di riutilizzo di manufatti di imprese che hanno ridotto o cessato la attività, il Consorzio puòconsentire lo insediamento di centri di distribuzione e di deposito merci, di prodotti finiti e/o di semilavorati, anche in transito.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40, PIANO TERRA E PRIMO.

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2017
- Scadenza contratto: 31/05/2023

Canoni di locazione

Dal 30/10/1981 al 22/01/2003	Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero, proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: 00124720905	decreto di esproprio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prefetto di Sassari	30/10/1981	2324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Sassari.	06/08/1985	7562	5836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Sassari.	30/10/1981	1267 mod.1	361		
Dal 21/09/1982 al 22/01/2003	Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero, proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: 00124720905	Decreto di esproprio in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prefetto di Sassari	21/09/1982	2424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2003	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Maria Bilardi	22/01/2003	31911	14025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Sassari.	04/02/2003	1966	1503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1981 al 22/01/2003	##Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero, proprietario per 1000/1000.## Codice Fiscale/P.IVA: 00124720905	decreto di esproprio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prefetto di Sassari	30/10/1981	2324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Sassari.	06/08/1985	7562	5836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Sassari.	30/10/1981	1267 mod.1	361		
Dal 21/09/1982 al 22/01/2003	##Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero, proprietario per 1000/1000.## Codice Fiscale/P.IVA: 00124720905	Decreto di esproprio in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prefetto di Sassari	21/09/1982	2424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2003	##ATTOR di Sacco Felice & C. s.r.l., proprietario per 1000/1000.## Codice Fiscale/P.IVA: 01954960900	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Maria Bilardi	22/01/2003	31911	14025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Sassari.	04/02/2003	1966	1503
Registrazione					

Firma: Dott. CATTI FABRIZIO P. DIAMMO F.

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1981 al 22/01/2003	##Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero, proprietario per 1000/1000.## Codice Fiscale/P.IVA: 00124720905	decreto di esproprio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prefetto di Sassari	30/10/1981	2324	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Sassari.	06/08/1985	7562	5836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei registri immobiliari della provincia di Sassari.	30/10/1981	1267 mod.1	361		
Dal 21/09/1982 al 22/01/2003	##Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero, proprietario per 1000/1000.## Codice Fiscale/P.IVA: 00124720905	Decreto di esproprio in rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Prefetto di Sassari	21/09/1982	2424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2003	[REDACTED] proprietario per 1000/1000.## Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Maria Bilardi	22/01/2003	31911	14025
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari della Provincia di Sassari.	04/02/2003	1966	1503
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40, PIANO TERRA E PRIMO.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di della Provincia di Sassari aggiornate al 07/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Sassari il 07/03/2003
 Reg. gen. 3976 - Reg. part. 470
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 463.738,52
 A favore di Società Industriale Rinascita Sardegna - SFIRS S.p.A.
 Contro **[REDACTED]**
 Capitale: € 231.738,26
 Rogante: Dott. Lamberto Corda
 Data: 03/03/2003
 N° repertorio: 6125
 Note: Immobili: in Comune di Alghero: N.C.T.: lotto edificabile in località San Marco distinto al foglio 8 mappale 365, nat. LE, are 06.04; lotto edificabile in località San Marco distinto al foglio 8 mappale 367, nat LE, are 23.96;
- **Ipoteca legale** derivante da iscrizione a luogo art. 77 D.P.R. 602/73
 Iscritto a Sassari il 21/09/2010
 Reg. gen. 16309 - Reg. part. 4519
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 20.837,22
 A favore di Equitalia Sardegna S.p.A.
 Contro **[REDACTED]**
 Capitale: € 10.418,61
 N° repertorio: 95440/2010

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Sassari il 07/03/2003
Reg. gen. 3976 - Reg. part. 470
Quota: 1000/1000
Importo: € 463.738,52
A favore di Società Industriale Rinascita Sardegna - SFIRS S.p.A.
Contro **U.R. DI BALDISSERRI FRANCO E.C. SAS + I**
Capitale: € 231.738,26
Rogante: Dott. Lamberto Corda
Data: 03/03/2003
N° repertorio: 6125
Note: Immobili: in Comune di Alghero: N.C.T.: lotto edificabile in località San Marco distinto al foglio 8 mappale 365, nat. LE, are 06.04; lotto edificabile in località San Marco distinto al foglio 8 mappale 367, nat LE, are 23.96;
- **Ipoteca legale** derivante da iscrizione a luogo art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Sassari il 21/09/2010
Reg. gen. 16309 - Reg. part. 4519
Quota: 1000/1000
Importo: € 20.837,22
A favore di Equitalia Sardegna S.p.A.
Contro **U.R. DI BALDISSERRI FRANCO E.C. SAS + I**
Capitale: € 10.418,61
N° repertorio: 95440/2010
Note: Immobili: in Comune di Alghero : N.C.E.U.: fabbricato per attività agricole distinto al foglio 8 mappale 406, nat. D10; N.C.T.: terreno sito in zona industriale San Marco distinto al foglio 8 mappale 365, nat. T, are 6.04; terreno sito in zona industriale San Marco distinto al foglio 8 mappale 405 (ex 367/B). nat. T, are 15.96;

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 16/12/2016
Reg. gen. 16461 - Reg. part. 12662
Quota: 1000/1000
A favore di GE.SE. - Gestioni Separate s.r.l., in liquidazione"
Contro **U.R. DI BALDISSERRI FRANCO E.C. SAS + I**
Note: Immobili: in Comune di Alghero : N.C.E.U.: fabbricato industriale sito in zona industriale San Marco distinto al foglio 8 mappale 406, nat. D7, mq 800 (già distinto nel N.C.T. allo stesso foglio con la particella 367/A); N.C.T.: terreno sito in zona industriale San Marco distinto al foglio 8 mappale 365, nat. T, are 6.04; terreno sito in zona industriale San Marco distinto al foglio 8 mappale 405 (ex 367/B). nat. T, are 15.96;
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Sassari il 27/02/2017
Reg. gen. 2365 - Reg. part. 1748
Quota: 1000/1000
A favore di GE.SE. - Gestioni Separate s.r.l., in liquidazione"
Contro **U.R. DI BALDISSERRI FRANCO E.C. SAS + I**
Note: Immobili: in Comune di Alghero : N.C.E.U.: fabbricato industriale sito in zona industriale San Marco distinto al foglio 8 mappale 406, nat. D7, mq 800 (già distinto nel N.C.T. allo stesso

ZONA D: AREE INDUSTRIALI

ART. 21

SOTTOZONA D/1: INDUSTRIALE DI S. MARCO

Il P.R.G. individua per le industrie principali le aree già destinate in Comune di Alghero per le attività industriali dal piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari - Porto Torres - Alghero.

Ai sensi della legislazione vigente il P.R.G. recepisce e fa proprie le localizzazioni e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale. (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare l'articolo 8.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Zona D/1 Industriale di San Marco

Dal CAPITOLO IV delle NORME DI ATTUAZIONE del PIANO REGOLATORE GENERALE DI ALGHERO (DECRETO ASSESSORIALE N° 1427/U del 5/XI/84)

riporta:

ZONA D: AREE INDUSTRIALI

ART. 21

SOTTOZONA D/1: INDUSTRIALE DI S. MARCO

Il P.R.G. individua per le industrie principali le aree già destinate in Comune di Alghero per le attività industriali dal piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari - Porto Torres - Alghero.

Ai sensi della legislazione vigente il P.R.G. recepisce e fa proprie le localizzazioni e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale. (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare l'articolo 8.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Zona D/1 Industriale di San Marco

Dal CAPITOLO IV delle NORME DI ATTUAZIONE del PIANO REGOLATORE GENERALE DI ALGHERO (DECRETO ASSESSORIALE N° 1427/U del 5/XI/84)

riporta:

ZONA D: AREE INDUSTRIALI

ART. 21

SOTTOZONA D/1: INDUSTRIALE DI S. MARCO

Il P.R.G. individua per le industrie principali le aree già destinate in Comune di Alghero per le attività industriali dal piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari - Porto Torres - Alghero.

Ai sensi della legislazione vigente il P.R.G. recepisce e fa proprie le localizzazioni e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale. (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia

Le norme tecniche di attuazione della "Variante al Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provincia di Sassari..." recita alla lettera e: "non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti.....è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli."

La tettoia rappresenta dunque un abuso non sanabile.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito a regolare accesso agli atti, Prot. 0016236/2021 PEC alla data 25/02/2021 16:53:21, è stato possibile estrarre copia delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione edilizia n° 170 del 30 maggio 2003 relativa alla pratica edilizia n° 2003/0076, relativa ai lavori di costruzione di un capannone per produzione di prodotti e attrezzature subacquee; rilasciata con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 08 aprile 2003.

- "Nulla Osta" a progetto per la costruzione di un capannone prefabbricato per la produzione di prodotti e attrezzature subacquee - rilasciato dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero prot. 258/2/03 del 5 febbraio 2003; in ottemperanza a quanto prescritto dal Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI/SS, approvato con Decreto Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica n° 76/u in data 22/07/1991.

- DIA 2004/037 inerente l'abbattimento di tramezzi al piano terra nella zona adibita a WC e doccia e realizzazione di due bagni completi e due wc.

- Certificato di Agibilità n° 27/2004 rilasciato dal Comune di Alghero in data 5 luglio 2004.

La fine dei lavori è datata 01/03/2004;

Risulta essere stata realizzata in aderenza al fabbricato una tettoia in lamiera grecata di circa 240 mq (30X8 metri) giacente sul terreno che circonda il capannone.

Lo stesso terreno, anch'esso oggetto di pignoramento e facente parte dello stesso lotto, è distinto al catasto terreni al foglio 108 con il mappale 405 ed ha sempre la stessa proprietà.

L'altezza della tettoia varia dai 4 a circa 4,70 metri in corrispondenza del colmo in aderenza al capannone.

Tale manufatto non è presente negli elaborati progettuali allegati alla domanda con cui è stata ottenuta la Concessione Edilizia del 30 maggio 2003.

L'oggetto della tettoia per tutta la lunghezza dei circa 30 metri, supera il confine della proprietà per circa 15 cm.

La tettoia risulta essere chiusa con una parete in lamiera grecata lungo tutto il lato parallelo al capannone.

Tale parete, non è stata realizzata in aderenza al confine ma è posizionata a circa 6,55 metri dalla parete del capannone e a circa 1,3 metri dal confine della proprietà; essa invade lo spazio destinato ai 6 posti auto in progetto nella stessa area.

Le norme tecniche di attuazione della "Variante al Piano Regolatore del Consorzio Industriale Provincia di Sassari..." recita alla lettera e: "non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti.....è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli."

La tettoia rappresenta dunque un abuso non sanabile.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito a regolare accesso agli atti, Prot. 0016236/2021 PEC alla data 25/02/2021 16:53:21, è stato possibile estrarre copia delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione edilizia n° 170 del 30 maggio 2003 relativa alla pratica edilizia n° 2003/0076, relativa ai lavori di costruzione di un capannone per produzione di prodotti e attrezzature subacquee; rilasciata con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 08 aprile 2003.
- "Nulla Osta" a progetto per la costruzione di un capannone prefabbricato per la produzione di prodotti e attrezzature subacquee - rilasciato dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero prot. 258/2/03 del 5 febbraio 2003; in ottemperanza a quanto prescritto dal Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio ASI/SS, approvato con Decreto Assessorato EE.LL. Finanze e Urbanistica n° 76/u in data 22/07/1991.
- DIA 2004/037 inerente l'abbattimento di tramezzi al piano terra nella zona adibita a WC e doccia e realizzazione di due bagni completi e due wc.
- Certificato di Agibilità n° 27/2004 rilasciato dal Comune di Alghero in data 5 luglio 2004.

La fine dei lavori è datata 01/03/2004;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40, PIANO TERRA E PRIMO.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal momento che l'immobile ricade nella Zona industriale San Marco, esso è soggetto ai vincoli contenuti nel Piano Regolatore Consortile e alle norme tecniche di attuazione dello stesso in particolare alla piena osservanza delle disposizioni di cui all'Art. 8 del regolamento di attuazione del piano regolatore ASI di Sassari - Porto Torres - Alghero.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N° 40

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal momento che l'immobile ricade nella Zona industriale San Marco, esso è soggetto ai vincoli contenuti nel Piano Regolatore Consortile e alle norme tecniche di attuazione dello stesso in particolare alla piena osservanza delle disposizioni di cui all'Art. 8 del regolamento di attuazione del

piano regolatore ASI di Sassari - Porto Torres - Alghero.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A ALGHERO (SS) - REGIONE SAN MARCO, VIA VOLTA, LOTTO N°40

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dal momento che l'immobile ricade nella Zona industriale San Marco, esso è soggetto ai vincoli contenuti nel Piano Regolatore Consortile e alle norme tecniche di attuazione dello stesso in particolare alla piena osservanza delle disposizioni di cui all'Art. 8 del regolamento di attuazione del piano regolatore ASI di Sassari - Porto Torres - Alghero.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.

Capannone industriale di 800 mq di Superficie coperta, ubicato nella zona industriale di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 406, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 700.000,00

Per determinare il valore commerciale dei beni, non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite e aste giudiziarie.

Successivamente si sono effettuate le opportune verifiche nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Industriale San Marco per immobili della stessa tipologia.

Nello stimare il valore finale si è tenuto conto infine del costo relativo ai necessari interventi di consolidamento strutturale e di demolizione della tettoia non sanabile.

Si è stimato un costo approssimativo per le indagini geognostiche tramite 6 carotaggi su tre postazioni di circa 4260,00 € al netto dell'iva. Un computo dei compensi dovuti al professionista per la predisposizione della relazione sul modello geologico e geotecnico di circa 4000,00 € escluse iva e cassa previdenza.

Si sono confrontati i costi di mercato di due interventi alternativi. Il primo con circa 26 micropali per una profondità di 7 metri posizionati in corrispondenza dei soli 5 plinti del fabbricato dove è evidente il cedimento. Quattro micropali da 140 mm sui plinti d'angolo e sei nei tre intermedi. Per un costo compreso l'impianto di cantiere di circa 27.000,00 € esclusa iva. L'intervento alternativo è meno invasivo sulla struttura dei plinti visto che verrebbero effettuati negli stessi dei fori di massimo 26 mm, ed inoltre verrebbe esteso anche al cordolo di fondazione che unisce i plinti, è costituito dal "metodo tipo Urettek".

L'intervento ha lo scopo di consolidare il terreno di fondazione migliorandone le caratteristiche

meccaniche e idrauliche tramite l'iniezione di resina espandente.

Le iniezioni verrebbero eseguite secondo il sistema per la diffusione capillare di resine espandenti nei terreni. Ogni iniezione verrebbe protratta fino a quando si verificherà un principio di sollevamento, cioè fino a quando i rilevatori laser posti sulla struttura mostreranno un movimento appena percettibile, dell'ordine di 0,5 mm. Questo metodo assicura che il miglioramento ottenuto è uniforme e che è il massimo raggiungibile operando in condizioni di sicurezza per la struttura.

Il costo per una profondità di intervento di 3 metri dal piano d'imposta della fondazione con 4 perforazioni per ogni plinto e altre distribuite lungo i 40 metri lineari sotto il cordolo di fondazione che unisce i plinti, con circa 910 punti di iniezione viene stimato tutto compreso a corpo in circa 31.000,00 € iva esclusa.

Il costo dell'intervento ipotizzato, per il consolidamento statico della struttura comprese le indagini geologiche e le parcelle dei professionisti, in assenza di dati più approfonditi sullo stato del terreno, viene dunque stimato prudenzialmente in 42.000,00 € iva esclusa.

Per effettuare un nuovo accatastamento degli immobili al fine di aggiornare la proprietà degli stessi si stima un costo di 50,00 € di spese catastali per le tre procedure D.O.C.F.A. più 500,00 € di parcella del professionista escluse IVA e cassa previdenza.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40

Terreno ad uso industriale di circa 1596 mq facente parte del cortile di un capannone industriale, ubicato nella zona industriale San Marco di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti

grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 405, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 111.720,00

Il terreno costituendo a tutti gli effetti la corte del capannone industriale è stato valutato considerando la superficie convenzionale dello stesso, ottenuta moltiplicando la superficie reale per un coefficiente pari a 0,1.

Per determinare il valore commerciale del capannone, non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite e aste giudiziarie.

Successivamente si sono effettuate le opportune verifiche nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Industriale San Marco per immobili della stessa tipologia.

Nello stimare il valore finale del lotto si è anche tenuto conto infine del costo relativo ai necessari interventi di demolizione della tettoia non sanabile.

Per le operazioni di demolizione della struttura e per il carico di circa sette tonnellate di materiale ferroso, occupante un volume di di circa 20 metri cubi compatti stimati prudenzialmente in 60 metri cubi vuoto per pieno, si è stimato un costo di 2500,00 € comprese 5 ore di trasporto a nolo di autocarro a cassone fisso o ribaltabile.

Per effettuare un nuovo accatastamento degli immobili al fine di aggiornare la proprietà degli stessi si stima un costo di 50,00 € di spese catastali per le tre procedure D.O.C.F.A. più 500,00 € di parcella del professionista escluse IVA e cassa previdenza.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40

Terreno ad uso industriale di 604 mq facente parte di cortile circostante a capannone industriale, ubicato nella zona industriale San Marco di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 365, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 42.280,00

Il terreno costituendo a tutti gli effetti la corte del capannone industriale è stato valutato considerando la superficie convenzionale dello stesso, ottenuta moltiplicando la superficie reale per un coefficiente pari a 0,1.

Per determinare il valore commerciale del capannone, non esistendo un mercato di immobili

giudiziarie.

Successivamente si sono effettuate le opportune verifiche nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Industriale San Marco per immobili della stessa tipologia.

Nello stimare il valore finale si è tenuto conto infine del costo relativo ai necessari interventi di consolidamento strutturale e di demolizione della tettoia non sanabile.

Si è stimato un costo approssimativo per le indagini geognostiche tramite 6 carotaggi su tre postazioni di circa 4260,00 € al netto dell'iva. Un computo dei compensi dovuti al professionista per la predisposizione della relazione sul modello geologico e geotecnico di circa 4000,00 € escluse iva e cassa previdenza.

Si sono confrontati i costi di mercato di due interventi alternativi. Il primo con circa 26 micropali per una profondità di 7 metri posizionati in corrispondenza dei soli 5 plinti del fabbricato dove è evidente il cedimento. Quattro micropali da 140 mm sui plinti d'angolo e sei nei tre intermedi. Per un costo compreso l'impianto di cantiere di circa 27.000,00 € esclusa iva.

L'intervento alternativo è meno invasivo sulla struttura dei plinti visto che verrebbero effettuati negli stessi dei fori di massimo 26 mm, ed inoltre verrebbe esteso anche al cordolo di fondazione che unisce i plinti, è costituito dal "metodo tipo Uretex".

L'intervento ha lo scopo di consolidare il terreno di fondazione migliorandone le caratteristiche meccaniche e idrauliche tramite l'iniezione di resina espandente.

Le iniezioni verrebbero eseguite secondo il sistema per la diffusione capillare di resine espandenti nei terreni. Ogni iniezione verrebbe protratta fino a quando si verificherà un principio di sollevamento, cioè fino a quando i rilevatori laser posti sulla struttura mostreranno un movimento appena percettibile, dell'ordine di 0,5 mm. Questo metodo assicura che il miglioramento ottenuto è uniforme e che è il massimo raggiungibile operando in condizioni di sicurezza per la struttura.

Il costo per una profondità di intervento di 3 metri dal piano d'imposta della fondazione con 4 perforazioni per ogni plinto e altre distribuite lungo i 40 metri lineari sotto il cordolo di fondazione che unisce i plinti, con circa 910 punti di iniezione viene stimato tutto compreso a corpo in circa 31.000,00 € iva esclusa.

Il costo dell'intervento ipotizzato, per il consolidamento statico della struttura comprese le indagini geologiche e le parcelle dei professionisti, in assenza di dati più approfonditi sullo stato del terreno, viene dunque stimato prudenzialmente in 42.000,00 € iva esclusa.

Nello stimare il valore finale si è tenuto conto infine del costo relativo ai necessari interventi di demolizione della tettoia non sanabile.

Per le operazioni di demolizione della struttura e per il carico di circa sette tonnellate di materiale ferroso, occupante un volume di di circa 20 metri cubi compatti stimati prudenzialmente in 60 metri cubi vuoto per pieno, si è stimato un costo a corpo di 2500 € comprese 5 ore di trasporto a nolo di autocarro a cassone fisso o ribaltabile.

Per effettuare un nuovo accatastamento degli immobili al fine di aggiornare la proprietà degli stessi si stima un costo di 150,00 € di spese catastali per le tre procedure D.O.C.F.A. più 1500,00 € di parcella del professionista escluse IVA e cassa previdenza.

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

Sassari, li 04/07/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gatti Emanuele Priamo



Firma: Dott. GATTI EMANUELE PRIAMO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.

Capannone industriale di 800 mq di Superficie coperta, ubicato nella zona industriale di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 406, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Zona D/1 Industriale di San Marco Dal CAPITOLO IV delle NORME DI ATTUAZIONE del PIANO REGOLATORE GENERALE DI ALGHERO (DECRETO ASSESSORIALE N° 1427/U del 5/XI/84) riporta: ZONA D: AREE INDUSTRIALI ART. 21 SOTTOZONA D/1: INDUSTRIALE DI S. MARCO Il P.R.G. individua per le industrie principali le aree già destinate in Comune di Alghero per le attività industriali dal piano regolatore territoriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Sassari - Porto Torres - Alghero. Ai sensi della legislazione vigente il P.R.G. recepisce e fa proprie le localizzazioni e le norme di attuazione previste dal predetto piano territoriale. (Deliberazione dell'Assemblea Generale del CIP.SS ex ASI n. 36 del 14.05.2012 e Deliberazione n. 46 del 28.11.2012 varianti al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio Industriale Provinciale di Sassari). Per tale zona si deve fare quindi riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare l'articolo 8.

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40

Terreno ad uso industriale di circa 1596 mq facente parte del cortile di un capannone industriale, ubicato nella zona industriale San Marco di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona

Norme Tecniche di Attuazione del suddetto piano che ne disciplinano l'attività edilizia ed in particolare l'articolo 8.

Prezzo base d'asta: € 807.850,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 807.850,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 406, Categoria D7	Superficie	1000,00 mq
Stato conservativo:	Durante il sopralluogo effettuato l'08 marzo 2021 in presenza della proprietà e dell'IVG, sono stati riscontrati dei problemi statici relativi alla struttura portante del capannone. Nelle tamponature interne del piano terreno sono presenti delle fessurazioni che denunciano un progressivo cedimento delle fondazioni del lato nord est del fabbricato. La trave trasversale su cui insiste il solaio del soppalco si sta progressivamente abbassando in corrispondenza dell'appoggio sul pilastro perimetrale, si ritiene che questo sia causato dal lento ma progressivo cedimento della fondazione dello stesso. In corrispondenza dello spigolo nord del capannone, sia all'interno che all'esterno dello stesso, sono state posizionate delle staffe metalliche imbullonate ai pannelli di tamponatura. Questo intervento non ha fermato il movimento relativo tra le travi i pilastri e i pannelli del capannone. A detta del proprietario questo cedimento è iniziato da una decina di anni. Si ritiene necessaria l'effettuazione di carotaggi al fine di determinare l'effettiva stratigrafia del terreno e le sue caratteristiche meccaniche al fine di poter intervenire celermente con il posizionamento di micropali e/o iniezioni di resine espandenti in corrispondenza dei plinti di fondazione sul lato nord-est della struttura.		
Descrizione:	Capannone industriale di 800 mq di Superficie coperta, ubicato nella zona industriale di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 405, Qualità Pascolo	Superficie	159,60 mq

Stato conservativo:	Durante il sopralluogo effettuato l'08 marzo 2021 in presenza della proprietà e dell'IVG, il piazzale realizzato in battuto di cemento è stato trovato in discrete condizioni di manutenzione.
Descrizione:	Terreno ad uso industriale di circa 1596 mq facente parte del cortile di un capannone industriale, ubicato nella zona industriale San Marco di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 365, Qualità Pascolo	Superficie	60,40 mq
Stato conservativo:	Durante il sopralluogo effettuato l'08 marzo 2021 in presenza della proprietà e dell'IVG, il piazzale realizzato in battuto di cemento è stato trovato in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Terreno ad uso industriale di 604 mq facente parte di cortile circostante a capannone industriale, ubicato nella zona industriale San Marco di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Si è stimato un costo approssimativo per le indagini geognostiche tramite 6 carotaggi su tre postazioni di circa 4260,00 € al netto dell'iva. Un computo dei compensi dovuti al professionista per la predisposizione della relazione sul modello geologico e geotecnico di circa 4000,00 € escluse iva e cassa previdenza.

Si sono confrontati i costi di mercato di due interventi alternativi. Il primo con circa 26 micropali per una profondità di 7 metri posizionati in corrispondenza dei soli 5 plinti del fabbricato dove è evidente il cedimento. Quattro micropali da 140 mm sui plinti d'angolo e sei nei tre intermedi. Per un costo compreso l'impianto di cantiere di circa 27.000,00 € esclusa iva. L'intervento alternativo è meno invasivo sulla struttura dei plinti visto che verrebbero effettuati negli stessi dei fori di massimo 26 mm, ed inoltre verrebbe esteso anche al cordolo di fondazione che unisce i plinti, è costituito dal "metodo tipo Uretex".

L'intervento ha lo scopo di consolidare il terreno di fondazione migliorandone le caratteristiche meccaniche e idrauliche tramite l'iniezione di resina espandente.

Le iniezioni verrebbero eseguite secondo il sistema per la diffusione capillare di resine espandenti nei terreni. Ogni iniezione verrebbe protratta fino a quando si verificherebbe un principio di sollevamento, cioè fino a quando i rilevatori laser posti sulla struttura mostreranno un movimento appena percettibile, dell'ordine di 0,5 mm. Questo metodo assicura che il miglioramento ottenuto è uniforme e che è il massimo raggiungibile operando in condizioni di sicurezza per la struttura.

Il costo per una profondità di intervento di 3 metri dal piano d'imposta della fondazione con 4 perforazioni per ogni plinto e altre distribuite lungo i 40 metri lineari sotto il cordolo di fondazione che unisce i plinti, con circa 910 punti di iniezione viene stimato tutto compreso a corpo in circa 31.000,00 € iva esclusa.

Il costo dell'intervento ipotizzato, per il consolidamento statico della struttura comprese le indagini geologiche e le parcelle dei professionisti, in assenza di dati più approfonditi sullo stato del terreno, viene dunque stimato prudenzialmente in 42.000,00 € iva esclusa.

Per effettuare un nuovo accatastamento degli immobili al fine di aggiornare la proprietà degli stessi si stima un costo di 50,00 € di spese catastali per le tre procedure D.O.C.F.A. più 500,00 € di parcella del professionista escluse IVA e cassa previdenza.

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40

Terreno ad uso industriale di circa 1596 mq facente parte del cortile di un capannone industriale, ubicato nella zona industriale San Marco di Alghero. La proprietà



si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 405, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 111.720,00

Il terreno costituendo a tutti gli effetti la corte del capannone industriale è stato valutato considerando la superficie convenzionale dello stesso, ottenuta moltiplicando la superficie reale per un coefficiente pari a 0,1.

Per determinare il valore commerciale del capannone, non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite e aste giudiziarie.

Successivamente si sono effettuate le opportune verifiche nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Industriale San Marco per immobili della stessa tipologia.

Nello stimare il valore finale del lotto si è anche tenuto conto infine del costo relativo ai necessari interventi di demolizione della tettoia non sanabile.

Per le operazioni di demolizione della struttura e per il carico di circa sette tonnellate di materiale ferroso, occupante un volume di di circa 20 metri cubi compatti stimati prudenzialmente in 60 metri cubi vuoto per pieno, si è stimato un costo di 2500,00 € comprese 5 ore di trasporto a nolo di autocarro a cassone fisso o ribaltabile.

Per effettuare un nuovo accatastamento degli immobili al fine di aggiornare la proprietà degli stessi si stima un costo di 50,00 € di spese catastali per le tre procedure D.O.C.F.A. più 500,00 € di parcella del professionista escluse IVA e cassa previdenza.

Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40

Terreno ad uso industriale di 604 mq facente parte di cortile circostante a capannone industriale, ubicato nella zona industriale San Marco di Alghero. La proprietà si trova a ridosso del principale aeroporto del nord ovest (Alghero-Fertilia), ed è al tempo stesso poco distante dallo scalo marittimo di Porto Torres. Questo agglomerato industriale, si estende su un'area di oltre 185 ettari, attualmente utilizzata per oltre la metà rispetto agli spazi disponibili. Tutta l'area dispone dei servizi infrastrutturali di base (viabilità interna, illuminazione, condotta idrica, parcheggi e verde consortile). Questo sito industriale dispone di un depuratore che tratta e smaltisce i reflui della totalità degli impianti produttivi dell'area stessa. Le aziende operative e insediate nell'agglomerato catalano sono circa 40 e vedono impegnati all'interno delle loro strutture poco meno di 400 addetti. Il polo industriale di Alghero-San Marco ha mantenuto nel tempo una vocazione artigianale che lo caratterizza ancora oggi. In questa zona si sono insediate nel tempo differenti tipologie aziendali che hanno portato a una grande diversificazione degli insediamenti aziendali. L'area, sarà ulteriormente infrastrutturata, vista la prossima realizzazione delle reti di gas e fibra ottica. Attualmente il sito industriale di Alghero-San Marco dispone di un'offerta insediativa importante, con lotti di differenti grandezze con dimensioni che variano dai 2.000 ai 10.000 metri quadri, dai 15.000 ai 40.000 metri quadri, per arrivare all'estensione massima di 52.000 metri quadri.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 365, Qualità Pascolo

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

Valore di stima del bene: € 42.280,00

Il terreno costituendo a tutti gli effetti la corte del capannone industriale è stato valutato considerando la superficie convenzionale dello stesso, ottenuta moltiplicando la superficie reale per un coefficiente pari a 0,1.

Per determinare il valore commerciale del capannone, non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prezzo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite e aste giudiziarie.

Successivamente si sono effettuate le opportune verifiche nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Industriale San Marco per immobili della stessa tipologia.

Per effettuare un nuovo accatastamento degli immobili al fine di aggiornare la proprietà degli stessi si stima un costo di 50,00 € di spese catastali per le tre procedure D.O.C.F.A. più 500,00 € di parcella del professionista escluse IVA e cassa previdenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40, piano terra e primo.	1000,00 mq	700,00 €/mq	€ 700.000,00	100,00%	€ 700.000,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40	159,60 mq	700,00 €/mq	€ 111.720,00	100,00%	€ 111.720,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40	60,40 mq	700,00 €/mq	€ 42.280,00	100,00%	€ 42.280,00
Valore di stima:					€ 854.000,00

Valore di stima: € 854.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	42000,00	€
Altro	2500,00	€
Altro	1650,00	€

Valore finale di stima: € 807.850,00

Per determinare il valore commerciale dei beni, non esistendo un mercato di immobili nuovi nella zona, si è proceduto con un'indagine atta a determinare il prez-

zo unitario di immobili simili e costruiti nel medesimo periodo con analoga destinazione del fabbricato oggetto di recenti compravendite e aste giudiziarie.

Successivamente si sono effettuate le opportune verifiche nella banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Industriale San Marco per immobili della stessa tipologia.

Nello stimare il valore finale si è tenuto conto infine del costo relativo ai necessari interventi di consolidamento strutturale e di demolizione della tettoia non sanabile.

Si è stimato un costo approssimativo per le indagini geognostiche tramite 6 carotaggi su tre postazioni di circa 4260,00 € al netto dell'iva. Un computo dei compensi dovuti al professionista per la predisposizione della relazione sul modello geologico e geotecnico di circa 4000,00 € escluse iva e cassa previdenza.

Si sono confrontati i costi di mercato di due interventi alternativi. Il primo con circa 26 micropali per una profondità di 7 metri posizionati in corrispondenza dei soli 5 plinti del fabbricato dove è evidente il cedimento. Quattro micropali da 140 mm sui plinti d'angolo e sei nei tre intermedi. Per un costo compreso l'impianto di cantiere di circa 27.000,00 € esclusa iva.

L'intervento alternativo è meno invasivo sulla struttura dei plinti visto che verrebbero effettuati negli stessi dei fori di massimo 26 mm, ed inoltre verrebbe esteso anche al cordolo di fondazione che unisce i plinti, è costituito dal "metodo tipo Uretek".

L'intervento ha lo scopo di consolidare il terreno di fondazione migliorandone le caratteristiche

meccaniche e idrauliche tramite l'iniezione di resina espandente.

Le iniezioni verrebbero eseguite secondo il sistema per la diffusione capillare di resine espandenti nei terreni. Ogni iniezione verrebbe protratta fino a quando si verificherebbe un principio di sollevamento, cioè fino a quando i rilevatori laser posti sulla struttura mostreranno un movimento appena percettibile, dell'ordine di 0,5 mm. Questo metodo assicura che il miglioramento ottenuto è uniforme e che è il massimo raggiungibile operando in condizioni di sicurezza per la struttura.

Il costo per una profondità di intervento di 3 metri dal piano d'imposta della fondazione con 4 perforazioni per ogni plinto e altre distribuite lungo i 40 metri lineari sotto il cordolo di fondazione che unisce i plinti, con circa 910 punti di iniezione viene stimato tutto compreso a corpo in circa 31.000,00 € iva esclusa.

Il costo dell'intervento ipotizzato, per il consolidamento statico della struttura comprese le indagini geologiche e le parcelle dei professionisti, in assenza di dati

più approfonditi sullo stato del terreno, viene dunque stimato prudenzialmente in 42.000,00 € iva esclusa.

Nello stimare il valore finale del lotto si è anche tenuto conto infine del costo relativo ai necessari interventi di demolizione della tettoia non sanabile.

Per le operazioni di demolizione della struttura e per il carico di circa sette tonnellate di materiale ferroso, occupante un volume di di circa 20 metri cubi compatti stimati prudenzialmente in 60 metri cubi vuoto per pieno, si è stimato un costo di 2500,00 € comprese 5 ore di trasporto a nolo di autocarro a cassone fisso o ribaltabile.

Per effettuare un nuovo accatastamento degli immobili al fine di aggiornare la proprietà degli stessi si stima un costo di 150,00 € di spese catastali per le tre procedure D.O.C.F.A. più 1500,00 € di parcella del professionista escluse IVA e cassa previdenza.

