

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento
n°54/2018 **"GE.DI.CA. S.r.l."**

PREMESSE

In data 09 maggio 2019 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 è stata incaricata dal Curatore del Fallimento in epigrafe Dott. Ivan Valentino Fulghesu, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di individuare e valutare il patrimonio immobiliare del fallimento in esame; in particolare al CTU venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) Accerti il Perito, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita **GE.DI.CA. S.r.l.**;**
- 2) Accerti inoltre, il Perito, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla società fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento;**

- 3)** Determini quindi il Perito, per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;

accerti inoltre:

- a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente l'entrata in vigore della legge n°765 del 6 agosto 1967;
- b) nell'ipotesi in cui i fabbricati sono stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente all'entrata in vigore della legge n°765 del 6 agosto 1967 ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28 febbraio 1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n°47 del 28 febbraio 1985;
- d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47 del 1985, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata

concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge n°47 del 1985;

determinare il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

- e) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
 - f) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.
- 4) Provveda ancora il Perito all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite;
 - 5) Rediga il Perito la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un espletamento dell'incarico;
 - 6) Richieda il Perito, ai competenti Uffici, una visura storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al

fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica;

- 7) Verifichi inoltre il Perito la conformità degli immobili agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale;
- 8) Rediga e/o predisponga tutte le relazioni necessarie in previsione della vendita degli immobili, quale ad esempio la certificazione energetica;

... OMISSIS ...

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore Fallimentare Dott. Ivan Valentino Fulghesu, una volta avuto dallo stesso l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili e presso gli Uffici Tecnici Comunali di Serdiana e Dolianova. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1:

- Accerti il Perito, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita GE.DI.CA. S.r.l.;

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "GE.DI.CA. S.r.l.", in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (All. 2), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI SERDIANA

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso industriale distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 113 edificata su area censita al Catasto Terreni al foglio 12 particella 113 di 26.054 mq ed annessi terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 12 particella 23 di 4.490 mq, 24 di 1.295 mq, 25 di 2.745 mq e 97 di 3.494 mq per complessivi 38.078 mq.

... OMISSIS ...

In merito al quesito n°2:

- Accerti inoltre, il Perito, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla società fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento;

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, è risultato quanto di seguito si elenca:

**✚ ATTI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE -
SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (Conservatoria)**

✚ LOTTO N°1 - IMMOBILI A SERDIANA

✚ TRASCRIZIONI

Atto n° 1) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 10 dicembre 1992 - Registro Particolare 19.004 -
Registro Generale 27.445

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 16 novembre 1992 Notaio in Dolianova Dott. Ercole
Bartoli Repertorio 48.338

A favore - F.lli Pinna di Ettore e Gianfranco Pinna S.n.c. con sede in
Serdiana (CA) codice fiscale 00588500926

Contro - Partis Giuseppina nata a Dolianova (CA) il 07 ottobre 2014 e
più

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito
al N.C.T. foglio 12 particella 5 di 19.870 mq.

Atto n° 2) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 18 febbraio 1994 - Registro Particolare 2.370 -
Registro Generale 3.479

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 31 gennaio 1994 Notaio in Cagliari Dott. Luigi De Riso
Repertorio 24.023

A favore - **Costruzioni Impianti Pubblici S.r.l.** con sede in Cagliari (CA) codice fiscale **01733490922**

Contro - **F.lli Pinna di Ettore e Gianfranco Pinna** S.n.c. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale **00588500926**

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito al N.C.T. foglio 12 particella 5 di 19.870 mq.

Atto n° 3) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 20 dicembre 1996 - Registro Particolare 19.642 - Registro Generale 27.601

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 22 novembre 1996 Notaio in Dolianova Dott. Ercole Bartoli Repertorio 64.069

A favore - **F.lli Pinna di Ettore e Gianfranco Pinna** S.n.c. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale **00588500926**

Contro - **Costruzioni Impianti Pubblici** S.r.l. con sede in Cagliari (CA) codice fiscale **01733490922**

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito al N.C.T. foglio 12 particella 5 di 19.870 mq.

Atto n° 4) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 09 dicembre 2007 - Registro Particolare 29.573 -
Registro Generale 44.724

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 05 novembre 2007 Notaio in Cagliari Dott. De Magistris
Carlo Mario Repertorio 122607/26033

**A favore - GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale
00588500926**

Contro - Ardu Ida nata a Gonnosnò (OR) il 05 gennaio 1937

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito
al N.C.T. foglio 12 particella 4 di 6.990 mq.

Atto n° 5) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 11 agosto 2008 - Registro Particolare 19.349 -
Registro Generale 28.381

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 06 agosto 2008 Notaio in Dolianova Dott.^{ssa} Claudia
Perra Repertorio 5170/3279

**A favore - GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale
00588500926**

Contro - Pala Maria nata a Serdiana (CA) il 12 ottobre 1931 e più

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito al N.C.T. foglio 12 particella 6 di 7.320 mq.

Atto n° 6) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 25 settembre 2008 - Registro Particolare 22.362 - Registro Generale 32.630

Atto tra vivi - Cessione diritti reali a titolo oneroso

Rogito - del 23 settembre 2008 Notaio in Dolianova Dott.^{ssa} Claudia Perra Repertorio 5212/3309

A favore - Cessionario - Comune di Serdiana

Contro - Cedente - **GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA)**
codice fiscale 00588500926

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito al N.C.T. foglio 12 particella 96 di 3.466 mq e particella 99 di 1.136 mq.

Atto n° 7) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 08 ottobre 2008 - Registro Particolare 23.463 - Registro Generale 34.211

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 03 ottobre 2008 Notaio in Dolianova Dott.^{ssa} Claudia Perra Repertorio 5234/3326

A favore - GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale 00588500926

Contro - Pinna Leonida nato a Serdiana (CA) il 30 ottobre 1941

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito al N.C.T. foglio 12 particella 18 di 1.905 mq e particella 23 di 4.490 mq.

Atto n° 8) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 18 novembre 2009 - Registro Particolare 26.222 - Registro Generale 37.243

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 13 novembre 2009 Notaio in Dolianova Dott.^{ssa} Claudia Perra Repertorio 5825/3836

A favore - GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale 00588500926

Contro - Tomasi Barbara nata a Arbus (CA) il 17 gennaio 1921

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito al N.C.T. foglio 12 particella 24 di 1.295 mq e particella 25 di 2.745 mq.

Atto n° 9) NOTA DI TRASCRIZIONE

Trascrizione del 21 dicembre 2009 - Registro Particolare 29.062 - Registro Generale 41.459

Atto tra vivi - Compravendita

Rogito - del 17 dicembre 2009 Notaio in Dolianova Dott.^{ssa} Claudia Perra Repertorio 5870/3874

A favore - Calcestruzzi S.p.A. con sede in Bergamo (BG)

Contro - **GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale 00588500926**

Immobili - Terreno sito in Serdiana (CA) località Su Sparau censito al N.C.T. foglio 12 particella 18 di 1.905 mq.

 [... OMISSIS ...](#)

 **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

 **ISCRIZIONI**

Atto n° 10) ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione del 20 giugno 2011 - Registro Particolare 3.427 - Registro Generale 18.617

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Rogito - del 17 giugno 2011 Notaio in Cagliari Dott. Carlo Mario De Magistris Repertorio 132.156/29.645

Importi - Totale 5.000.000,00 € - Capitale 2.500.000,00 €

A favore - Unicredit S.p.A. con sede in Roma

Contro - GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale 00588500926

Immobili - Terreni siti in Serdiana (CA) censiti al N.C.T. foglio 12 particella 6 di 7.320 mq, particella 23 di 4.490 mq, particella 24 di 1.295 mq, particella 25 di 2.745 mq, particella 97 di 3.494 mq, particella 98 di 18.734 mq,

Terreno sito in Dolianova (CA) censito al N.C.T. foglio 20 particella 49 di 30.000 mq.

Fabbricati siti in Dolianova (CA) censiti al N.C.E.U. al foglio 22 particella 11 e particella 44.

Annotazione - del 29 novembre 2012 - Registro Particolare 3.100 - Registro Generale 31.284 portante **Erogazione parziale**.

Annotazione - del 08 gennaio 2013 - Registro Particolare 42 - Registro Generale 728 portante **Erogazione parziale**.

Atto n° 11) ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione del 26 settembre 2014 - Registro Particolare 2.492 - Registro Generale 23.186

Atto Giudiziario - Ipoteca Giudiziale

Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari del 11 agosto 2014 Rep. 3.704/2.014

Importi - Totale 150.000,00 € - Capitale 129.265,55 €

A favore - Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari

Contro - **GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Dolianova (CA) codice fiscale 00588500926**

Immobili - Terreni siti in Serdiana (CA) censiti al N.C.T. foglio 12 particella 113 di 26.054 mq, particella 97 di 3.494 mq, particella 23 di 4.490 mq, particella 24 di 1.295 mq, particella 25 di 2.745 mq e fabbricati ivi esistenti censiti al N.C.E.U. al foglio 12 particella 113.

Terreni siti in Dolianova (CA) censiti al N.C.T. foglio 20 particella 88 di 20.630 mq, particella 89 di 9.370 mq.

Fabbricati siti in Dolianova (CA) censiti al N.C.E.U. al foglio 22 particella 11 e particella 44.

Atto n° 12) ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione del 26 gennaio 2015 - Registro Particolare 143 - Registro Generale 2.692

Atto Giudiziario - Ipoteca Giudiziale

Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari del 25 novembre 2014 Rep. 4.928/2.014

Importi - Totale 405.234,04 € - Capitale 305.234,04 €

A favore - Unicredit S.p.A. con sede in Roma

Contro - **GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Dolianova (CA) codice fiscale 00588500926**

Immobili - Fabbricati siti in Serdiana (CA) censiti al N.C.E.U. al foglio 12 particella 113

Terreni siti in Serdiana (CA) censiti al N.C.T. foglio 12 particella 97 di 3.494 mq, particella 23 di 4.490 mq, particella 24 di 1.295 mq, particella 25 di 2.745 mq e particella 113 di 26.054 mq

Terreni siti in Dolianova (CA) censiti al N.C.T. foglio 20 particella 88 di 20.630 mq, particella 89 di 9.370 mq.

Fabbricati siti in Dolianova (CA) censiti al N.C.E.U. al foglio 22 particella 11 e particella 44.

TRASCRIZIONI

Atto n° 13) TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione del 26 gennaio 2015 - Registro Particolare 2.424 - Registro Generale 2.686

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 25 novembre 2014 Rep. 7.478/2.014

A favore - Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari

Contro - **GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Dolianova (CA) codice fiscale 00588500926**

Immobili - Fabbricati siti in Serdiana (CA) censiti al N.C.E.U. al foglio 12 particella 113

Terreni siti in Serdiana (CA) censiti al N.C.T. foglio 12 particella 97 di 3.494 mq, particella 23 di 4.490 mq, particella 24 di 1.295 mq, particella 25 di 2.745 mq e particella 113 di 26.054 mq

Terreni siti in Dolianova (CA) censiti al N.C.T. foglio 20 particella 88 di 20.630 mq, particella 89 di 9.370 mq.

Fabbricati siti in Dolianova (CA) censiti al N.C.E.U. al foglio 22 particella 11 e particella 44.

Atto n° 14) TRASCRIZIONE CONTRO

Trascrizione del 12 marzo 2019 - Registro Particolare 5.454 - Registro Generale 7.148

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento

Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari del 26 aprile 2018 Rep. 55/2.018

A favore – Massa dei creditori del fallimento di **GE.DI.CA. S.r.l.**

Contro - **GE.DI.CA. S.r.l. con sede in Serdiana (CA) codice fiscale 00588500926**

In merito al quesito n°3:

- **Determini quindi il Perito, per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;**

Sulla scorta delle verifiche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate Servizio di pubblicità immobiliare, si può riscontrare che non esistono

vendite e/o donazioni effettuate dalla fallita nei due anni precedenti la trascrizione della sentenza di fallimento.

✚ DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI SERDIANA

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso industriale distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 113 edificata su area censita al Catasto Terreni al foglio 12 particella 113 di 26.054 mq ed annessi terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 12 particella 23 di 4.490 mq, 24 di 1.295 mq, 25 di 2.745 mq e 97 di 3.494 mq per complessivi 38.078 mq.

Il complesso industriale oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Serdiana in Località "Su Sparau", località sita a Nord del territorio comunale in zona D1 - In zona industriale a carattere estrattivo; l'area sulla quale insistono i fabbricati del complesso industriale è individuata al N.C.T. al Foglio 12 Particelle 97 e 113, a cui si aggiungono i mappali nn° 23 - 24 - 25 in cui insiste una discarica di inerti di tipo 2A, per una superficie complessiva di **38.078 mq**. Il lotto di proprietà ha forma irregolare indicativamente trapezia ed è confinante, nella sua interezza, per un lato con una strada di penetrazione agraria dalla quale si accede, per gli altri lati con altre proprietà. Il mappale n°97 è ricompreso nel piano di lottizzazione " Su Sparau" convenzionato il 24/09/2008 e risulta

al momento non edificato ad eccezione di una costruzione da demolire adibita a ricovero animali.

I terreni sono adiacenti al “Canale Sa Grutta” e ricadono all’interno della fascia di 150 m istituita dal P.P.R. e sono soggetti al vincolo di cui all’art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs 42/2004. Si consulti il CDU richiesto al Comune di Serdiana ([All.3.2](#)).

Il complesso industriale che si descrive nel seguito è a servizio di un’attività di cava di inerti.

[... OMISSIS ...](#)

L’intero complesso industriale di supporto all’attività estrattiva descritta, è composto da diversi corpi di fabbrica interdipendenti così descritti:

 **CORPO DI FABBRICA A - LOCALE MENSA**

Il fabbricato che ospita la mensa (**Foto da n°1 a n°4**) è realizzato in muratura portante, copertura realizzata con un solaio in laterocemento impermeabilizzato e rifinito con un soprastante manto di coppi, l’altezza utile interna, varia da un minimo di 277 cm ad un massimo di 377 cm, gli ambienti sono così distribuiti:

Ingresso e sala mensa (**Foto nn°5-6**), antibagno e bagno (**Foto n°7**).

Le finiture di media qualità sono così realizzate:

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres 30 x 30 cm. Lo stato generale di conservazione delle pavimentazioni può definirsi sufficiente;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed il loro stato di conservazione può definirsi buono;

RIVESTIM.: Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres 20x20 cm fino all'altezza di cm 200, nell'angolo cottura, solo dietro i fuochi, è presente un rivestimento in gres 20x20 cm; lo stato di conservazione dei rivestimenti può definirsi buono;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di tipo economico quelli esterni sono in alluminio e vetro;

UMIDITÀ: Non sono state riscontrate tracce di umidità nell'immobile;

SANITARI: Il bagno è dotato di lavabo, bidet e wc, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato;

IMPIANTI: Il riscaldamento è garantito dal caminetto, è presente una pompa di calore dotata di split a parete, l'impianto elettrico è in sufficiente stato d'uso, l'impianto idrosanitario è, alla vista, in sufficiente stato di conservazione.

La superficie commerciale della mensa, necessaria per la valutazione dell'immobile, è pari a **82,73 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
---------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Sala mensa	81,81	1,00	81,81
Tettoia	9,21	0,10	0,92
		Totale	82,73

CORPO DI FABBRICA B - FABBRICATO UFFICI

Il fabbricato che ospita gli uffici (**Foto da n°8 a n°12**) è realizzato in muratura portante, copertura realizzata con un solaio in laterocemento impermeabilizzato e rifinito con un soprastante manto di coppi, l'altezza utile interna, varia da un minimo di 284 cm ad un massimo di 361 cm, gli ambienti sono così distribuiti:

Ingresso e sala d'attesa (**Foto nn°13-14**), due uffici (**Foto nn°15-16**), archivio (**Foto n°17**), ripostiglio (**Foto n°18**), disimpegno (**Foto n°19**) e bagno (**Foto n°20**).

Le finiture di media qualità sono così realizzate:

PAVIMENTI: Tutti gli ambienti sono pavimentati con un gres 33 x 33 cm. Lo stato generale di conservazione delle pavimentazioni può definirsi sufficiente;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed il loro stato di conservazione può definirsi mediocre per la presenza, in alcuni punti, di umidità di risalita;

RIVESTIM.: Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres 20x25 cm fino all'altezza di cm 175; lo stato di conservazione dei rivestimenti può definirsi buono;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di tipo economico quelli esterni sono in legno e vetro, la porta d'ingresso è di tipo blindato;

UMIDITÀ: Sono state riscontrate tracce di umidità di risalita nell'immobile;

SANITARI: Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato;

IMPIANTI: Il riscaldamento è assente, l'impianto elettrico è in sufficiente stato d'uso, l'impianto idrosanitario è, alla vista, in sufficiente stato di conservazione.

La superficie commerciale degli uffici, necessaria per la valutazione dell'immobile, è pari a **104,31 mq**.

CORPO DI FABBRICA C - FABBRICATO MAGAZZINI E CASA DEL CUSTODE

Il fabbricato che ospita i magazzini e la casa del custode **(Foto da n°21 a n°25)** è realizzato in muratura portante, solaio intermedio in laterocemento e solai di copertura in parte realizzati in laterocemento impermeabilizzato e rifinito con un soprastante manto di coppi ed in parte, quella relativa al locale magazzino al piano terra, con orditura metallica e pannelli di coverpan.

Le altezze degli ambienti sono:

Magazzino piccolo e bagno PT - H = 282 cm

Magazzino grande PT - $H_{\min} = 420 \text{ cm}$ - $H_{\max} = 500 \text{ cm}$

Casa del custode P1° - $H_{\min} = 245 \text{ cm}$ - $H_{\max} = 330 \text{ cm}$

Gli ambienti sono così distribuiti:

Piano Terra: Due magazzini (**Foto da n°26 a n°29**) ed un bagno con accesso dall'esterno (**Foto n°30**);

Piano Primo: Mediante una scala esterna (**Foto n°25**) si accede alla casa del custode composta da un ingresso soggiorno con angolo cottura (**Foto da n°31 a n°33**), da una camera da letto (**Foto nn°34-35**) e da un bagno (**Foto n°36**).

Le finiture di media qualità sono così realizzate:

PAVIMENTI: Gli ambienti del piano terra sono pavimentati con il solo massetto di tipo industriale mentre il bagno al piano terra e gli ambienti al piano primo con un gres 33 x 33 cm. Lo stato generale di conservazione delle pavimentazioni può definirsi sufficiente;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed il loro stato di conservazione può definirsi mediocre per la presenza, in alcuni punti, di umidità di risalita e di infiltrazioni;

RIVESTIM.: Le pareti del bagno al piano terra sono rivestite con piastrelle in gres 20x25 cm fino all'altezza di cm 200; lo stato di conservazione dei rivestimenti può definirsi buono;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno di tipo economico quelli esterni sono in parte in alluminio e vetro ed in parte in ferro;

UMIDITÀ: Sono state riscontrate tracce di umidità di risalita nell'immobile e di infiltrazioni;

SANITARI: Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, wc alla turca e doccia, quello al piano primo di lavabo e wc, le rubinetterie come i sanitari sono in sufficiente stato;

IMPIANTI: Il riscaldamento è assente, l'impianto elettrico è in sufficiente stato d'uso, l'impianto idrosanitario è, alla vista, in sufficiente stato di conservazione.

La superficie commerciale del fabbricato magazzini, necessaria per la valutazione dell'immobile, è pari a **136,91 mq** quella della casa del custode è pari a **42,99 mq**;

✚ CORPO DI FABBRICA D - CAPANNONE STOCCAGGIO MATERIALE

Il capannone in esame (**Foto da n°37 a n°40**) è realizzato su di un solo livello fuori terra avente altezza utile netta sotto trave pari a 910 cm, il fabbricato è distribuito in un unico ampio ambiente (**Foto nn°41-42**) privo di partizioni interne.

Le strutture del capannone sono realizzate con elementi prefabbricati, nel particolare le fondazioni dell'originario capannone sono realizzate con plinti prefabbricati in cemento armato vibrato, le strutture

in elevazione con pilastri in c.a.v. 50x50 cm, travi di bordo in c.a.p. con sezione a "L", la copertura è realizzata con tegoli in c.a.p., la tamponatura esterna è realizzata pannelli del tipo sandwich in c.a.p. con sp 20 cm e L=250 cm.

Le finiture interne risultano non essere ultimate: è presente un pavimento di tipo industriale dotato di fughe, sono assenti gli impianti e gli infissi.

La superficie lorda del capannone, necessaria per il calcolo della superficie commerciale, è pari a **1.254,89 mq.**

IMPIANTO DI FRANTUMAZIONE CON LOCALI ACCESSORI ED UTILITIES

Non lontano dai fabbricati appena descritti, è presente l'impianto di frantumazione di cui si parlerà nel seguito, i cui locali accessori, quali locale comandi, vasche di accumulo fanghi, nastri trasportatori, terrazzamento frantoio, alloggi per pompe etc, fanno parte integrale dell'impianto.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto, non occupata dai capannoni e dai locali descritti in precedenza, è adibita a vie di manovra, piazzali di movimentazione merci e materiali realizzati in parte con una pavimentazione in conglomerato cementizio armato fugata, parcheggi e verde (**Foto da n°43 a n°44**). Si segnala che una porzione di mappale

n°133 è occupato da una discarica di tipo 2A da 80.000 mc di inerti, oggi non più in esercizio **(Foto da n°45 a n°50)**. La discarica aveva l’Autorizzazione regionale n°936/II del 04.07.2006 per 10 anni, e ne fu richiesto il rinnovo dalla GE.Di.CA. S.r.l.: a seguito di una diffida emessa con Determina n°76 del 2013 dalla Provincia di Cagliari Settore Ecologia, è stata revocata l’Autorizzazione Unica con Determina n°179 del 22/09/2016 per gravi irregolarità.



La discarica è quindi attualmente inclusa nel terreno di pertinenza della società fallita.

Dal momento che le autorizzazioni per la discarica sono state revocate nel 2016 e la richiesta di rinnovo ed ampliamento mai

autorizzata, la scrivente ritiene di non dover attribuire volumetria di conferimento residua.

Si è tenuto conto della presenza della discarica nella valutazione dell'immobile, attribuendo alle aree esterne un coefficiente di ragguaglio inferiore a quello previsto dalle norme tecniche per la valutazione delle aree esterne.

La scrivente non è infine in grado di stabilire se ci siano altre tipologie di rifiuti interrati nel corpo della discarica o in altre zone dei mappali in oggetto.

E' infine presente un capanno recintato edificato sul mappale n° 97 ed in prossimità del confine catastale con il mappale n°99 e 101 di altrui proprietà, attualmente adibito a ricovero per animali: è realizzato in blocchetti di cemento non intonacati e tinteggiati con copertura in materiale da recupero. **Il fabbricato dovrà essere demolito (Foto n°51).**



Si segnala infine che una gran parte delle aree esterne è oggi ingombra di rifiuti di varia natura poggiati sul suolo che sarà necessario rimuovere e portare a smaltimento con costi da sostenere in detrazione al valore dell'immobile:

- Legname da pedane in disuso **(Foto da n° 52 a n°55);**
- Scarti vari di demolizione **(Foto da n° 56 a n°57);**
- Autovettura fuori uso **(Foto n° 58);**
- Rifiuti vari **(Foto da n° 59 a n°60);**
- Gomme, pneumatici fuori uso etc **(Foto da n° 61 a n°63);**
- Rifiuti metallici tra cui fusti di vernici, rifiuti ingombranti, tubi etc **(Foto da n° 64 a n°69).**

- Rifiuti misti presenti all'interno del capannone.

SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie progettuali verificate sul posto (All. 3.2) e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **2.128,04 mq.**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Corpo di fabbrica A			
Locale mensa	82,73	2,00	165,46
Corpo di fabbrica B			
Uffici	104,31	2,00	208,62
Corpo di fabbrica C			
Magazzini al piano terra	136,91	1,25	171,14
Casa del custode al piano primo	42,99	1,50	64,49
Corpo di fabbrica D			
Capannone	1.254,89	0,80	1.003,91
Sistemazioni esterne compresa ex Discarica	33.005,16	0,005	165,03
Mappale 97 Lottizzazione	3.494,00	0,100	349,40
		Totale	2.128,04

B) ... OMISSIS ...

DETERMINAZIONE DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso i rispettivi uffici tecnici edilizia privata dei Comune di Serdiana e Dolianova, nel seguito verranno elencate la relative cronistorie delle concessioni e delle

autorizzazioni rilasciate che hanno interessato, nella loro interezza, gli immobili in esame.

COMUNE DI SERDIANA

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso industriale distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 113 edificata su area censita al Catasto Terreni al foglio 12 particella 113 di 26.054 mq ed annessi terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 12 particella 23 di 4.490 mq, 24 di 1.295 mq, 25 di 2.745 mq e 97 di 3.494 mq per complessivi 38.078 mq.

Per gli immobili di cui al presente lotto sono state rilevate le seguenti concessioni edilizie:

- ✓ **Concessione Edilizia n°58/07 del 25 settembre 2008** relativa ai lavori di realizzazione di un capannone industriale, una sala mensa e un frantoio di trasformazione inerti; m
- ✓ **Concessione Edilizia n°65/07 del 25 settembre 2008** relativa ai lavori di urbanizzazione primaria in attuazione di un piano di lottizzazione industriale in località "Su Sparau";
- ✓ **Concessione Edilizia in sanatoria n°69/13 del 20 gennaio 2014** relativa all'accertamento di doppia conformità di un capannone industriale, di una sala mensa e di un frantoio per la trasformazione di inerti.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (All. 3.2) e l'ultima progettazione approvata, della quale si allegano gli elaborati grafici d'interesse (All. 3.3), si può affermare che **lo stato dei luoghi dei fabbricati assentiti**, a meno di piccole variazioni in ogni caso rientranti nella normale tolleranza esecutiva, **è conforme all'ultimo progetto approvato**. E' però presente un locale deposito edificato al confine del mappali n°97 e adibito ad alloggio animali che invece dovrà essere **demolito** ed i cui costi sono già stati inclusi nel valore stimato del compendio immobiliare. Per quanto riguarda l'impianto, si rimanda al capitolo sulla sua valutazione e descrizione.

... OMISSIS ...

✚ **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

• **CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI**

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame, presenti nell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed è stata realizzata un'indagine nei principali siti internet di vendita immobiliare; dall'analisi dei predetti valori si è rilevato quanto segue:

COMUNE DI SERDIANA - Lotto n°1

La scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, delle condizioni intrinseche dell'immobile quali la dimensione, la presenza della ex discarica 2° non più in attività all'interno del compendio e della pesante contingenza economica che interessa il mercato immobiliare della regione, un valore unitario pari: **V_{comm} = 200,00 €/mq** per cui avremo:

$$V_{comm} = 2.128,04 \text{ mqe} \times 200,00 \text{ €/mq} = 425608,06 \text{ €}$$

i.c.t. 425.600,00 €.

Dal valore sopra determinato è necessario decurtare i costi di caratterizzazione, raccolta, trasporto e smaltimento presso impianti autorizzati delle varie tipologie di rifiuti superficiali presenti nelle aree esterne e descritti in precedenza. Trattandosi a vista di rifiuti non pericolosi, salvo ulteriori determinazioni che dovessero emergere in una fase successiva di campionamento e caratterizzazione degli stessi, i costi sono indicativamente quantificati in:

- Costi rimozione e smaltimento rifiuti esterni Lotto 1 = - 50.000,00 €

Naturalmente i costi effettivi potranno essere valutati solo in sede di bonifica sia per quanto riguarda i pesi, qui solo indicativamente quantificati, che per quanto riguarda la tipologia.

$V_{\text{comm}} = 425.600,00 \text{ €} - 50.000,00 \text{ €}$

i.c.t. 375.600,00 €.

... OMISSIS ...

In merito al quesito n°4:

- Provveda il CTU alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite;

Le unità immobiliari oggetto di consulenza sono già censite in catasto, pertanto il presente quesito perde di significato.

... OMISSIS ...

In merito al quesito n°5:

- Rediga il Perito la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un espletamento dell'incarico;

La presente relazione è esaustiva di tutte le rappresentazioni grafiche che consentono un corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

In merito al quesito n°6:

- Richieda il Perito, ai competenti Uffici, una visura storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica;

I certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita nonché la certificazione storico catastale per l'immobile in capo al fallimento sono allegati in coda (All. 2).

In merito al quesito n°7:

- Verifichi inoltre il Perito la conformità degli immobili agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale;

Si segnala che, come detto in risposta al quesito numero n°3, sono presenti delle differenze tra lo stato dei luoghi e le progettazioni approvate che necessiterebbero l'espletamento della pratica di aggiornamento delle relative planimetrie catastali e di un accertamento di conformità i cui costi sono da intendersi ricompresi nelle stime degli immobili.

In merito al quesito n°8:

- Rediga e/o predisponga tutte le relazioni necessarie in previsione della vendita degli immobili, quale ad esempio la certificazione energetica;

Non essendo più obbligatorio l'attestato di prestazione energetica per le vendite giudiziarie, il quesito perde di significato.

In merito al quesito n°9:

 ... OMISSIS ...

 **CONCLUSIONI**

Il Valore dei beni immobili ed immobili della società fallita sono così riassunti:

Tipologia	Valore €
Lotto 1 Serdiana	375.600,00 €
Lotto 2 Dolianova	<u>... OMISSIS ...</u>

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 05 novembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Elisabetta Muntoni