

---

# TRIBUNALE DI SASSARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cresci Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare **21/2021** del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2021 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 841.152,00</b> .....	19

## INCARICO

---

All'udienza del 01/06/2021, il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, con studio in Via Roma, 68 - 07100 - Sassari (SS), email fabriziocresci@tiscali.it, PEC fabrizio.cresci@ingpec.eu, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2021 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 Cargeghe (SS) - Località Campo Mela

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima si trova in Zona Industriale-artigianale di Cargeghe denominata "Campo Mela", ubicata a ridosso della S.S. 131 sulla destra in direzione Cagliari a circa 10 Km da Sassari.

E' costituito da un capannone industriale-artigianale della superficie di circa 2176 mq di superficie coperta di cui 2120 mq circa calpestabili e 2600 mq di pertinenza scoperta. Si sviluppa su un unico livello al piano terra.

Il fabbricato ha forma rettangolare e presenta visibili solo due prospetti che affacciano sul piazzale di pertinenza. Gli altri due prospetti confinano con analoga porzione di capannone in aderenza.

L'accesso al lotto dovrebbe avvenire dal cancello in ferro scorrevole ubicato nella strada sterrata di lottizzazione (foto n. 7). Si fiancheggia il complesso edilizio in senso longitudinale lungo il prospetto SUD, si svolta a sinistra e si giunge al piazzale antistante l'ingresso principale costituito da un'ampia serranda motorizzata e da una porta tagliafuoco posizionata di fianco (foto n. 13). Al momento del sopralluogo tale ingresso al lotto risultava non praticabile ed il sottoscritto è stato condotto all'ingresso del capannone passando da un ingresso posto di fronte alla SS 131 che attraversa il complesso di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e conduce al lotto in esame dopo aver costeggiato, in senso orario, due lati dell'intero complesso industriale (foto n. 2). In altre parole è stato compiuto esattamente il giro opposto (confronta foto n. 2 e 3).

L'altezza utile del capannone è pari a 10,00 m e il bene si presenta completamente rifinito in ogni sua parte.

Le strade di lottizzazione all'interno della zona industriale sono ampie e consentono una buona circolazione veicolare, il manto stradale risente invece dell'incuria prolungata nel tempo che ha deteriorato lo strato superficiale.

La zona industriale è completa di tutti i servizi necessari e risulta ben collegata con la strada statale 131 e l'ampio capannone che accoglie il bene in esame risulta ben visibile dalla SS.

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

Attualmente il capannone in esame non risulta diviso dal capannone in aderenza di cui alla particella 258 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e costituisce con quest'ultimo un unico compendio che va poi a fondersi anche con la particella 260 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicata in aderenza al bene in esame sul lato lungo.

Il muro divisorio andrebbe eretto in corrispondenza dell'ottavo pilastro il cui conteggio parte dalla mezzeria del capannone in corrispondenza del muro a tutt'altezza che presenta un'ampia apertura centrale.

Il pilastro è facilmente individuabile poichè proprio in corrispondenza di quel pilastro termina la colorazione grigia del muro divisorio con la particella 260 (foto n. 19-20). Dall'altro lato si trova la porta tagliafuoco che permette l'uscita all'area scoperta, uscita attualmente impedita da due grossi blocchi di cls che impediscono alla porta di aprirsi verso l'esterno (foto n. 11). Si badi bene che il confine della porzione di capannone in esame, in corrispondenza di questa porta, non si proietta ortogonalmente al muro ma con un angolo di 45 gradi. Questo è

quanto emerge dalla planimetria catastale.

Si segnala infine che lungo la strada di accesso al lotto, comune a tutti i capannoni che compongono il complesso industriale, si trovano dislocati un'ampia tettoia (comunque non su terreno di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e un vecchio impianto dismesso probabilmente per lo stoccaggio del pellet comprensivo di un grosso silos metallico(foto n. 9-10-11). Solo quest'ultimo si trova effettivamente su terreno di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma il resto degli elementi segnalati si trovano comunque lungo il percorso di accesso al lotto.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cargeghe (SS) - Località Campo Mela

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONFINI

La porzione di capannone in esame confina con il mappale 258 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un lato e con il mappale 260 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un altro lato. Per i restanti due lati confina con l'area cortilizia di pertinenza.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	2120,00 mq	2176,00 mq	1,00	2176,00 mq	10,00 m	Terra
Area scoperta	2594,00 mq	2594,00 mq	0,02	51,88 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2227,88 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2227,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'area esterna di 2594 mq è data della somma della porzione di terreno graffata alla particella 259 sub 1 (1930 mq circa desunti dalla planimetria catastale) e dal terreno di cui alla particella 187 (664 mq riportati nella visura catastale).

Il lastrico solare di cui alla particella 259 sub 2 non viene valorizzato in quanto ha esclusivamente funzione di sola copertura e il suo valore è pertanto ricompreso in quello del corpo di fabbrica.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale delle unità immobiliari si evince dalle visure storiche per immobile allegate alla presente relazione, aggiornate al 09/06/2021.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	259	1		D1				15165,9 €	T	
	8	259	2		L		2130 mq				

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	187				Seminativo	3	00 06 64 mq	1,54 €	1,2 €		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si segnala che non è stata delimitata la porzione di capannone in esame e pertanto deve essere edificato il muro divisorio che separa il capannone dalla particella limitrofa (la 258). Inoltre nella planimetria catastale del sub 1 non è indicata la presenza della serranda metallica che conduce all'interno del capannone (ingresso principale) mentre è indicata la presenza di un impianto attualmente dismesso.

Relativamente alla particella 259 sub 2 (il lastrico solare) si segnala che risulta inaccessibile e, vista la conformazione planimetrica della copertura del capannone realizzata con tegoloni arcuati, risulta non calpestabile e non sopraelevabile.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

---

Non si segnalano particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo il capannone versava in normali condizioni di conservazione per quel che riguarda le strutture portanti e le pannellature di tamponamento. Emerge una situazione critica di cedimento della pavimentazione industriale nella porzione di capannone immediatamente a ridosso dell'ingresso principale. Si nota a occhio nudo un avallamento in corrispondenza di alcuni plinti (foto n. 22-23-24).

A parere del sottoscritto è necessario effettuare un'indagine geologica approfondita del sottosuolo al fine di stabilire le cause di tale cedimento e provvedere ad un intervento di consolidamento della pavimentazione con l'iniezione di resine consolidanti che ripristinino la planarità del sottofondo e sollevino la pavimentazione che ha ceduto eliminando i vuoti tra pavimentazione e terreno.

Tale tipo di intervento risulta poco invasivo e viene eseguito da ditte specializzate che possono anche operare senza interrompere le normali attività lavorative eventualmente presenti nel capannone ed il consolidamento avviene mediante la realizzazione di piccoli fori l'inserimento di cannule metalliche che, attraversando la pavimentazione ceduta, consentono l'immissione successiva della resina espandente.

## PARTI COMUNI

---

Il capannone di fatto è inserito all'interno di un più ampio **complesso di capannoni** e costituisce una piccola porzione di tutto lo stabilimento industriale.

Non esistono nelle aree esterne al complesso industriale, particelle e/o subalterni destinate a parti comuni. Di fatto le aree di pertinenza esclusive di tutte le unità immobiliari sono utilizzate come parti comuni, per il transito, aree di manovra, parcheggi e accesso alle singole unità immobiliari facenti parte del complesso industriale.

Si segnala che **attualmente** esso **NON gode di accesso autonomo** ed esclusivo dalla strada di lottizzazione. Infatti per arrivare all'area cortilizia dove sono ubicati gli ingressi veri e propri che conducono all'interno del capannone è necessario:

- oltrepassare il cancello scorrevole in ferro ubicato nella strada di lottizzazione (foto n. 7) che si trova ubicato nella particella 196 (foto n. 3) di proprietà del Comune di Cargeghe;
- attraversare la particella 196 e la particella 258 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (foto n. 8);
- fiancheggiare il complesso edilizio in senso longitudinale lungo il prospetto SUD (foto n. 9-10-12) e svoltare a sinistra. Si giunge al piazzale antistante l'ingresso principale costituito da un'ampia serranda motorizzata e da una porta tagliafuoco posizionata di fianco (foto n. 13).

Confrontando l'inquadramento aereo (foto n. 1) con l'estratto di mappa e con l'inserimento del fabbricato al Catasto terreni (foto n. 2) parrebbe che il cancello scorrevole **ricada all'interno della particella 196** intestata al Comune di Cargeghe. Tale particella risulta **esclusa dalla lottizzazione** che ha interessato una serie di mappali che sono stati ceduti dal Comune di Cargeghe al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante atto di "Cessione di diritto di proprietà di un'area edificabile Rep 44/2006 ricadente nel Piano per gli insediamenti produttivi" di cui il sottoscritto ha ottenuto copia.

In pratica il Comune ha ceduto una serie di lotti edificabili di sua proprietà in favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* **al solo fine di destinarli esclusivamente all'ampliamento del capannone industriale presente** e, all'epoca della vendita, in corso di costruzione ubicato all'interno del perimetro della **Lottizzazione Manconi**.

Alla luce di quanto esposto il cancello scorrevole in ferro di accesso all'area si sarebbe dovuto realizzare nella particella 258 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non invece nella particella 196 di proprietà del Comune di Cargeghe (foto n. 4). In ogni caso, **per avere la certezza dell'esatta ubicazione del cancello occorre procedere con un rilievo tramite GPS.**

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

- Larghezza: 20.00 m
- Lunghezza: 108.80 m
- Superficie totale coperta : 2176 mq
- Altezza interna: m 10.00 sotto tegolo di copertura

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

BICCHIERI prefabbricati in c.a.v. di fondazione per alloggiamento pilastri realizzati in calcestruzzo;  
PILASTRI prefabbricati in c.a.v., della sezione di cm. 50 x 50 , realizzati in calcestruzzo di altezza utile di 10 m dotati di dente ad incasso posizionato ad un'altezza di circa 2/3 dello sviluppo del pilastro, per l'appoggio delle travi carroponte;

TRAVI PIANE prefabbricate in c.a.p. (travi trasversali di copertura) realizzate in calcestruzzo armato per luci fino a m 20.00;

COPERTURA realizzata con TEGOLI prefabbricati in c.a.p. dello spessore di cm 60 ed elementi arcuati nei quali sono inserite delle lastre in policarbonato che costituiscono dei lucernai posizionati ad intervalli regolari e distribuiti su tutta la copertura;

TAMPONAMENTO perimetrale della struttura, eseguito in pannelli c.a.v. del tipo liscio verticale, dell'altezza di 10 m oltre la porzione curva di sommità con incastro a maschio e femmina, dello spessore di cm 20 isolati, finitura interna ed esterna liscia, realizzati in calcestruzzo armato, poggiati su travi porta tamponamento e fissati alla struttura prefabbricata;

PAVIMENTAZIONE INTERNA in cls del tipo industriale;

PAVIMENTAZIONE ESTERNA costituita in parte (prospetto adiacente l'ingresso principale) in cls del tipo industriale, in larga parte in sterrato e terreno vegetale;

INFISSI ESTERNI costituiti da serramenti a struttura metallica;

IMPIANTO ELETTRICO del tipo industriale. E' stato realizzato entro canale esterne.

Si precisa che l'approvvigionamento idrico potabile avviene tramite autobotte che rifornisce apposito serbatoio e non è presente l'impianto di scarico acque reflue; un eventuale bagno da installare deve essere del tipo chimico da svuotare periodicamente tramite ditta autorizzata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Secondo quanto riferito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, amministratore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esistono contratti di affitto registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1993	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	22/02/1993	15062	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Sassari	22/02/1993	2961	1958
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Maniga	07/07/2003	215105	16530
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Sassari	16/07/2003	14500	14500
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Maniga	07/07/2003	215104	16529
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Sassari	16/07/2003	14499	11120
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/10/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manlio Pitzorno	24/10/2005	46551	22669
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	31/10/2005	23999	17376
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manlio Pitzorno	29/11/2005	46801	22826
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Sassari	02/12/2005	26495	19142
<b>Registrazione</b>					
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ai fini della provenienza ventennale del bene esiste, agli atti della procedura, la Certificazione notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a far data a tutto il 03/05/2021, a firma del Dr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Bologna. Sono stati riportati comunque i titoli di provenienza nel ventennio relativi ai beni pignorati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 08/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Sassari il 19/11/2003  
Reg. gen. 23397 - Reg. part. 2463  
Quota: 1/1

Importo: € 2.349.362,44

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.174.681,22

Rogante: Luigi Maniga

Data: 11/11/2003

N° repertorio: 201460

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio 8 Mappali 186, 184, 187 e 181.

- **Ipoteca legale** derivante da atto amministrativo

Iscritto a Sassari il 10/10/2013

Reg. gen. 13069 - Reg. part. 1361

Quota: 1/1

Importo: € 128.409,76

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 64.204,88

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione distinte al catasto Fabbricati al Foglio 8 Mappale 259 Subalterni 1 e 2.

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale ex RD 639/2010

Iscritto a Sassari il 16/05/2019

Reg. gen. 6704 - Reg. part. 914

Quota: 1/1

Importo: € 80.798,72

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.399,36

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale ex RD 639/2010

Iscritto a Sassari il 16/05/2019

Reg. gen. 6703 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 91.071,22

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.535,61

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

- **Ipoteca legale** derivante da Ingiunzione fiscale ex RD 639/1910

Iscritto a Sassari il 16/05/2019

Reg. gen. 6702 - Reg. part. 912

Quota: 1/1

Importo: € 87.805,70

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.902,85

Note: Grava la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

## Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Sassari il 03/07/2003  
Reg. gen. 13683 - Reg. part. 10496  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Atto pubblico amministrativo del Segretario Comunale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 18/06/2003 Rep 260 che riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio 8 Mappali 6,8 e 158
- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Sassari il 13/04/2005  
Reg. gen. 8997 - Reg. part. 6763  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Atto pubblico amministrativo del Segretario Comunale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 14/03/2005 Rep 351/2005 che riguarda la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al Foglio 8 Mappali 186, 184, 187, 181, 171, 175 e 166.
- **Verbale di pignoramento di immobili**  
Trascritto a Sassari il 05/03/2021  
Reg. gen. 3069 - Reg. part. 2311  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dalla Certificazione notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale attestante le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli a far data a tutto il 03/05/2021, a firma del Dr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Bologna. Sono stati riportati comunque i titoli di provenienza nel ventennio relativi ai beni pignorati.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Comune di Cargeghe è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC). L'area nella quale ricade il bene in oggetto è inserita in Zona Urbanistica "D3" - *Piano per Insediamenti Produttivi Comunale, Area industriale-artigianale-commerciale extraurbana di nuova istituzione.*

Per tale zona valgono le norme di attuazione del piano attuativo approvato (Piano per gli insediamenti produttivi P.I.P. approvato con Deliberazioni C.C. n. 35 del 05.06.1998, n. 45 del 21.08.1998 come integrata dalla C.C. n. 44 del 28.11.2002 e C.C. n. 3 del 12.02.2004).

Tutte le prescrizioni urbanistiche relative sono contenute nelle norme di attuazione del vigente P.U.C. approvato con Delibera del c.c. n. 53 del 30.09.1996 nel D.A. n° 1335/u del 06.10.80 e successive modificazioni ed integrazioni nonché nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) di cui alla Legge 18.05.1989, n 183, art.17 comma 6 ter e successive modificazioni e integrazioni.

Le norme vigenti sono di seguito riportate

### CAPO III

#### Aree industriali, artigianali e commerciali

##### Art. 14- Zone per insediamenti produttivi (D)

Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali.

In particolare il P.U.C. individua cinque diverse sottozone:

DI :zona artigianale urbana;

D2 e D2\*: zone industriali-artigianali extraurbane con piano attuativo già approvato;

Da : zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana di nuova istituzione.

D4 : zona artigianale-commerciale extraurbana esistente di fatto.

D5 : zona industriale-artigianale-commerciale extraurbana di 2° intervento.

All'interno di queste zone possono essere installati laboratori, uffici, esposizioni riguardanti l'attività di produzione o di deposito, magazzini, depositi, silos, rimesse e locali similari nonché costruzioni destinate a residenze per i custodi.

Tutti gli interventi esistenti o futuri dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti, in materia di smaltimento delle acque reflue, residui organici e inorganici e di inquinamento atmosferico.

##### SOTTOZONA D3

In questa sottozona il P.U.C. viene attuato esclusivamente mediante interventi urbanistici preventivi, che possono essere:

-Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata;

-P.I.P. (piano di insediamenti produttivi) ad iniziativa pubblica.

Detti piani dovranno di norma interessare una superficie minima di 10.000 mq. Uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo di tale superficie, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla superficie minima di intervento. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari. La verifica degli standards deve essere effettuata per ciascuno stralcio

funzionale. Potranno essere realizzati insediamenti industriali ed artigianali, nonché strutture per attività commerciali al minuto ed all'ingrosso, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli ecc.

Gli interventi all'interno di questa sottozona sono soggetti alla seguente normativa:

a) -Indice fondiario = non viene fissato

b) -Rapporto massimo di copertura (Re) = 0.60 mq/mq Sf;

e) -Altezza massima (H) = 12 mt.;

d) -Larghezza minima delle strade di piano = 12 mt. (inclusi i marciapiedi), le strade comunali o extracomunali già esistenti non potranno essere usate come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire e attraverso la viabilità interna al comparto;

e) -Oneri di urbanizzazione primaria = assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi;

f) -Oneri di urbanizzazione secondaria = come definiti dalla specifica deliberazione comunale.

g) -Distanza dai confini = mt 10.00.

In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u.

Specificatamente, come in questo caso, per i terreni ricadenti all'interno del PIP comunale, valgono le seguenti norme di attuazione adottate con deliberazione del C.C. n° 35 del 22.06.00:

- a) Indice di edificabilità fondiario = 3.00 mc/mq
- b) Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq
- c) Distacco dai confini di proprietà = 5.00 ml . E' consentita l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche in presenza di edificazione sul confine nel loro contiguo. E' ammessa l'edificazione sul confine tra lotti contigui anche attraverso l'accorpamento di due o più lotti nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria.
- d) Distacco dal fronte strada = non inferiore a 5.00 ml
- e) Altezza massima dei fabbricati = 10.00 ml. E' consentita una altezza superiore per volumi tecnologici, carri ponte, ed opere assimilabili.

Nell' esecuzione dei lotti, ove si verificasse una differente misurazione della superficie degli stessi, valgono l'indice fondiario (ii) e il rapporto di copertura (Rc).

Nel lotto di proprietà deve essere garantito un posto macchina per addetto.

Arredi:

Le fasce di terreni prospicienti le strade d'accesso per una profondità di un m 1.00 a partire dalla linea interna del confine devono essere sistemate a verde. Il cortile interno deve avere un'adeguata sistemazione superficiale al fine di consentirvi la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Lungo il fronte strada le recinzioni devono avere un'altezza massima di m 2.00 di cui almeno 1.00 realizzata a giorno.

Nelle piantumazioni sul confine deve essere garantita costantemente la visibilità in prossimità di incroci, parcheggi pubblici e di edifici pubblici ad uso pubblico.

Gli ingressi devono essere arretrati rispetto alla strada di una misura non inferiore alla metà della larghezza e comunque tale da consentire l'agevole transito della viabilità pubblica.

E' consentita l'edificazione di un box di controllo all'ingresso del lotto, con h max m 3.00.

Ai sensi di quanto disposto dall' art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) di cui alla Legge 18.05.1989, n 183 art. 17 comma 6 ter e successive modificazioni e integrazioni si specifica, che il terreno in oggetto non ricade in Zone sottoposte a vincolo.

**Specificatamente per i terreni ricadenti all'interno della Lottizzazione Manconi, valgono le norme di attuazione di cui alla convenzione Rep. n° 351 del 14/03/2005- Variante 2.**

La Variante n. 3 sebbene presentata non ha completato l'iter autorizzativo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Per l'immobile in oggetto sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 10/03 del 08-10-2003;
- Concessione Edilizia n. 14/05 del 23-09-2005.

In data 02.08.2019 è stato rilasciato dal Comune di Cargeghe il **PERMESSO DI COSTRUIRE in ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ N°02/19** relativo alle opere eseguite in difformità dal titolo edilizio sull'immobile sito in Zona Industriale Loc. Campomela (DUAAP prot. n. 2758 del 31.05.2019).

Tale provvedimento è l'ultimo rilasciato in ordine di tempo.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE poichè in relazione a quanto stabilito dal DPR n. 412/93 e per ultimo dal Decreto Interministeriale 26/06/2015 (Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE) non è dovuta l'APE in quanto categoria catastale F/5 e D/1 (salvo diverso avviso da parte del notaio che dovrà stipulare l'atto di trasferimento).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'immobile in oggetto è stata riscontrata una importante divergenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima pratica presentata al Comune di Cargeghe (**ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N°02/19**) in particolare alle tavole n. 1 e 2 che riportano la **planimetria generale** dello "stato approvato" e dello "stato in accertamento di conformità".

Tale divergenza non è di natura edilizia ma bensì urbanistica. L'immobile di proprietà ISPES SRL risulta ubicato in maniera corretta rispetto all'intero compendio industriale: la sagoma, i volumi e le altezze riportano lo stato di fatto. La difformità è legata alla "planimetria di piano", ossia la tavola che rappresenta la conformazione planimetrica generale del lotto che non rispecchia lo stato reale.

Nel progetto in accertamento di conformità infatti il tecnico ha redatto la planimetria generale allegando uno stralcio non più attuale dell'area ossia quello riferito alla Variante n. 2 della Lottizzazione Manconi nella quale manca parte del capannone che, all'epoca della presentazione del progetto edilizio e del rilascio del relativo permesso in accertamento di conformità (02/08/2019) era evidentemente già compiutamente realizzato.

Il progetto dell'intero complesso industriale (non solo il capannone ISPES ma tutti i vari corpi) si è svolto in varie fasi con successivi progetti e relativi accertamenti di conformità, con acquisizione dei lotti edificabili avvenuta in più riprese.

Nel 2006 è stata predisposta la **Variante n. 3** al Piano di Lottizzazione in zona D3 denominato "Manconi" ma tale variante **non ha completato l'iter autorizzativo in Comune** (in pratica non è stata stipulata la convenzione tra il Comune di Cargeghe ed i proprietari dei lotti edificabili in zona D3 per l'attuazione del progetto di lottizzazione).

Nel Settembre 2006 inoltre una serie di lotti sono stati ceduti dal Comune di Cargeghe al Sig. Brozzu Nicolino tramite atto di "*Cessione di diritto di proprietà di un'area edificabile Rep 44/2006 ricadente nel Piano per gli insediamenti produttivi*" (Lotto P.I.P.). In pratica il Comune ha ceduto una serie di lotti edificabili di sua proprietà in favore della società A.I.C.O. al solo fine di destinarli esclusivamente all'ampliamento del capannone industriale presente e, all'epoca della vendita, in corso di costruzione ubicato all'interno del perimetro della Lottizzazione Manconi.

Alla luce di tutti questi passaggi è necessario concludere l'iter autorizzativo della variante urbanistica n. 3 che ritengo debba essere posta in capo a tutti i proprietari dell'intero complesso industriale al fine, tra l'altro, di regolarizzare gli accessi.

Secondo quanto previsto dal progettista della variante n. 3 e del progetto di ampliamento del capannone eseguito in seguito all'acquisizione dei nuovi lotti, **l'accesso al capannone ISPES** dovrebbe avvenire tramite una strada di piano (denominata strada del P.I.P.) della larghezza di 12 m complessivi che costeggia la dividente della particella 196 di proprietà del Comune di Cargeghe con la particella 258 di proprietà AICO. Tramite poi una servitù di passaggio sulla particella 258 si costeggia il capannone e si giunge all'area di pertinenza della particella 259. Tale accesso è contemplato anche in altri progetti esaminati dal sottoscritto ma relativi ai capannoni limitrofi di proprietà AICOP, COINSAR, AICO E CBS non oggetto della presente procedura ma oggetto di Fallimento (vedi ad es CE n. 09 in accertamento di conformità rilasciata alla AICO che si allega).

Tale incongruenza è stata segnalata al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cargeghe Geom Manuela Senes che ha rilasciato il provvedimento edilizio in accertamento di conformità.

Si segnala inoltre la mancata realizzazione del bagno chimico ed il fatto che il capannone deve essere fisicamente diviso dal capannone adiacente di cui al mappale 258.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cargeghe (SS) - Località Campo Mela

Il bene oggetto di stima è ubicato in Zona Industriale-artigianale di Cargeghe denominata "Campo Mela", ubicata a ridosso della S.S. 131 sulla destra in direzione Cagliari a circa 10 Km da Sassari. E' costituito da un capannone industriale-artigianale della superficie di circa 2176 mq di superficie coperta di cui 2120 mq circa calpestabili e 2600 mq di pertinenza scoperta. Si sviluppa su un unico livello al piano terra. Il fabbricato ha forma rettangolare e presenta visibili solo due prospetti che affacciano sul piazzale di pertinenza. Gli altri due prospetti confinano con analoga porzione di capannone in aderenza. L'accesso al lotto dovrebbe avvenire dal cancello in ferro scorrevole ubicato nella strada sterrata di lottizzazione. Si fiancheggia il complesso edilizio in senso longitudinale lungo il prospetto SUD, si svolta a sinistra e si giunge al piazzale antistante l'ingresso principale costituito da un ampia serranda motorizzata e da una porta tagliafuoco posizionata di fianco. Al momento del sopralluogo tale ingresso al lotto risultava chiuso ed il sottoscritto è stato condotto all'ingresso del capannone passando da un ingresso posto di fronte alla SS 131 che attraversa il complesso di proprietà AICO e conduce al lotto in esame dopo aver costeggiato, in senso orario, due lati dell'intero complesso industriale. L'altezza utile del capannone è pari a 10,00 m e il bene si presenta completamente rifinito in ogni sua parte. Le strade di lottizzazione all'interno della zona industriale sono ampie e consentono una buona circolazione veicolare, il manto stradale risente invece dell'incuria prolungata nel tempo che ha deteriorato lo strato superficiale. La zona industriale è completa di tutti i servizi necessari e risulta ben collegata con la strada statale 131 e l'ampio capannone che accoglie il bene in esame risulta ben visibile dalla SS.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 259, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 8, Part. 259, Sub. 2, Categoria L al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 187, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 891.152,00

Per la valutazione dell'immobile si è deciso di utilizzare l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, in quanto lo scopo pratico della stima è quello di sottoporre i beni in oggetto a compravendita,

una volta noto il loro valore.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo della stima sintetica per per comparazione con beni simili presenti nella zona che sono stati oggetto di compravendita in epoche recenti e dei quali si conoscono i valori unitari di mercato (€/mq).

Tale valore è stato determinato utilizzando le quotazioni degli immobili, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Cargeghe, nel 2° semestre dell'anno 2021, per la tipologia "capannoni industriali" in zona industriale Muros/Cargeghe località Campo Mela per beni simili a quello oggetto di perizia.

Il sottoscritto CTU ha avuto la possibilità di visionare il bene, pertanto per la relativa valutazione ha tenuto conto del suo stato di conservazione, dei rilievi diretti e della documentazione in possesso.

Si è proceduto al rilievo e alla successiva rappresentazione grafica dei beni, in modo da poter eseguire il calcolo delle superfici dei vari ambienti ed arrivare alla determinazione della superficie convenzionale.

Il fabbricato in oggetto è stato considerato come immobile destinato a capannone "industriale".

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale per la cui definizione si rimanda all' all. C del DPR 138/98. Per quanto riguarda il calcolo e la definizione delle superfici commerciali e dei coefficienti utilizzati si fa riferimento all'allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto a cura dell'Agenzia del territorio (2018). La superficie convenzionale ottenuta (mq) è stata successivamente moltiplicata per il valore di mercato unitario (€/mq), per ottenere il valore dell'immobile.

Valore dell'immobile.

Il Valore unitario OMI è compreso tra un minimo di €/mq 400,00 ed un massimo di €/mq 650,00, riferito a Capannoni Industriali, in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Vista la tipologia dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, si è deciso di prendere come riferimento il valore minimo dell'OMI pari a 400,00€/mq, tenuto conto del contesto nel quale l'immobile è inserito, con riferimento alla viabilità, la cui pavimentazione risulta ancora da completare o in cattivo stato, nonché degli interventi di risanamento e manutenzione da effettuare nel capannone. Per avere maggiore garanzia della correttezza del valore così determinato, il valore ottenuto con questo criterio di stima è stato verificato con altri procedimenti di stima che tengono conto di fonti di dati differenti quali ad esempio il costo di costruzione che tiene in considerazione i lavori eseguiti fino alla data del sopralluogo.

Dal confronto del capannone in oggetto con i capannoni tipici presenti nella zona industriale "Campo Mela", tenuto conto di quanto esposto, si è determinato il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di perizia pari a 400,00€/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Capannone Cargeghe (SS) - Località Campo Mela	2227,88 mq	400,00 €/mq	€ 891.152,00	100,00%	€ 891.152,00
				Valore di stima:	€ 891.152,00

Valore di stima: € 891.152,00

## Deprezamenti

Al valore di stima ottenuto è necessario dedurre l'incidenza percentuale delle spese tecniche del professionista necessarie per concludere l'iter di approvazione della variante n. 3, la pratica docfa per l'aggiornamento del catasto per le lievi difformità riscontrate, gli oneri per l'ottenimento dell'agibilità parziale compreso l'onere per l'ottenimento delle certificazioni degli impianti (esclusi gli eventuali lavori di adeguamento non quantificabili senza il rilievo e le verifiche del tecnico abilitato), i costi per il ripristino dei cedimenti strutturali in parte della pavimentazione industriale, i costi edili relativi a recinzione, pannello divisorio, rimozioni varie, spostamento cancello per accesso lotto, sistemazione strada di accesso etc

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1. Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.500,00	€
2. Oneri per cedimenti strutturali e ripristino complanarità pavimentazione	19.000,00	€
3. Oneri edili (recinzione lotto, divisorio, rimozione silos, spostamento cancello)	22.500,00	€

**Valore finale di stima: € 841.152,00**

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

Sassari, li 18/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cresci Fabrizio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Cargeghe (SS) - Località Campo Mela

Il bene oggetto di stima è ubicato in Zona Industriale-artigianale di Cargeghe denominata "Campo Mela", ubicata a ridosso della S.S. 131 sulla destra in direzione Cagliari a circa 10 Km da Sassari. E' costituito da un capannone industriale-artigianale della superficie di circa 2176 mq di superficie coperta di cui 2120 mq circa calpestabili e 2600 mq di pertinenza scoperta. Si sviluppa su un unico livello al piano terra. Il fabbricato ha forma rettangolare e presenta visibili solo due prospetti che affacciano sul piazzale di pertinenza. Gli altri due prospetti confinano con analoga porzione di capannone in aderenza. L'accesso al lotto dovrebbe avvenire dal cancello in ferro scorrevole ubicato nella strada sterrata di lottizzazione. Si fiancheggia il complesso edilizio in senso longitudinale lungo il prospetto SUD, si svolta a sinistra e si giunge al piazzale antistante l'ingresso principale costituito da un'ampia serranda motorizzata e da una porta tagliafuoco posizionata di fianco. Al momento del sopralluogo tale ingresso al lotto risultava chiuso ed il sottoscritto è stato condotto all'ingresso del capannone passando da un ingresso posto di fronte alla SS 131 che attraversa il complesso di proprietà AICO e conduce al lotto in esame dopo aver costeggiato, in senso orario, due lati dell'intero complesso industriale. L'altezza utile del capannone è pari a 10,00 m e il bene si presenta completamente rifinito in ogni sua parte. Le strade di lottizzazione all'interno della zona industriale sono ampie e consentono una buona circolazione veicolare, il manto stradale risente invece dell'incuria prolungata nel tempo che ha deteriorato lo strato superficiale. La zona industriale è completa di tutti i servizi necessari e risulta ben collegata con la strada statale 131 e l'ampio capannone che accoglie il bene in esame risulta ben visibile

dalla

SS.

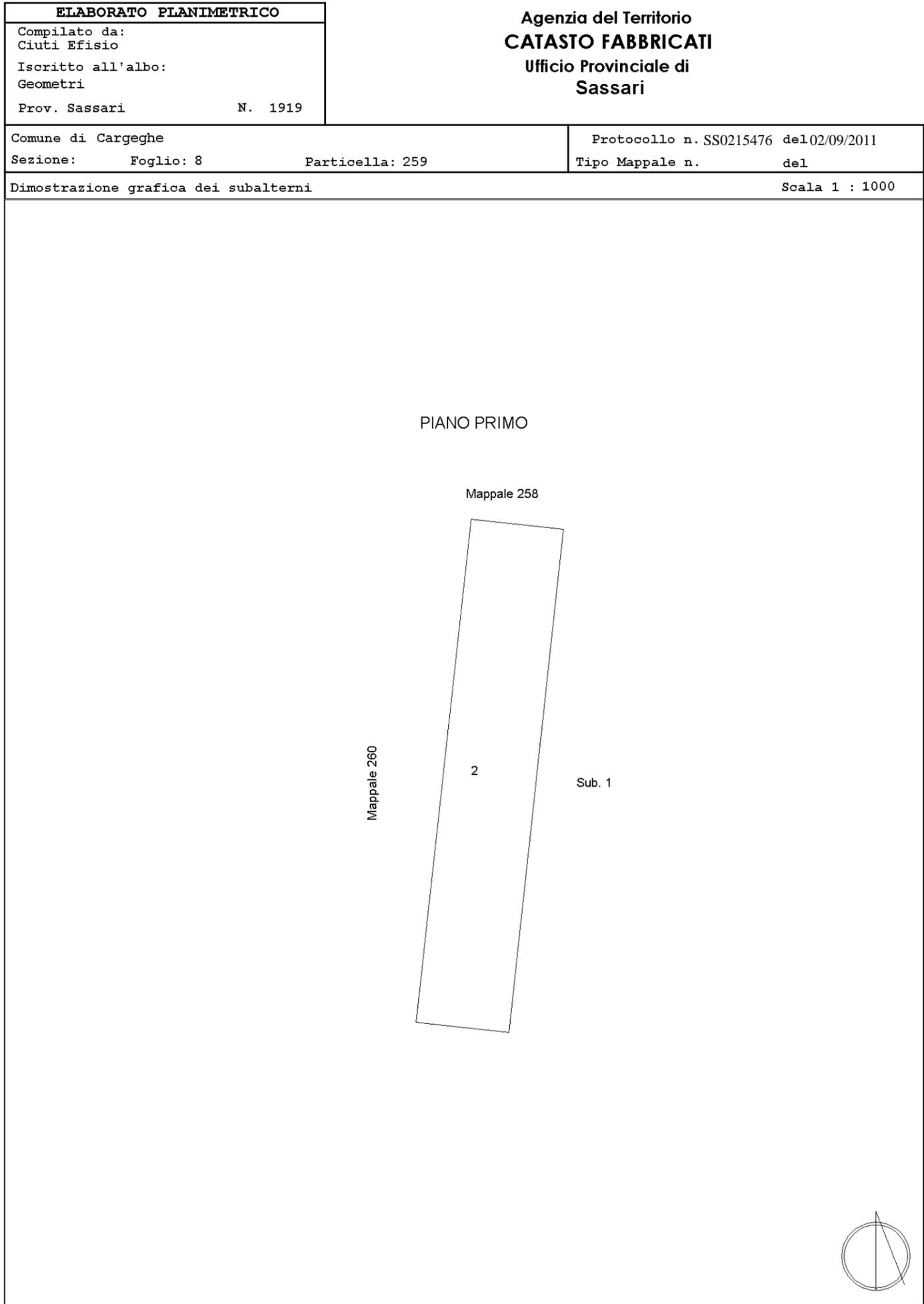
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 259, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 8, Part. 259, Sub. 2, Categoria L al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 187, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Cargeghe è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC). L'area nella quale ricade il bene in oggetto è inserita in Zona Urbanistica "D3" - Piano per Insediamenti Produttivi Comunale, Area industriale-artigianale-commerciale extraurbana di nuova istituzione. Per tale zona valgono le norme di attuazione del piano attuativo approvato (Piano per gli insediamenti produttivi P.I.P. approvato con Deliberazioni C.C. n. 35 del 05.06.1998, n. 45 del 21.08.1998 come integrata dalla C.C. n. 44 del 28.11.2002 e C.C. n. 3 del 12.02.2004). Tutte le prescrizioni urbanistiche relative sono contenute nelle norme di attuazione del vigente P.U.C. approvato con Delibera del c.c. n. 53 del 30.09.1996 nel D.A. n° 1335/u del 06.10.80 e successive modificazioni ed integrazioni nonche' nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) di cui alla Legge 18.05.1989, n 183, art.17 comma 6 ter e successive modificazioni e integrazioni. Specificatamente per i terreni ricadenti all'interno della Lottizzazione Manconi, valgono le norme di attuazione di cui alla convenzione Rep. n° 351 del 14/03/2005- Variante 2. La Variante n. 3 sebbene presentata non ha completato l'Iter autorizzativo.

**Prezzo base d'asta: € 841.152,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 841.152,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cargeghe (SS) - Località Campo Mela		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 259, Sub. 1, Categoria D1 - Fg. 8, Part. 259, Sub. 2, Categoria L Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 187, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2227,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data del sopralluogo il capannone versava in normali condizioni di conservazione per quel che riguarda le strutture portanti e le pannellature di tamponamento. Emerge una situazione critica di cedimento della pavimentazione industriale nella porzione di capannone immediatamente a ridosso dell'ingresso principale. Si nota a occhio nudo un avvallamento della pavimentazione in corrispondenza di alcuni plinti. A parere del sottoscritto è necessario effettuare un'indagine geologica approfondita del sottosuolo al fine di stabilire le cause di tale cedimento e provvedere ad un intervento di consolidamento della pavimentazione con l'iniezione di resine consolidanti che ripristinino la planarità del sottofondo e sollevino la pavimentazione che ha ceduto eliminando i vuoti tra pavimentazione e terreno. Tale tipo di intervento risulta poco invasivo e viene eseguito da ditte specializzate che possono anche operare senza interrompere le normali attività lavorative presenti nel capannone ed il consolidamento avviene mediante la realizzazione di piccoli fori per l'inserimento di cannule metalliche che, attraversando la pavimentazione ceduta, consentono l'immissione successiva della resina espandente.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è ubicato in Zona Industriale-artigianale di Cargeghe denominata "Campomela", ubicata a ridosso della S.S. 131 sulla destra in direzione Cagliari a circa 10 Km da Sassari. E' costituito da un capannone industriale-artigianale della superficie di circa 2176 mq di superficie coperta di cui 2120 mq circa calpestabili e 2600 mq di pertinenza scoperta. Si sviluppa su un unico livello al piano piano terra. Il fabbricato ha forma rettangolare e presenta visibili solo due prospetti che affacciano sul piazzale di pertinenza. Gli altri due prospetti confinano con analoga porzione di capannone in aderenza. L'accesso al lotto dovrebbe avvenire dal cancello in ferro scorrevole ubicato nella strada sterrata di lottizzazione. Si fiancheggia il complesso edilizio in senso longitudinale lungo il prospetto SUD, si svolta a sinistra e si giunge al piazzale antistante l'ingresso principale costituito da un'ampia serranda motorizzata e da una porta tagliafuoco posizionata di fianco. Al momento del sopralluogo tale ingresso al lotto risultava chiuso ed il sottoscritto è stato condotto all'ingresso del capannone passando da un ingresso posto di fronte alla SS 131 che attraversa il complesso di proprietà AICO e conduce al lotto in esame dopo aver costeggiato, in senso orario, due lati dell'intero complesso industriale. L'altezza utile del capannone è pari a 10,00 m e il bene si presenta completamente rifinito in ogni sua parte. Le strade di lottizzazione all'interno della zona industriale sono ampie e consentono una buona circolazione veicolare, il manto stradale risente invece dell'incuria prolungata nel tempo che ha deteriorato lo strato superficiale. La zona industriale è completa di tutti i servizi necessari e risulta ben collegata con la strada statale 131 e l'ampio capannone che accoglie il bene in esame risulta ben visibile dalla SS.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





N=74700

E=-39800

1 Particella: 187

Comune: CARGEGHE  
Foglio: 8  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
2-Nov-2021 18:44:7  
Prot. n. T378621/2021

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0059622 del 05/09/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cargeghe

Zona Industriale Di Cargeghe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 259

Subalterno: 1

Compilata da:

Ciuti Efsio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Sassari

N. 01919

Scheda n. 1

Scala 1:500

MAPPALE 260

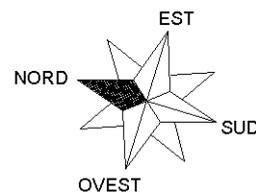
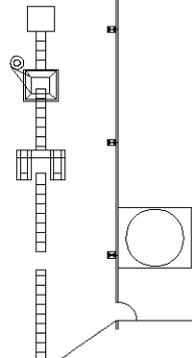
PIANO TERRA

MAPPALE 260

H=10.00m

CORTILE

MAPPALE 187



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2021 - Comune di CARGE GHE (B772) - < Foglio: 8 - Particella: 259 - Subalterno: 1 >  
ZONA INDUSTRIALE DI CARGE GHE SNC piano: T;



Foto n. 1: Inquadramento aereo



Foto n. 2: Percorso seguito per accedere all'immobile



Foto n. 3: Accesso all'area in base alle attuali condizioni e all'effettiva ubicazione del cancello



Foto n. 4: Accesso all'area con realizzazione di strada di piano e servitù di passaggio su particella 258



Foto n. 5: strada di piano



Foto n. 6: ingresso su particella 196



Foto n. 7



Foto n. 8: veduta da cancello scorrevole



Foto n. 9: strada di accesso veduta opposta)



Foto n. 10



Foto n. 11

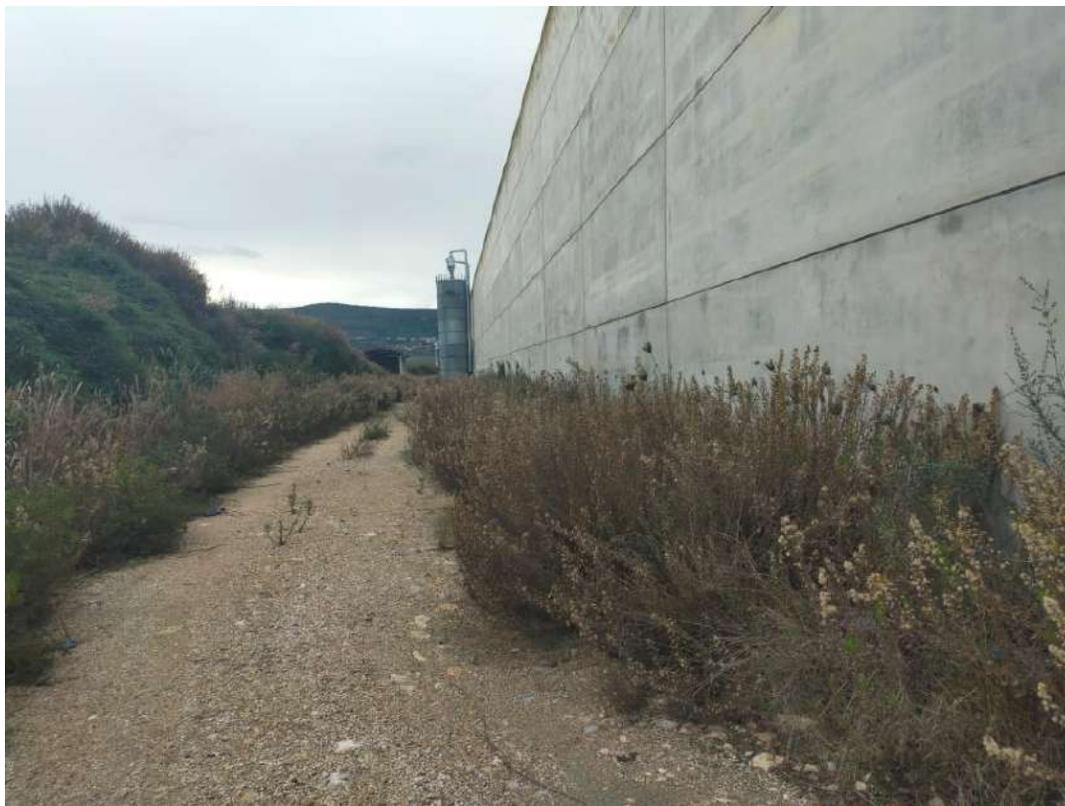


Foto n. 12: strada di accesso (veduta opposta)



Foto n. 13: ingresso al capannone



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19: limite capannone



Foto n. 20: limite capannone lato opposto



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24