

TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 57/2017 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED] SASSARI (SAS) **[REDACTED]** S.F.I.R.S. S.p.A.

Codice fiscale: **[REDACTED]**

Via **[REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED] S.p.A., in liquidazione

Codice fiscale: **[REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] S.p.A.

Codice fiscale: **[REDACTED]**

[REDACTED]

contro

[REDACTED] SASSARI

Codice fiscale: **[REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]



Ill.mo Dott. De Giorgi,
vista la natura del quesito da Voi posto nell'udienza del 01/03/2023:

“verificare se sia possibile formare diversi lotti di vendita ed eventualmente di stimare nuovamente il compendio tenendo conto delle gravi problematiche che interessano le fondazioni del capannone.”

Nonostante i beni 2 e 3 siano dei terreni con cubature residue; in effetti costituiscono la viabilità (in aderenza al capannone) e la superficie di parcheggio dello stesso.

Vista la posizione e la distribuzione degli accessi al fabbricato posti su tutti e quattro i lati dello stesso, l'ubicazione delle superfici finestrate, la viabilità del lotto e la sussistenza dei problemi di staticità dell'immobile; **si ritiene che la divisione in lotti non risulti essere praticabile** e che la superficie fabbricabile residua (400 mq) possa essere sfruttata eventualmente per un futuro ampliamento dei locali del fabbricato esistente .

Alla luce dell'aggiornamento dei prezzi regionali e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si è proceduto con una nuova stima del compendio.

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)

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Opifici	577,00 mq	600,00 mq	1	600,00 mq	7,00 m	T
Ufficio	196,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	2,80 m	T
Soppalco praticabile	196,00 mq	200,00 mq	1	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	0.1	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	0.1	60,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,40 mq		

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: € 640.000,00

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. Le ultime quotazioni sono relative al secondo semestre del 2022 e viene riportato un valore che varia da un minimo di 570,00 a un massimo di 710,00 €/m². Si è adottato un valore medio iniziale di 640,00 €/m² per poi deprezzarlo in base alle lavorazioni e altre spese necessarie per avere un bene agibile.

Si è stimato facendo riferimento all'ultimo prezzario della Regione Sardegna del luglio 2023 un costo approssimativo per le indagini geognostiche tramite 6 carotaggi su tre postazioni di circa 6361,32 € 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 26.446,80 € 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 37.400,00 € iva esclusa.

Si stima un ulteriore costo di circa 11.770,00 € per ripristinare le tamponature in gasbeton lesionate e le rifiniture sulle stesse.

Le spese tecniche per la progettazione dell'intervento, direzione lavori, sicurezza e agibilità ammontano a circa 7100,00 € esclusa iva e cassa previdenza.

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 55.678,12 € nel caso di intervento con micropali e di 66.561,32 € nel caso si opti per l'intervento con iniezione di resine espandenti; i prezzi vanno intesi iva e cassa previdenza dei professionisti escluse.

- **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: € 102.144,00

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 a corpo un costo di 4000,00 € comprese 5 ore di trasporto a nolo di autocarro a cassone fisso o ribaltabile.

- **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: € 38.656,00

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.



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	640,00 €/mq	€ 640.000,00	100,00%	€ 640.000,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40	159,60 mq	640,00 €/mq	€ 102.144,00	100,00%	€ 102.144,00
Bene N° 3 - Terreno edificabile Alghero (SS) - Regione San Marco, Via Volta, Lotto n°40	60,40 mq	640,00 €/mq	€ 38.656,00	100,00%	€ 38.656,00
				Valore di stima:	€ 778.800,00

Valore di stima: € 778.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	55.678,12	€
Altro	4000,00	€

Valore finale di stima: € 719.121,88

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

Sassari, li 16/10/2023

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

in allegato:

1. Stima costo lavori;
2. preventivo aggiornato del 12/10/2023 relativo a intervento con iniezione di resine espandenti;



TRIBUNALE SASSARI - SEZIONE CIVILE

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Francesco De Giorgi.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare

Registro Generale n° 57/2017

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE FOTOGRAFICA

Sassari, 25 novembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Emanuele Priamo Gatti





Foto satellitare con posizione lotto ZIR San Marco Alghero.



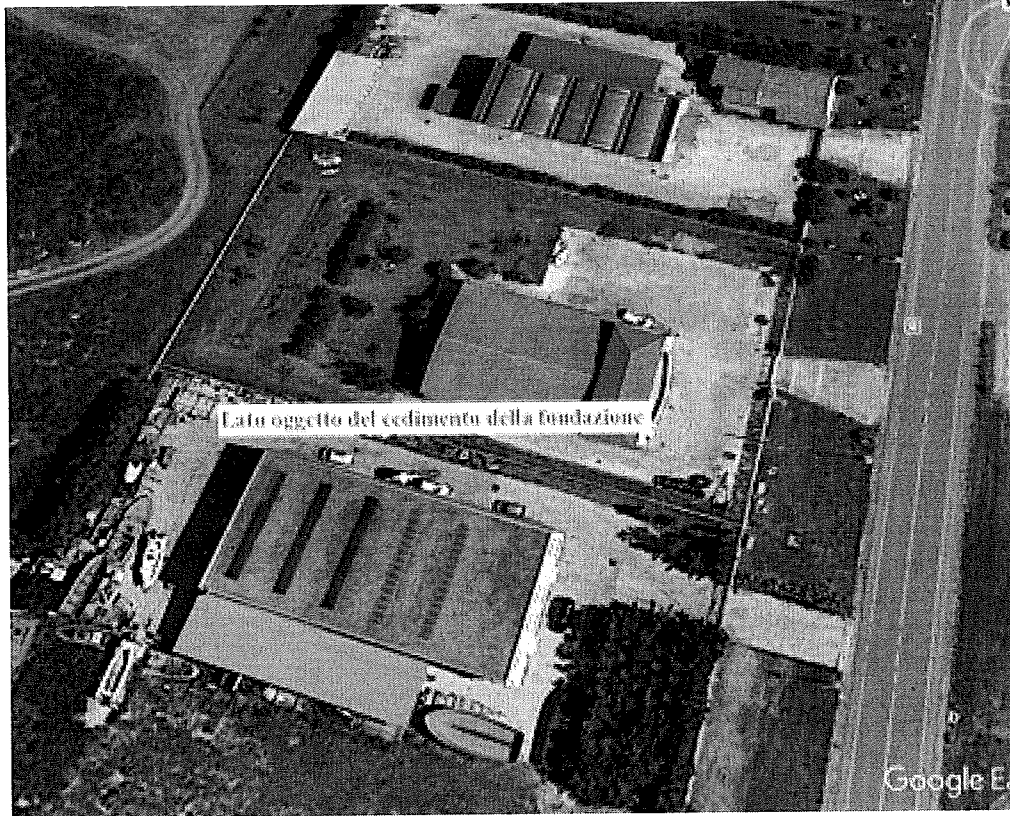
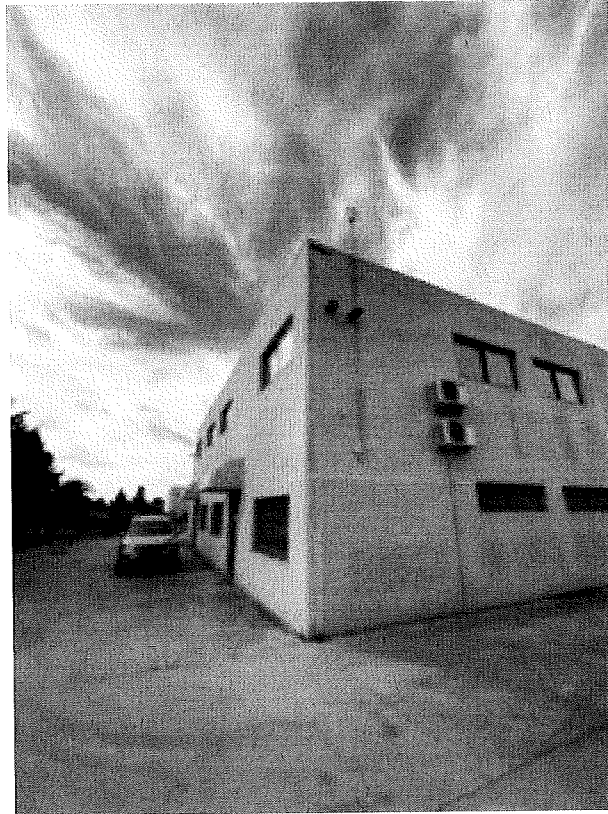


Foto satellitare capannone con evidenziato il lato soggetto al cedimento della fondazione.



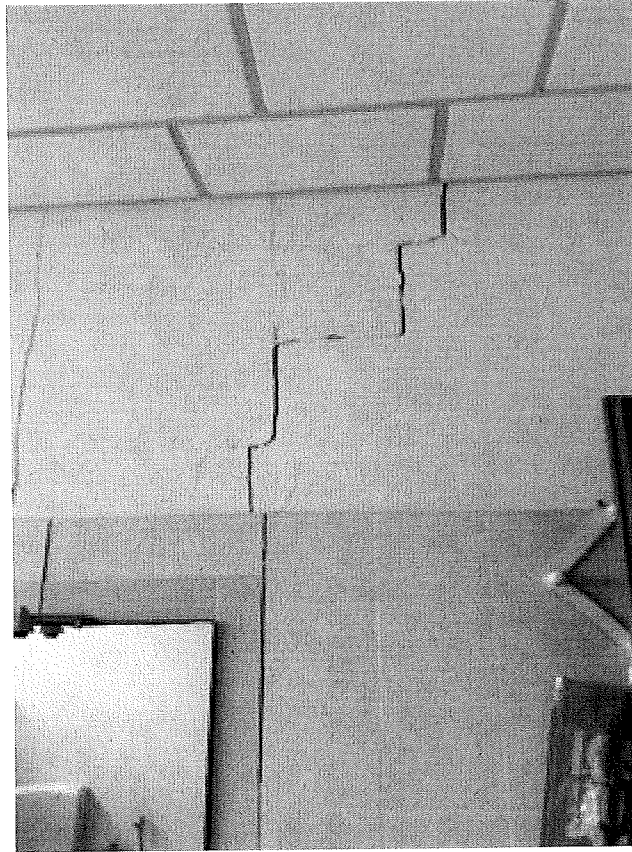


Vista del capannone industriale.(part.406).

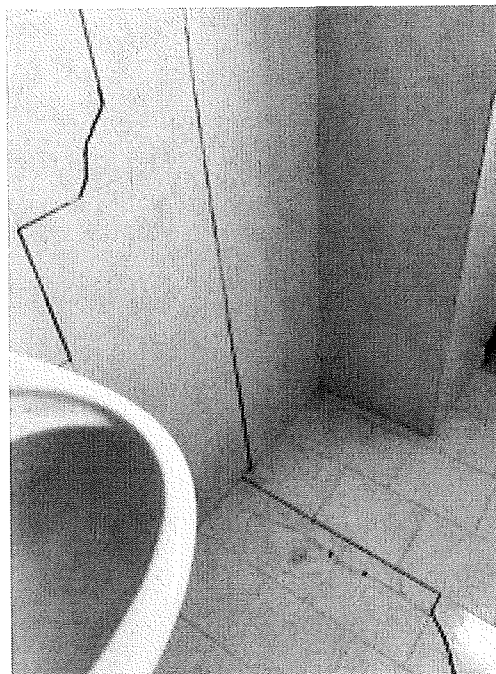


Vista lesioni sulle tamponature di gas beton.



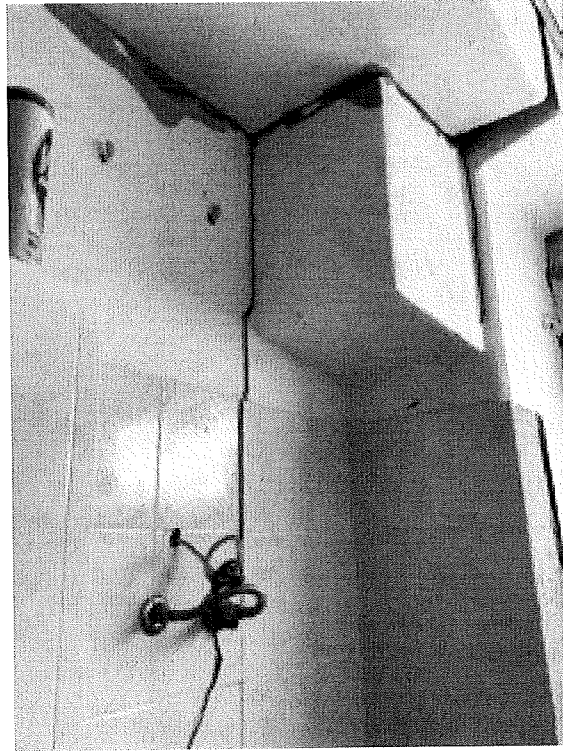


Vista lesioni passanti sulle tramezzature dovute al movimento del solaio.



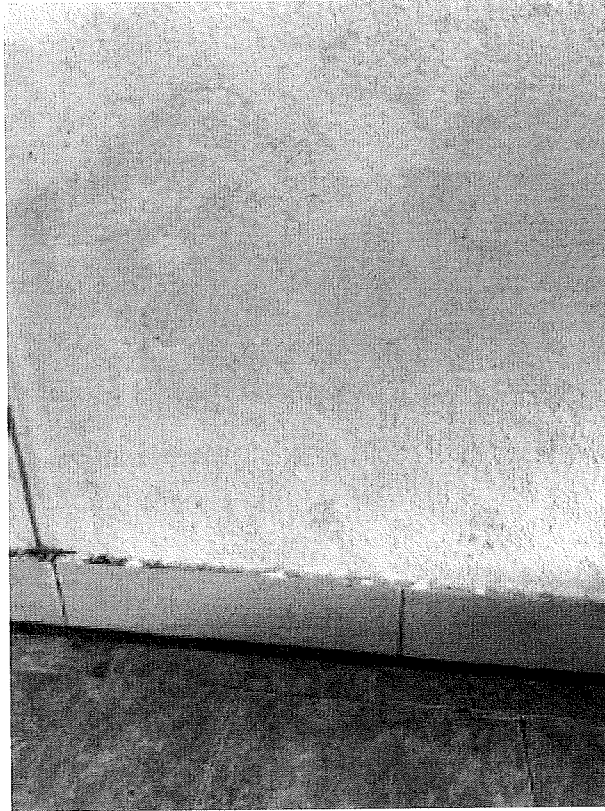
Fessurazioni dovute al cedimento della fondazione.



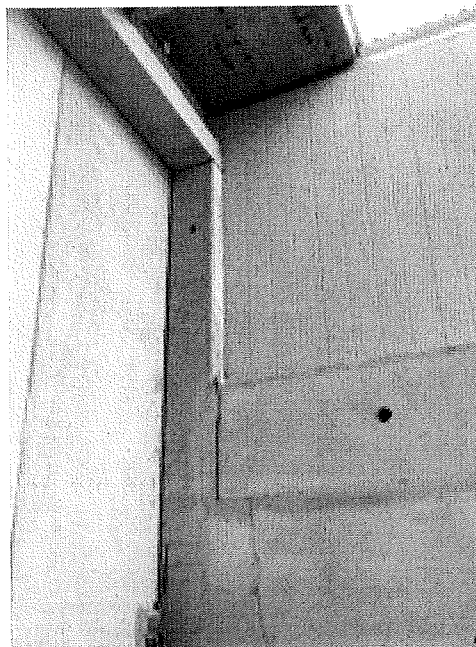


Fessurazioni nell'interfaccia tra i travi e l'appoggio sui pilastri.





Cedimento del solaio del primo piano.



Fessurazioni nell'interfaccia tra trave e pilastro.

