
TRIBUNALE DI SASSARI

Perizia del C.T.U. Ing. Cresci Fabrizio, nella Liquidazione Giudiziale n. 19/2024



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale Muros	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Cargeghe (SS) - Zona Industriale Cargeghe Loc. Campo Mela	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Consistenza	14
Dati Catastali.....	14
Patti	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	19

Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Procedura 19/2024.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 514.083,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 87.752,00	28

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Cresci Fabrizio, [REDACTED] veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico conferito dal Curatore Fallimentare in data 02/09/2024.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale Muros
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cargeghe (SS) - Zona Industriale Cargeghe Loc. Campo Mela

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A MUROS (SS) - ZONA INDUSTRIALE MUROS

Capannone industriale attualmente adibito alla lavorazione del granito all'interno di un lotto di terreno di circa 7500 mq.

Sul lotto insiste una palazzina uffici e alloggio custode su due livelli e una tettoia coperta in ferro con copertura in lamiera grecata.

Il ciclo produttivo di taglio del marmo e granito risulta interrotto ed attualmente una parte del piazzale è adibita allo stoccaggio di lastre destinate esclusivamente alla commercializzazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CARGEGHE (SS) - ZONA INDUSTRIALE CARGEGHE LOC. CAMPO MELA

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.

Si tratta di un terreno attualmente utilizzato per lo stoccaggio delle polveri provenienti dalla segazione del marmo e del granito, di circa 6268 mq complessivi.

Sul lotto, completamente recintato, non insistono manufatti edilizi di alcun genere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale Muros

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 debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Zona Industriale
07030 - Muros (SS)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	1400,00 mq	1451,57 mq	1	1451,57 mq	0,10 m	T
Tettoia in ferro fiammatura	67,50 mq	67,50 mq	1	67,50 mq	0,00 m	T
Tettoia lucidatura	161,60 mq	161,60 mq	1	161,60 mq	0,00 m	T
Uffici	74,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	T
Porticato Uffici	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	T
Alloggio custode	110,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	0,00 m	1
Terrazzo alloggio custode	38,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	0,00 m	1
Superficie libera del lotto	7500,00 mq	7500,00 mq	1	7500,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9464,67 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				9464,67 mq		

Il bene si presterebbe ad una divisione in due lotti distinti. Gode infatti di due accessi autonomi, uno principale fronte strada e uno posizionato sul retro del lotto.

Si potrebbe pensare di dividere esattamente in due porzioni uguali il terreno secondo una dividente longitudinale che, partendo dalla metà del lato corto del lotto, si svilupperebbe per tutta la lunghezza del lotto e

destinare la palazzina uffici, le tettoie e la gru a torre al primo lotto ed il capannone principale al secondo lotto. Tale divisione però è fortemente sconsigliata dal sottoscritto poichè il lotto che comprenderebbe il piazzale fronte ingresso principale e la palazzina uffici sarebbe indubbiamente più appetibile del lotto che comprenderebbe il capannone con annessa area cortilizia, tra l'altro con accesso dal retro. Il capannone infatti presenta svariate criticità evidenziate di seguito alla perizia che sconsiglierebbero una vendita separata dal resto del compendio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	160	1		D1				17898 €	Piano T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente negli atti consegnati al sottoscritto dal Curatore fallimentare.

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (13/11/2024) il capannone versava in scadenti condizioni di conservazione dettate dal fatto che l'attività produttiva risulta interrotta dal Maggio 2023 e solo una parte del piazzale è ancora adibita allo stoccaggio delle lastre già tagliate destinate esclusivamente alla commercializzazione.

Lo stato di manutenzione invece della palazzina adibita a uffici e alloggio custode invece è buono, ad esclusione della porzione al piano terra, destinata a spogliatoi e servizi, che versa in mediocri condizioni.

PARTI COMUNI

Il capannone non risulta inserito in un contesto condominiale e non ha parti in comune con altre unità immobiliari. Esso gode di accesso autonomo ed esclusivo dalla strada di lottizzazione.

Un secondo accesso è presente sul retro del lotto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame è ubicato nel Comune di Muros in Zona industriale-artigianale "D" e trattasi di un'ampia area pianeggiante di facile accessibilità dalla viabilità principale. Il lotto ha accesso diretto da due distinti ingressi, uno principale e uno sul retro.

L'area, a destinazione produttiva, è pertanto dotata di tutti i servizi di rete ed infrastrutturali che la rendono facilmente accessibile, vista tra l'altro la sua vicinanza dalla SS 131, anche dai mezzi di trasporto pesanti e si sviluppa per complessivi 7500 mq.

Complessivamente le caratteristiche dimensionali del costruito sono riportate negli elaborati allegati alla presente relazione e reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muros e sono riportate analiticamente nel paragrafo inerente la consistenza.

Da qui si evince che il capannone principale, adibito alla produzione di lastre di marmo e granito è costituito da un unico corpo di fabbrica della superficie coperta complessiva di 1451,57 mq circa, mentre l'area scoperta di pertinenza del capannone si sviluppa per 5.917,18 mq circa. Completa il costruito un fabbricato, distribuito su due livelli fuori terra, adibito a spogliatoi, mensa e uffici al piano terra e ad alloggio custode al piano primo. Sempre nel lotto è presente inoltre una tettoia aperta in ferro con copertura in lamiera grecata preverniciata dove è alloggiata una fiammatrice a completamento del ciclo produttivo del taglio del granito.

Il ciclo tecnologico della produzione di lastre di marmo o granito, attraverso il taglio dei blocchi, prevedeva il posizionamento del blocco sul carrello porta blocchi per mezzo della gru a cavalletto che scorreva lungo il capannone e veniva immesso nei telai presenti che procedevano autonomamente al taglio dei blocchi a mezzo di lame, distanziate l'una dall'altra a seconda dello spessore desiderato, il tutto accompagnato dalla irrorazione continua di limaia (un miscuglio di graniglia calce e acqua) che serviva da abrasivo. Le lastre venivano quindi sottoposte a lavaggio e depositate sul piazzale pronte per la consegna. Ad oggi è totalmente cambiata la tecnologia per il taglio delle lastre di marmo e granito. I telai infatti risultano fuori produzione e i nuovi macchinari utilizzano fili diamantati e non più lame in acciaio, come avveniva nel capannone in esame. Appare pressochè improbabile ripristinare la lavorazione che veniva effettuata per via inoltre dello stato di usura dei macchinari presenti in loco.

Nel dettaglio le superfici principali sono così articolate:

- Superficie lotto 7500 mq
- Capannone superficie coperta (70,26 m x 20,64 m): 1451,57 mq
- Palazzina uffici e alloggio superficie coperta: 131,25 mq
- Superficie coperta capannone + palazzina: 1582,82 mq
- Superficie coperta tettoia in ferro (15 m x 4,50 m): 67.50 mq per la fiammatura
- Superficie coperta (8 m x 20,2 m): 161.60 mq per la lucidatura

La palazzina è così articolata:

- al piano terra ampio porticato, ingresso, locale segreteria, locale amministrazione, locale produzione, bagno, spogliatoio e mensa con annessi servizi. La zona amministrazione è separata dalla zona mensa e spogliatoio;
- al piano primo ampio terrazzo (attualmente risulta coperto da una tettoia in legno non autorizzata), soggiorno, angolo cottura, due camere e bagno.

I due livelli non sono collegati fra loro e al piano primo si accede per mezzo di una scala a chiocciola posizionata sul retro del fabbricato.

Ad oggi il capannone principale non è più produttivo a causa della obsolescenza dei telai e macchinari presenti e pertanto non si presenta in buone condizioni di manutenzione, a differenza della palazzina uffici che invece versa in normali condizioni di manutenzione.

La struttura originaria è stata edificata nel 1986 e successivamente una porzione del capannone ha subito un aumento dell'altezza utile interna al fine di posizionare due nuovi telai necessari al taglio delle lastre.

Il compendio immobiliare pertanto in sintesi è costituito da un capannone principale suddiviso in due zone ad altezza differente, con annessa palazzina su due livelli ad uso servizi, alloggio custode e uffici. Completa il

compendio un'ulteriore tettoia il ferro per la fiammatura ed una per la lucidatura delle lastre che venivano prodotte.

L'ingresso principale al bene avviene dalla strada principale risultando ben visibile. Risulta essere facilmente individuabile ed è situato all'interno di un'ampia area di pertinenza a conformazione pressoché regolare e giacitura pianeggiante pavimentata in battuto di cemento. E' recintato su tutti i lati come di seguito descritto. L'ingresso principale è dotato di cancello ad apertura automatizzata.

Caratteristiche costruttive capannone

Fondazioni con plinti prefabbricati e travi continue in cls armato per la zona uffici

Strutture in elevazione costituite da pilastri prefabbricati in cls vibrato e muratura in blocchi di cls vibrato per la zona uffici

Strutture orizzontali costituite da travi in c.a.p. e copponi prefabbricati in c.a.p. di copertura sulla luce di 19.80 m, solai prefabbricati tipo Bausta per la zona uffici

Strutture di tamponamento costruite da lastre in cls vibrato prefabbricate dello spessore di 12 cm, tramezzi in laterizio forato per la zona uffici

Cabina elettrica con pilastri e lastre di chiusura perimetrale prefabbricate

Vasca di accumulo acqua in cls armato con fondazione a platea

Silos in acciaio su strutture di fondazione continue in cls armato

Vie di corsa carro ponte in acciaio su fondazioni continue in cls armato

Pavimento di tipo industriale all'interno del capannone nelle zone di lavorazione ed in gres porcellanato per la zona uffici

Intonaci al civile per la sola zona uffici

Impermeabilizzazione eseguita su tutta la copertura del capannone

Tinteggiatura interna non eseguita nel capannone e eseguita con una pittura lavabile nella zona uffici

Tinteggiatura esterna al quarzo nella zona uffici

Rivestimenti in gres porcellanato nei servizi della zona uffici e alloggio custode

Infissi in profilati di acciaio e lamiera, porte e finestre in alluminio anodizzato nella palazzina uffici e alloggio custode al piano primo

Impianto elettrico di tipo industriale su canalette esterne per il capannone, di tipo civile per la palazzina uffici, allacciato alla cabina di trasformazione

Impianto di approvvigionamento idrico con pozzo e vasca di accumulo di acqua

Impianto scarico acque industriali avveniva tramite la depurazione delle acque di lavorazione che non venivano immesse nella fogna da riutilizzate dallo stesso impianto. Inoltre era prevista l'evacuazione periodica delle polveri di granito depositate nelle vasche di decantazione del depuratore nella discarica pubblica.

Recinzioni realizzate con un grigliato in acciaio zincato su sottostante muretto in cls armato per la parte del lotto prospiciente l'ingresso principale e con elementi prefabbricati in cls vibrato per il restante completamento del lotto

Cabina ENEL alta tensione e cabina di trasformazione da 900 kW

Tettoia aperta in ferro NP con copertura in lamiera grecata preverniciata dove è stata alloggiata una fiammatrice a completamento del ciclo produttivo del taglio del granito di altezza pari a 3.40 m.

Non è stato possibile visionare certificazioni relative agli impianti.

Non risulta presente alcuna Certificazione Energetica (APE) di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Sarà quindi necessario provvedere alla sua redazione per la vendita dell'immobile.

La predisposizione di tale attestato di prestazione energetica (APE) sarà a carico dell'acquirente.

Nel piazzale sono presenti n. 2 gru a cavalletto funzionanti, una della procedura e una esclusa.

Infine sulla copertura del capannone è presente un impianto fotovoltaico, regolarmente installato nel 2003, della potenza nominale di 133 KW. I pannelli sono dislocati sulle due porzioni di copertura ad altezze differenti. La parte di impianto posizionata sulla porzione di capannone di altezza maggiore è la sola attualmente

funzionante, mentre la parte di impianto installata sul resto del capannone, tra l'altro quella col numero maggiore di pannelli, andrebbe ricablata e sostituiti parte dei pannelli deteriorati.

Si segnala l'esistenza di una convenzione con il GSE N° N04F24042507 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del decreto ministeriale del 19.2.2007 e della delibera dell'autorità per l'energia elettrica e il gas N. 90/07, relativo all'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico installato sul tetto del capannone industriale.

Si evidenziano le seguenti criticità:

all'interno del capannone sono presenti n. 9 basamenti in cemento armato che fungevano da appoggio ai macchinari utilizzati per la lavorazione del granito, di cui n. 7 basamenti delle dimensioni di 2.30 m x 5.50 m x h 1.60 m circa e n. 2 basamenti delle dimensioni di 5.50 m x 2.70 m x h 1.60 m circa. Alcuni risultano parzialmente demoliti e sono stati rimossi i macchinari soprastanti. I due basamenti più grandi risultano essere quelli dei due volani in ghisa, uno dismesso e uno ancora in loco.

Sempre all'interno del capannone sono presenti inoltre n. 2 telai multilama "██████████ 580x330" sempre in ghisa ed acciaio che occupano un ingombro ciascuno di 10 m x 8 m x h 6 m circa. Al di sotto di tali telai esiste una vasca di accumulo dell'acqua di lavorazione che veniva convogliata nel pozzo adiacente. Tutte opere e manufatti che risultavano necessari alla lavorazione dei marmi e graniti.

In pratica al di sotto del piano di calpestio del capannone esistono ampie zone vuote in corrispondenza dei telai e dei basamenti.

Nel corso degli anni, durante la produzione, tali vuoti sono stati riempiti dai fanghi di lavorazione del granito e ad oggi, buona parte, non risultano ispezionabili.

Tali fanghi però sono anche presenti, in abbondanza, nella porzione di capannone che ha mantenuto l'altezza originaria, quella più ampia, e risultano stoccati in un ampio cumulo delle dimensioni di 50 m x 13 m x h 1.80 m (oltre 1000 mc). Si tratta in pratica delle polveri di granito derivanti dalla lavorazione della pietra che nel corso della produzione dal 2018 al 2023 si sono accumulati all'interno del capannone e non smaltiti. Risultano classificati come "Rifiuti speciali non pericolosi".

Nella porzione del capannone in è stata aumentata l'altezza utile interna è presente un carroponete presumibilmente non più funzionante e sicuramente inutilizzato da qualche anno.

Sul retro del capannone è presente un silos per l'accumulo della calce con annessa baracca in lamiera utilizzata, al tempo della produzione, come officina.

Di fianco al capannone, sul lato lungo orientato a est, esistono delle attrezzature che servivano per la depurazione dell'acqua quali vasche di decantazione, un silos fanghi e un silos acqua pulita e filtropressa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Una porzione del piazzale è occupato dalla ██████████ che si occupa della commercializzazione delle lastre di marmo e granito che arrivano già tagliate dal continente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2003 al 26/11/2024	██████████ proprietaria per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	02/10/2003	199828	17437

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari di Sassari	25/09/2003	19546	15025
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della liquidazione giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale: risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Sassari il 23/07/2010
Reg. gen. 12043 - Reg. part. 3154
Quota: 1/1
Importo: € 840.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 420.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 09/09/2010
N° repertorio: 230167
N° raccolta: 22319
Note: Annotazione ad iscrizione di QUIETANZA E CONFERMA del 14/09/2010 Registro generale n. 15941 Registro particolare n. 1772
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA SU INGIUNZIONE FISCALE EX R.D 639 DEL 1910
Iscritto a Sassari il 04/03/2016
Reg. gen. 2297 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 96.388,32
A favore di Comune di Cargeghe
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.194,16

Rogante: Comune di Cargeghe

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA SU INGIUNZIONE FISCALE EX R.D 639 DEL 1910

Iscritto a Sassari il 22/03/2016

Reg. gen. 3537 - Reg. part. 512

Quota: 1/1

Importo: € 96.388,32

A favore di Comune di Cargeghe

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.194,16

Rogante: Comune di Cargeghe

Data: 04/03/2015

Note: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 04/03/2015.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Sassari il 07/09/2022

Reg. gen. 14826 - Reg. part. 1933

Quota: 1/1

Importo: € 1.833.075,16

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 916.537,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 06/09/2022

N° repertorio: 18704

N° raccolta: 6822

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno nel quale è stato realizzato il capannone è inserito in Zona Urbanistica D "Aree industriali, artigianali e commerciali in particolare Sottozona D2.2 - zona di insediamenti produttivi con P. di L. già approvato.

Si veda a tal proposito l'Articolo 64 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D) delle Norme Tecniche di attuazione e nello specifico l'Articolo 64.3 relativo alla Sottozona D2 che di seguito si riporta:

Articolo 64.3 - Sottozona D2

In queste sottozone, lo sfruttamento urbanistico viene attuato esclusivamente mediante Piano di Lottizzazione già vigente al momento dell'approvazione delle presenti N.T.A. del P.U.C. In questa sottozona, oltre alle attività produttive, potranno altresì trovare posto insediamenti di attività commerciali all'ingrosso, centri commerciali, attrezzature artigianali di servizio, pubblici esercizi, magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi accessori strettamente necessari alle attività citate, ai sensi della L.R. 31.10.1991 n. 35 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto di quanto previsto dal P.R.V.

Le destinazioni d'uso, anche parziali, ammissibili, sono:

d.0.1 - Residenziale abitativa di custodia, con opportune limitazioni

d.1 - Uffici, studi professionali

d.1.1 - uffici e studi professionali connessi con le attività produttive

d.2 - Esercizi commerciali, sale di esposizione

d.2.2 - esercizi commerciali all'ingrosso

d.2.4 - punti vendita di prodotti e manufatti realizzati in zone D;

d.3 - Esercizi pubblici ed attrezzature collettive

d.3.2 - ristoranti, tavole calde, pizzerie, mense, bar e simili

d.4 - Laboratori artigianali, laboratori scientifici

d.4.2 - laboratori artigianali e tecnico - scientifici non compatibili con la residenza;

d.5 - Industria e agro-industria

d.6 - Depositi

d.6.1 - depositi industriali

d.6.2 - depositi commerciali.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni e, comunque, le norme di attuazione dei singoli P. di L.:

- indice di cubatura territoriale max = 3 mc/mq;

- l'indice di cubatura fondiario max = 5 mc/mq;

- rapporto di copertura: non indicato;

- non viene stabilita l'altezza massima;

- distanza minima dei fabbricati dai confini = mt 5,00

- è ammessa la costruzione a confine purchè con caratteri architettonici unitari e previo accordo sottoscritto tra i proprietari.

- è permessa l'edificazione in aderenza per cabine elettriche, volumi tecnici o similari;

- distanza minima dal confine di proprietà con le strade dalle quali si distacca l'accesso alle costruzioni: mt 5,00;

- deve essere garantito l'assoluto rispetto dell'art. 8 del D.A. 20.12.83, n° 2266/U;

- è imposto, in corrispondenza degli accessi carrai, un arretramento delle cancellate ed opere di chiusura, in genere non inferiore a mt. 5.00 dal filo della recinzione stessa;

- la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale della S.S. 131 non potrà essere inferiore a mt 40, a seguito del D.A. n° 1492/U del 25/10/82 (approvazione P. di F.);

- nel caso di insediamenti di carattere commerciale e/o direzionale, vale quanto previsto dall'art. 8 del D.A. 20.12.83, ove a 100 mq di sup. lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie di cui almeno la metà destinata a parcheggio, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 18 della legge n° 765/'67, così come modificata dalla legge n° 122/89. Ogni unità di vendita deve disporre di una propria area di parcheggio contigua e facilmente accessibile dalla stessa unità.

La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:

1 mq per ogni mq di superficie di vendita per unità inferiori a 400 mq;

2 mq. per ogni mq di superficie di vendita per unità comprese tra mq 400 e mq 1.000;

3 mq. per ogni mq di superficie di vendita per unità superiori a mq 1.000.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, si intende quell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, vani adibiti all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico, purchè collegata funzionalmente e direttamente all'esercizio di vendita.

Per le attrezzature artigianali di servizio, la superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno:

1 mq per ogni mq di superficie utile.

La superficie libera rimanente dalla copertura dell'edificio e dalla superficie a parcheggio dovrà essere sistemata a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti.

La concessione edilizia per edifici da adibire ad attività commerciali è subordinata alle norme di attuazione del P.R.V. "Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva", vigente alla data della richiesta di concessione edilizia.

- è ammessa la costruzione di vani per uso ufficio, in ragione massima del 10% della cubatura ammessa, purchè per usi direttamente connessi con l'attività principale;

- è ammessa la costruzione di un alloggio per lotto ad uso abitazione di custode, purchè di superficie non superiore a 110 mq netti residenziali, oltre il 60% di sup. non residenziale.

- obbligo di presentazione di idonea documentazione di impatto acustico o elettromagnetico, se l'attività lo richiede;

- si richiama il rispetto dell'art. 17 ter, ultimo comma, del- le presenti N.T.A.;

- nel caso di P. di L. scaduti e con le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria non completamente realizzate, ogni autorizzazione e/o concessione ulteriore è subordinata alla stipula di un atto cimiteriale

d'obbligo con l'A.C. per l'assunzione dei necessari impegni per la realizzazione delle OO.UU. mancanti.

- Si richiama espressamente quanto richiesto dal D.A. Difesa Ambiente 21.01.1997, n° 34 sugli scarichi.

Per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti tossici e nocivi, si richiama la necessità della autorizzazione da parte dell'Ass. Regionale della Difesa dell'Ambiente, ai sensi delle vigenti disposizioni:

- D.P.R. 10.09.1982, n° 915;

- D. Ass. Difesa all'Ambiente n° 1954/92 (B.U.R.A.S. n° 34 in data 24.08.92, con cui sono stati fissati i parametri ed i criteri in materia.

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 risulta agibile.

Il progetto originario è stato approvato dal Comune di Muros con CE n. 1/86 del 02/01/1986 e n. 26/86 del 02/02/1987 e prevedeva la realizzazione di un capannone per la lavorazione del granito ed uffici.

Successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera approvata con Concessione edilizia n. 20/87.

In seguito a tali Concessioni veniva rilasciata la Licenza di abitabilità e usabilità del 04/07/91.

Successivamente è stata rilasciata:

- la Concessione Edilizia n. 407 del 19/05/2003 relativa all'ampliamento e modifica del capannone industriale

- l'Autorizzazione Edilizia del 05/11/2004 relativa ai lavori di realizzazione di una tettoia precaria per la linea di lucidatura del granito con copertura in eternit. Sempre per tale tettoia, è stata presentata una pratica Suape che prevedeva la sostituzione della copertura in eternit con lastre in lamiera ondulata

- la Concessione Edilizia n. 462 del 08/02/2006 relativa ai lavori di Sistemazione e ampliamento uffici e costruzione alloggio custode.

Quest'ultimo provvedimento prevede l'aumento dell'altezza utile di parte del capannone esistente (3 campate) da 6,5 m a 8,5 m e la rimozione di due pilastri oltre la realizzazione di un nuovo pilastro sulla facciata interna, al fine di installare due nuovi telai per la segagione del granito.

In base a tale ultimo progetto risultano 1688,07 mq di superficie ancora copribile e 8.475,64 mc di volume realizzabile.

Inoltre con la Suape prot n. 891 del 01/03/2011 veniva autorizzata l'installazione dell'impianto fotovoltaico della potenza di 133 KW sulla copertura del capannone.

Infine esiste anche una Concessione edilizia per la realizzazione della cabina elettrica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cargeghe (SS) - Zona Industriale Cargeghe Loc. 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 debitori:

- ██████████ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ██████████
Zona Industriale
07030 - Muros (SS)

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6268,00 mq	6268,00 mq	1	6268,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6268,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				6268,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
7	115				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	116				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	

7	117				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	118				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	119				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	122				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	123				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	124				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	125				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	126				Seminativo	2	00 05 00 mq	1,68 €	1,03 €	
7	344				Seminativo	2	00 07 43 mq	2,49 €	1,53 €	
7	346				Seminativo	2	00 05 25 mq	1,76 €	1,08 €	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (13/11/2024) i lotti di terreno versavano in normali condizioni di conservazione e risultavano tutto sommato ben tenuti.

PARTI COMUNI

I lotti di terreno non risultano inseriti in un contesto condominiale e pertanto non presentano parti in comune con altre unità immobiliari. Godono di n. 2 accessi dalla strada di lottizzazione ancora sterrata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene oggetto di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno risulta perfettamente pianeggiante di forma pressochè rettangolare. Si tratta di una serie di particelle accorpate fra loro ognuna della superficie di circa 500 mq, tranne le particelle 344 e 346 che risultano poco più grandi.

Il terreno è munito di una recinzione costituita da un muretto in blocchi di cls con soprastante rete metallica. E' dotato di cancello in ferro ad apertura manuale scorrevole.

In parte risulta pavimentato con un battuto di cemento ed in tale porzione risultano stoccate svariate lastre di marmo e granito nonché imponenti blocchi. La porzione non pavimentata invece risulta praticamente ricoperta di cumuli di polveri di granito (cosiddetti fanghi) di difficile quantificazione anche sommaria provenienti dalla lavorazione delle lastre all'epoca della produzione nel capannone della [REDACTED]. Tali fanghi venivano stoccati nel terreno in attesa del successivo conferimento a discarica autorizzata.

Questi tipi di fanghi (si tratta di rifiuti speciali non pericolosi codice 01 04 13) rappresentano un tipo di rifiuto che deve essere gestito in modo appropriato e smaltito in modo sicuro e conforme alle leggi con l'ausilio di società specializzate in smaltimento dei rifiuti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2006 al 29/11/2024	[REDACTED] proprietaria per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	29/05/2006	434	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Sassari	31/05/2006	9850	6241
		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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Sassari aggiornate al 30/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA SU INGIUNZIONE FISCALE EX R.D 639 DEL 1910
Iscritto a Sassari il 04/03/2016
Reg. gen. 2297 - Reg. part. 396
Quota: 1/1
Importo: € 96.388,32
A favore di Comune di Cargeghe
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.194,16
Rogante: Comune di Cargeghe
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA SU INGIUNZIONE FISCALE EX R.D 639 DEL 1910
Iscritto a Sassari il 22/03/2016
Reg. gen. 3537 - Reg. part. 512
Quota: 1/1
Importo: € 96.388,32
A favore di Comune di Cargeghe
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.194,16
Rogante: Comune di Cargeghe
Data: 04/03/2015
Note: ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 04/03/2015.

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).

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 29/06/1989 viene adottato il Regolamento per la concessione delle aree nel P.I.P.

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 simili 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;
- c) -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 usati 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'ideale 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 tessere 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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Tutti i lotti di terreno di cui alla presente relazione sono stati oggetto di "Cessione di diritto di proprietà di un'area edificabile ricadente nel Piano per Insediamenti Produttivi Comunale contraddistinta al Foglio 7 Mapp.li 115,116,117,118,119,344,126,125,124,123,122,346, effettuata con le agevolazioni tributarie previste dall'art. 1 comma 275 della Legge n. 311 del 30/12/2004".

Pertanto tra l'Amministrazione Comunale di Cargeghe, nella persona del Segretario Comunale [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Società "[REDACTED]" premesso che il Comune di Cargeghe disponeva di alcune aree di proprietà comunale inserite nel Piano per Insediamenti Produttivi, che risultavano disponibili per essere cedute agli imprenditori economici locali e che la cessione delle aree risulta regolata da apposito Regolamento Comunale approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 29/06/1989, premesso inoltre che la Società "[REDACTED]" aveva inoltrato apposita domanda al Comune di Cargeghe al fine di ottenere l'assegnazione dell'area, tutto ciò premesso il Comune di Cargeghe, con atto REP 434/2006 del 29/06/2006 registrato a Sassari il 31/05/2006 al n. 9850 di Registro generale ed al n. 6241 di Registro particolare, **vendeva e dismetteva** in piena ed assoluta proprietà in favore della Soc. "[REDACTED]" i lotti di terreno di cui sopra.

Secondo quanto stabilito dall'art. 2 dell'atto di cessione, i lotti **dovevano essere destinati esclusivamente** alla costruzione di un capannone industriale per l'esercizio dell'attività di lavorazione e commercializzazione di marmi e graniti e la costruzione dell'insediamento è subordinata al preventivo rilascio della concessione edilizia.

Una volta entrati in possesso del lotto l'acquirente aveva l'obbligo di realizzare il programma concordato con l'Amministrazione Comunale nel termine massimo previsto dalla concessione edilizia. Inoltre l'area non può essere destinata a finalità diverse da quelle per le quali l'acquirente ha dichiarato di adibirla. Infine, in caso di vendita a terzi, essa è autorizzata solo se il terzo subentrante dichiarerà di accettare senza condizioni le norme contenute nel P.I.P.

L'art. 10 del Regolamento testualmente recita che "Il concessionario dell'area P.I.P. deve effettuare il trasferimento completo dell'attività produttiva preesistente nel centro abitato (o in altra sede) entro il termine di due anni dall'assegnazione definitiva dell'area e in caso di inadempienza si provvederà alla revoca

dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto e l'art. 11 del Regolamento afferma inoltre che "In caso di inadempienza (...) previa messa in mora del concessionario, Il Comune rientra nella piena proprietà e libera disposizione delle aree senza obbligo di corrispondere al concessionario inadempiente alcun rimborso né del corrispettivo pagato né per eventuali investimenti sull'area stessa".

Lo schema di contratto allegato al "Regolamento per la concessione di aree nel P.I.P." approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 29/06/1989 stabilisce infine che i lavori di costruzione dell'edificio dovranno essere iniziati entro 6 mesi dalla data di entrata in possesso dell'area e portati a termine entro due anni.

Alla luce di quanto esposto appare evidente che la " [REDACTED] non ha ottemperato nei termini previsti alla realizzazione di quanto concordato con l'amministrazione.

Sul lotto infatti non esiste alcuna costruzione e gli unici lavori realizzati sono stati la recinzione del lotto in blocchetti di cls con soprastante rete tipo orso-grill e la messa in opera del cancello scorrevole, oltre un battuto di cemento.

Al fine di definire la posizione attuale della " [REDACTED] ho chiesto un **incontro** col Geom. [REDACTED], responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Cargeghe, tra l'altro presente nel 2006 al momento della stipula dell'atto di cessione per conto e nell'interesse esclusivo dell'Amministrazione Comunale.

Durante tale incontro avvenuto in data 20/12/2024 il Geometra ha fornito al sottoscritto copia dei seguenti documenti:

- Atto di cessione del diritto di proprietà REP n. 434/2006;
- Regolamento per la concessione di aree nel P.I.P. approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 29/06/1989;
- Deliberazione della Giunta Comunale di Cargeghe n. 141 del 12/12/2024 sulla determinazione del prezzo di cessione delle aree per l'anno 2025;
- Deliberazione della Giunta Comunale di Cargeghe n. 44 del 10/04/2024 avente ad oggetto la "Verifica dello stato delle concessioni delle aree P.I.P."

Con tale ultima delibera l'Amministrazione Comunale di Cargeghe, al fine di ridare impulso al Piano degli Insediamenti Produttivi sito in Loc Campomela, visto il Regolamento per la concessione di aree nel P.I.P. approvato con Delibera del C.C. n. 46 del 29/06/1989, visti in particolare gli articoli 10 e 11 del suddetto Regolamento sopra riportati e considerato che il contratto di cessione delle aree prevedeva che, una volta immesso nel possesso dei lotti l'acquirente aveva l'obbligo di realizzare il programma concordato con l'Amministrazione Comunale nel termine massimo previsto dalla concessione edilizia, ha dato mandato al Responsabile dell'area Tecnica del Comune di effettuare una ricognizione delle assegnazioni delle aree P.I.P. per le quali gli assegnatari non abbiano avviato l'attività nel lotto assegnato e non abbiano ottenuto i titoli edilizi nel lotto assegnato.

Tale ricognizione è finalizzata all'attivazione di contraddittorio con gli interessati e alla successiva messa in mora e decadenza dell'assegnazione così come previsto dal Regolamento comunale delle aree P.I.P. più volte citato.

Il Geom. mi ha riferito che la ricognizione è stata effettuata e la società in questione rientra tra i concessionari che parzialmente hanno ottemperato nel senso che sul lotto, assegnatogli privo di qualsiasi opera, la [REDACTED] ha realizzato la recinzione, la posa del cancello, la pavimentazione parziale, il posizionamento del carroponte (che nel frattempo è stato trasferito nel lotto di Muros dove ha si trova il capannone principale) e la posa in opera di n. 4 torri per l'illuminazione.

Pertanto, a detta del Responsabile dell'area tecnica, la [REDACTED] si colloca in una posizione intermedia tra chi non ha realizzato neanche un intervento sul lotto assegnato e chi invece sta portando a termine quanto concordato. Nessuna concessione edilizia è stata rilasciata dal Comune di Cargeghe per la realizzazione di un capannone ma le uniche autorizzazioni rilasciate sono la n. 2 del 2006 relativa a dei movimenti terra e

sistemazione del piazzale e la n. 6 del 2006 relativa alla realizzazione della recinzione e alla posa del carroponete.

Il Responsabile dell'area tecnica è prossimo all'invio della lettera di diffida ed alla messa in mora.

Questo è quanto riferito dal Geom. [REDACTED] in seguito all'incontro avvenuto presso l'ufficio tecnico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale Muros
Capannone industriale attualmente adibito alla lavorazione del granito all'interno di un lotto di terreno di circa 7500 mq. Sul lotto insiste una palazzina uffici e alloggio custode su due livelli e una tettoia coperta in ferro con copertura in lamiera grecata. Il ciclo produttivo di taglio del marmo e granito risulta interrotto ed attualmente una parte del piazzale è adibita allo stoccaggio di lastre destinate esclusivamente alla commercializzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 160, Sub. 1, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 642.603,00

Valore di mercato

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 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 1° semestre dell'anno 2024, per la tipologia "capannoni industriali" in zona industriale Muros/Cargeghe località Campo Mela per beni simili a quello oggetto di perizia.

Le superfici sono quelle desunte dai progetti approvati e dalle planimetrie catastali, supportate da alcune misure rilevate in loco come campione.

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' art. 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.

Nella determinazione del valore non sono state considerate la messa in sicurezza e le eventuali bonifiche previste dalle normative nonché le infrastrutture tecnologiche presenti, quali i carro ponte, macchinari vari etc.

Nella valutazione del bene, si deve tenere debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche del compendio, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nell'area industriale di Muros/Cargeghe;
- delle caratteristiche intrinseche dell'area, con particolare riguardo alle sue dimensioni e alla sua attuale destinazione d'uso;
- delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati su di essa insistenti, nonché del loro stato di conservazione.

Nell'elaborazione del processo logico di stima si è tenuto conto dell'attuale momento in cui versa il mercato immobiliare ed in particolare la crisi in cui versa la zona industriale di Muros/Cargeghe, in cui

esistono diversi capannoni sfitti e inutilizzati e delle circostanze locali.

Tutto ciò premesso, interpolando i dati ottenuti tramite le ricerche di mercato con i prezzi indicati dall'O.M.I., viste le considerazioni di cui sopra, si è proceduto stabilendo i seguenti prezzi di mercato per il capannone, vista la sua consistenza dalla quale si evince una netta predominanza di superficie destinata alla produzione e della palazzina Uffici/Alloggio custode e dell'area cortilizia scoperta adibita a stoccaggio delle lastre di marmo e granito.

Valutazione del Capannone

Il Valore unitario OMI è compreso tra un minimo di €/mq 360,00 ed un massimo di €/mq 590,00, riferito a Capannoni Industriali, in normali condizioni di manutenzione e conservazione a destinazione produttiva in Zona Industriale. Vista la tipologia dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione, si è deciso di prendere come riferimento un valore inferiore a quello minimo dell'OMI pari a 330,00 €/mq, tenuto conto del contesto nel quale l'immobile è inserito, con riferimento alle condizioni in cui versa, nonché degli interventi di risanamento e manutenzione da effettuare nello stesso.

$$V_1 = 330,00 \text{ €/mq} \times 1.451,57 \text{ mq} = \text{€} . 479.018,00$$

Valutazione della Palazzina Uffici

Non sono disponibili quotazioni OMI per residenze e uffici in zona industriale, si potrebbe fare riferimento alle quotazioni delle residenze nel centro abitato che indicano valori compresi tra un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 900,00 in normali condizioni di manutenzione e conservazione e deprezzarle in considerazione del fatto che il fabbricato si trova in zona industriale e non nel centro abitato, assumendo un valore di mercato pari a 600 €/mq

Consistenza palazzina uffici

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici, spogliatoio e mensa	110,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	2,70 m	T
Porticato	25,00 mq	25,00 mq	0,3	7,50 mq	2,70 m	T
Alloggio custode	74,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	1
Terrazzo	38,00 mq	38,00 mq	0,3	11,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				239,90 mq		

$$V_2 = 600,00 \text{ €/mq} \times 239,90 \text{ mq} = \text{€} . 143.940,00$$

Valutazione del Piazzale

Secondo la disciplina estimativa il valore delle aree cortilizie si può ritenere pari ad un'aliquota percentuale da stabilire secondo il merito, variabile dal 15 al 25% del prezzo pieno unitario del lotto edificato supposto libero, calcolato quest'ultimo secondo la metodologia dell'incidenza del costo del terreno sul valore commerciabile del fabbricato a nuovo legalmente costruito.

Tenuto conto della ubicazione del capannone in zona industriale si ritiene congruo applicare un'aliquota del 15%.

Valore capannone e palazzina (V_1+V_2): € . 622.958,00

Incidenza del terreno tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si assume un valore del 20% pari a € . 124.591,60

Superficie del lotto edificato 7500,00 mq

Valore unitario lotto edificato:

€ 124.591,60/ mq 7500 =€/mq 16,61

Aliquota percentuale area cortilizia

20% = € / mq 16.61 x 0,20 =€ /mq . 3,32

Area cortilizia (area libera) mq. 7500,00 - 1582,82 = 5.917,18 mq

$V_3 = \text{€/mq } 3,32 \times \text{mq. } 5.917,18 = \text{€ } 19.645,00$

Non sono state considerate, sia nel calcolo del valore del compendio che nel calcolo dell'area cortilizia libera, in una sorta di compensazione, le tettoie presenti nel lotto.

Valore complessivo

$V = V_1 + V_2 + V_3 = \text{€ } 479.018,00 + \text{€ } 143.940,00 + \text{€ } 19.645,00 = \text{€ } 642.603,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Muros (SS) - Zona Industriale Muros	9464,67 mq	0,00 €/mq	€ 642.603,00	100,00%	€ 642.603,00
				Valore di stima:	€ 642.603,00

Valore di stima: € 642.603,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Smaltimenti, demolizioni e rimozioni varie	128520,00	€

Valore finale di stima: € 514.083,00

A parere del sottoscritto è opportuno operare un deprezzamento nella misura del 20% che tenga conto delle opere minime necessarie per rendere fruibile il capannone.

Tali opere minime consistono almeno nello smaltimento delle polveri di granito presenti in abbondanza all'interno del capannone che di fatto ne impediscono l'uso. Inoltre occorrerebbe demolire e smaltire i basamenti in cls e i telai in ghisa. Si tratta di opere funzionali all'attività che veniva svolta e che, in un'ottica di

riutilizzo e riconversione del capannone, non avrebbero alcuna utilità.

Circa i fanghi presenti si tratta di rifiuti speciali non pericolosi (codice 01 04 13) che rappresentano un tipo di rifiuto che deve essere gestito in modo appropriato e smaltito in modo sicuro e conforme alle leggi con l'ausilio di società specializzate in smaltimento dei rifiuti.

Da un'indagine svolta dal sottoscritto è emerso che il solo smaltimento dei fanghi avrebbe un costo di circa €. 350 per smaltire 8 mc oltre €. 250 per ogni viaggio a discarica, per un totale di circa €. 600 per smaltire 8 mc, per un costo unitario di 75 €/mc circa (i mc da smaltire sono oltre 1000 da un calcolo sommario in loco).

CONSIDERAZIONI FINALI: IPOTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- la consistenza dei fabbricati è stata desunta dai progetti in concessione e dalle planimetrie catastali, con verifica a campione di misure. Qualsiasi variazione dell'immobile eventualmente avvenuta successivamente al sopralluogo non è stata considerata nel perimetro di valutazione;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche eventualmente necessarie per sanare l'immobile in base a norme di legge vigenti. Non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore.

Vanno inoltre considerati eventuali ulteriori costi per la demolizione e smaltimento di tutta una serie di manufatti presenti, attrezzature varie oramai obsolete, scarti di lavorazione e blocchi di marmo e granito presenti nel lotto, senza tenere conto di eventuali bonifiche del piazzale che potrebbero emergere da indagine più accurate non contemplate nel presente incarico.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cargeghe (SS) - Zona Industriale Cargeghe Loc. Campo Mela
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. Si tratta di un terreno attualmente utilizzato per lo stoccaggio delle polveri provenienti dalla segazione del marmo e del granito, di circa 6268 mq complessivi. Sul lotto, completamente recintato, non insistono manufatti edilizi di alcun genere.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 124, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 125, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 344, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 346, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 87.752,00
La stima viene effettuata sulla base dei prezzi di cessione delle aree stabiliti con Deliberazione della Giunta Comunale di Cargeghe n. 141 del 12/12/2024 avente ad oggetto "Verifica qualità e quantità di aree da destinare alla residenza e alle attività produttive e terziarie che potranno essere oggetto di cessione. Determinazione prezzo di cessione anno 2025".

Con tale determinazione la Giunta Comunale procede alla determinazione del prezzo di cessione delle aree del Piano per Insediamenti Produttivi in cui è inserito il terreno in esame, tenuto conto che per le aree del P.I.P. sono state in gran parte assegnate e che le opere di urbanizzazione non sono completate ed è necessario proseguire con il completamento delle stesse.
Fissa tale prezzo di cessione per l'anno 2025 in €/mq 14,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Cargeghe (SS) - Zona Industriale Cargeghe Loc. Campo Mela	6268,00 mq	14,00 €/mq	€ 87.752,00	100,00%	€ 87.752,00
				Valore di stima:	€ 87.752,00

Valore di stima: € 87.752,00

Valore finale di stima: € 87.752,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 06/02/2025

Il C.T.U.
Ing. Cresci Fabrizio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Muros (SS) - Zona Industriale Muros
Capannone industriale attualmente adibito alla lavorazione del granito all'interno di un lotto di terreno di circa 7500 mq. Sul lotto insiste una palazzina uffici e alloggio custode su due livelli e una tettoia coperta in ferro con copertura in lamiera grecata. Il ciclo produttivo di taglio del marmo e granito risulta interrotto ed attualmente una parte del piazzale è adibita allo stoccaggio di lastre destinate esclusivamente alla commercializzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 160, Sub. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno nel quale è stato realizzato il capannone è inserito in Zona Urbanistica D "Aree industriali, artigianali e commerciali in particolare Sottozona D2.2 - zona di insediamenti produttivi con P. di L. già approvato. Si veda a tal proposito l'Articolo 64 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D) delle Norme Tecniche di attuazione e nello specifico l'Articolo 64.3 relativo alla Sottozona D2.

Prezzo base d'asta: € 514.083,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cargeghe (SS) - Zona Industriale Cargeghe Loc. Campo Mela
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. Si tratta di un terreno attualmente utilizzato per lo stoccaggio delle polveri provenienti dalla segazione del marmo e del granito, di circa 6268 mq complessivi. Sul lotto, completamente recintato, non insistono manufatti edilizi di alcun genere.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 124, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 125, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 344, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 346, 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). Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 29/06/1989 viene adottato il Regolamento per la concessione delle aree nel P.I.P. 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.

Prezzo base d'asta: € 87.752,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 19/2024

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 514.083,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Muros (SS) - Zona Industriale Muros		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 160, Sub. 1, Categoria D1	Superficie	9464,67 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (13/11/2024) il capannone versava in scadenti condizioni di conservazione dettate dal fatto che l'attività produttiva risulta interrotta dal Maggio 2023 e solo un parte del piazzale è ancora adibita allo stoccaggio delle lastre già tagliate destinate esclusivamente alla commercializzazione. Lo stato di manutenzione invece della palazzina adibita a uffici e alloggio custode invece è buono, ad esclusione della porzione al piano terra, destinata a spogliatoi e servizi, che versa in mediocri condizioni.		
Descrizione:	Capannone industriale attualmente adibito alla lavorazione del granito all'interno di un lotto di terreno di circa 7500 mq. Sul lotto insiste una palazzina uffici e alloggio custode su due livelli e una tettoia coperta in ferro con copertura in lamiera grecata. Il ciclo produttivo di taglio del marmo e granito risulta interrotto ed attualmente una parte del piazzale è adibita allo stoccaggio di lastre destinate esclusivamente alla commercializzazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.752,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Cargeghe (SS) - Zona Industriale Cargeghe Loc. Campo Mela		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 115, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 116, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 118, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 119, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 122, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 123, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 124, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 125, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 126, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 344, Qualità Seminativo - Fg. 7, Part. 346, Qualità Seminativo	Superficie	6268,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (13/11/2024) i lotti di terreno versavano in normali condizioni di conservazione e risultavano tutto sommato ben tenuti.		
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. Si tratta di un terreno attualmente utilizzato per lo stoccaggio delle polveri provenienti dalla segazione del marmo e del granito, di circa 6268 mq complessivi. Sul lotto, completamente recintato, non insistono manufatti edilizi di		

	alcun genere.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero