

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Fallimento 140/2018

Relazione Tecnica

DICEMBRE 2019

Il C.T.U

Ing. Elisabetta Muntoni



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento
n°140/2018 **"Tecnologie e Automazioni SAS di Giuseppe Giganti e del
Socio Giuseppe Giganti"**

PREMESSE

In data 8 aprile 2019 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 è stata incaricata dalla Curatrice Fallimentare, Dott.^{ssa} Veronica Balletto, di redigere Consulenza Tecnica di parte per assistere la procedura fallimentare nel giudizio presso la Corte d'Appello di Cagliari avverso la sentenza dichiarativa di fallimento e di redigere Consulenza tecnica d'Ufficio per la procedura in epigrafe con il seguente quesito *"proceda ad una verifica dell'effettiva consistenza immobiliare, nonché alla stima e valutazione degli impianti ed attrezzature esistenti già destinati all'esercizio dell'attività e di cui all'inventario già depositato in atti"*.

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta, al fine di espletare l'incarico di C.T.P. e C.T.U., previo contatto telefonico con la Curatore Fallimentare Dott.^{ssa} Veronica Balletto e con la C.T.U. della causa presso la Corte d'Appello, una volta avuto 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

Fallimento n°140/2018- **"Tecnologie e Automazioni SAS di Giuseppe
Giganti e del Socio Giuseppe Giganti"**



Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carbonia, Assessorato Regionale Enti Locali e Lavori Pubblici - Servizio Demanio e Patrimonio e successivamente allo STOICA (ex Genio Civile). In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue.

In merito al quesito n°1:

- **individuazione della effettiva consistenza immobiliare**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta **"Tecnologie e Automazioni SAS di Giuseppe Giganti e del Socio Giuseppe Giganti"** in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**All. 1**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI CARBONIA

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28, particella 3666 sub. 53, categoria A/10 , consistenza 3,5 vani, rendita catastale 813,42 €.

Lotto 2) Quota pari al 100% dei terreni identificati al Catasto terreni al Foglio 27 particella 1184 di mq 627, particella 1187 di mq 7 - particella 1193 di mq 845 - particella 1189 di mq 27 - particella 1201 di mq 1.195 aventi superficie pari a 2.701 mq, sui quali è edificato un capannone industriale non ancora ultimato e non censito al Catasto Fabbricati.



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

 LOTTO N°1 - IMMOBILE A CARBONIA

 ISCRIZIONI CONTRO

**Ipoteca Legale iscritta l'1/09/2016, Reg. Generale 24892, Reg.
Particolare 3278,**

A favore: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

**Contro: TECNOLOGIE E AUTOMAZIONI S.A.S. DI
GIUSEPPEGIGANTI E C.**

**Gravante sugli immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di
Carbonia:**

Foglio 28, particella 3666 sub. 53, per la proprietà 1/1

Capitale euro 58.187,29 - Totale euro 116.374,58

 TRASCRIZIONI CONTRO

Sentenza di Fallimento trascritta il 15/11/2018, Reg. Generale
33147, Reg. Particolare 24822, Tribunale di Cagliari del 13/11/2018
Rep. 248/2018

**A favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI
TECNOLOGIE E AUTOMAZIONI S.A.S. DI GIUSEPPE GIGANTI E
C. E DEL SOCIO GIUSEPPE GIGANTI**

**Fallimento n°140/2018- "Tecnologie e Automazioni SAS di Giuseppe
Giganti e del Socio Giuseppe Giganti"**



Contro: **TECNOLOGIE E AUTOMAZIONI S.A.S. DI GIUSEPPE GIGANTI E C.**

 **LOTTO N°2 - TERRENI A CARBONIA**

 **ISCRIZIONI CONTRO**

- **Ipoteca Volontaria** iscritta 27/09/2007, Reg. Generale 38425, Reg. Particolare 7435, Notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther del 25/09/2007.

A favore: BANCA CIS società per azioni

Contro: **TECNOLOGIE E AUTOMAZIONI SAS DI GIUSEPPE GIGANTI E C.**

- Gravante sugli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Carbonia: Foglio 27 particella 1184, particella 1187, particella 1193, particella 1189, particella 1201.

Capitale euro 600.000,00 – Totale euro 1.200.000,00

- **Verbale di pignoramento** iscritto 27/03/2012, Reg. Generale 8290, Reg. Particolare 6621, Tribunale di Cagliari del 28/02/2012.

A favore: BANCA DI CREDITO SARDO S.p.A.

Contro: **TECNOLOGIE E AUTOMAZIONI SAS DI GIUSEPPE GIGANTI E C.**

- Gravante sugli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Carbonia: Foglio 27 particella 1184, particella 1187, particella 1193, particella 1189, particella 1201.

Fallimento n°140/2018- “Tecnologie e Automazioni SAS di Giuseppe Giganti e del Socio Giuseppe Giganti”



Totale euro 448.544,14

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Sentenza di Fallimento** trascritta il 15/11/2018, Reg. Generale 33147, Reg. Particolare 24822, Tribunale di Cagliari del 13/11/2018 Rep. 248/2018

A favore: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI TECNOLOGIE E AUTOMAZIONI S.A.S. DI GIUSEPPE GIGANTI E DEL SOCIO GIUSEPPE GIGANTI**

Contro: **TECNOLOGIE E AUTOMAZIONI S.A.S. DI GIUSEPPE GIGANTI E C.**

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

La descrizione fotografica è riportata nell'allegato **(All. 2)**.

COMUNE DI CARBONIA

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28, particella 3666 sub. 53, categoria A/10 , consistenza 3,5 vani, rendita catastale 813,42 €.

Il lotto in oggetto è rappresentato da un ufficio ubicato al piano seminterrato del palazzo in Carbonia, Viale Arsia n°80.

Il maggior fabbricato in cui è inserito l'immobile è costituito da 8 livelli di cui sei interamente fuori terra. Si accede all'immobile dalla scala condominiale **(Foto da n°1 a n°4)** e, dal disimpegno comune si accede all'unità immobiliare. Questa è costituita da tre sale adibite ad ufficio ed un servizio igienico **(Foto da n°5 a n°9)**.

Fallimento n°140/2018- **"Tecnologie e Automazioni SAS di Giuseppe Giganti e del Socio Giuseppe Giganti"**



L'unità immobiliare è prospiciente il piazzale posteriore sulla Via Cannas **(Foto nn°10-11)**.

L'immobile presenta vistosi segni di infiltrazioni dalla copertura sovrastante con fessurazioni, spellature di intonaco e tinteggiatura **(Foto da n°12 a n°15)**.

Dal punto di vista delle finiture, è pavimentato in gres 35 cm X 35 cm, è intonacato e tinteggiato, è presente l'impianto elettrico sotto traccia di cui non sono state visionate le certificazioni di legge, sono presenti pompe di calore. Il bagno è rivestito con piastrelle 20 cm x 40 cm ed è dotato di wc, bidet e lavabo in ceramica bianca.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e porte interne in legno.

L'altezza interna è pari a 3,42 m.

Gli infissi dell'ambiente principale e dell'ufficio sulla destra rispetto all'ingresso sono conformati a bocca di lupo.

La superficie lorda è pari a **82,87 mq**, come si evince dalla planimetria di rilievo riportata in allegato **(All. 3)**.

CONFORMITA' URBANISTICA

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Carbonia, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto **(All.4)**.

Per il maggior fabbricato ospitante il lotto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:



- Concessione edilizia n°57/80 del 04 febbraio 1980;
- Variante n° 57/83 del 8 febbraio 1983;
- Variante n°312/1987 del 15 ottobre 1987 per l'esecuzione dei lavori di studio coordinato della zona B5 in cui il fabbricato in esame è il fabbricato F1 e si riporta lo stato di fatto del 2° livello seminterrato con indicazione delle cantine al piano.
- Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad ufficio con protocollo n.219 del 1989.

Il presente lotto è conforme all'ultima progettazione approvata (cambio di destinazione d'uso) a meno di piccole differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

Rispetto ai dati catastali si osserva che la planimetria catastale, conforme allo stato di fatto, riporta l'indicazione "cantina", mentre la visura catastale riporta la categoria A10 - Uffici e studi privati e tale incongruenza dovrà essere corretta presso l'Agenzia del Territorio.

La scrivente sottolinea che per la destinazione d'uso ufficio, solo un ambiente su tre soddisfa i rapporti aero illuminanti pari ad 1/8 della superficie pavimentata dell'ambiente, mentre gli altri due, avendo finestre a bocca di lupo, non consentono di raggiungere il requisito.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

• CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Fallimento n°140/2018- "Tecnologie e Automazioni SAS di Giuseppe Giganti e del Socio Giuseppe Giganti"



Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone od in zone similari, 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 nelle Agenzie Immobiliari delle zona supportata da una verifica dei valori presenti in rete dell'Agenzia del Territorio (All. 5), il risultato delle singole analisi effettuate è, nel seguito, riepilogato.

• VALUTAZIONI UNITARIE BASE ADOTTATE

Per il lotto in esame ospitato dal fabbricato siti in Viale Arsia 80, la scrivente ritiene corretto partire dal valore minimo suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli uffici pari a **850,00 €/mq**, applicare un coefficiente correttivo (svalutazione del 30%) per tener conto dell'ubicazione al piano seminterrato e per tener conto dei lavori di ripristino che dovranno essere svolti causati dalle infiltrazioni:

$$\text{Ufficio} = 70\% \times 850,00 \text{ €/mq} = 595,00 \text{ €/mq}$$

Lotto 1 valutazione Ufficio = $(595,00 \text{ €/mq} \times 82,87 \text{ mq}) = 49.307,65 \text{ €}$
arrotondato a :

$$\text{Lotto 1 valutazione Ufficio} = \mathbf{49.300,00 \text{ €}}$$

COMUNE DI CARBONIA



Lotto 2) Quota pari al 100% dei terreni identificati al Catasto terreni al Foglio 27 particella 1184 di mq 627, particella 1187 di mq 7 - particella 1193 di mq 845 - particella 1189 di mq 27 - particella 1201 di mq 1.195 aventi superficie pari a 2.701 mq, sui quali è edificato un capannone industriale non ancora ultimato e non censito al Catasto Fabbricati.

Il presente lotto è composto da 2.701 mq di terreno formanti i lotti P.I.P. nn°44-45 in zona omogenea D.2.1 - P.I.P. del P.U.C. di Carbonia.

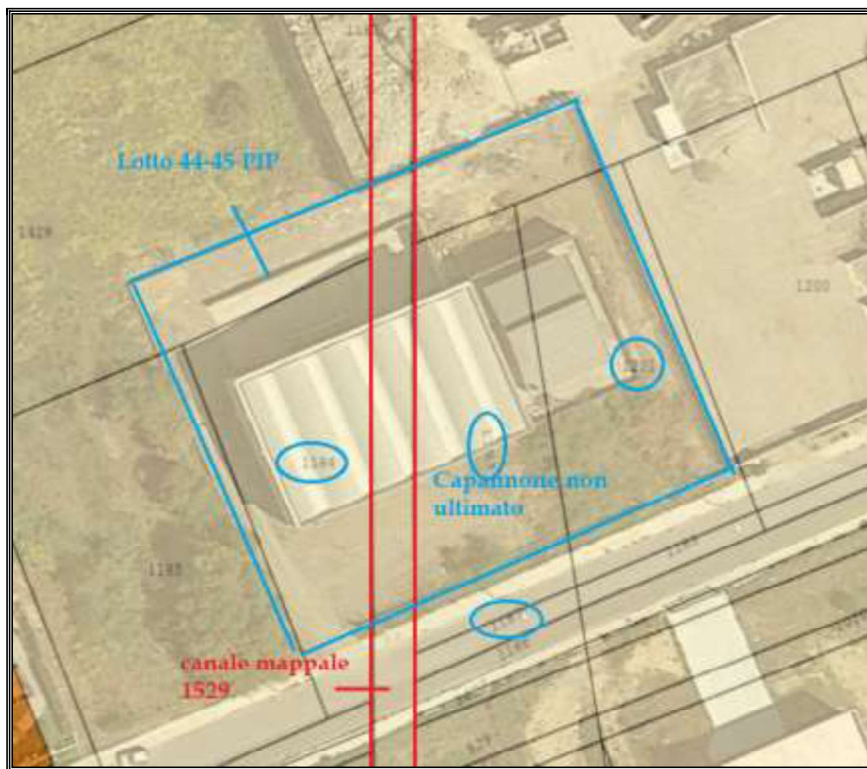


La società fallita, con modifica all'atto preliminare di cessione del 25/02/2005 (All. 6), accettò il lotto PIP n°44-45, in luogo dell'originario lotto n°86, che era stato reso inedificabile da un vincolo archeologico.

Sui terreni sorge un fabbricato a destinazione artigianale ad oggi non ancora compiuto da svariati anni e non ancora inserito nella banca dati del Catasto Fabbricati. A ben guardare la mappa catastale, si osserva



che il lotto nn°44-45 del P.I.P. è di fatto “tagliato” in due parti da una canale demaniale identificato con il mappale n° 1529, che risulta di fatto incorporato nel lotto PIP e sopra il quale è stato edificato il capannone artigianale.



Il mappale n°1529 è intestato Reliquato Acque Esenti da Estimo, fa parte del Patrimonio Indisponibile dello Stato ed ha consistenza di 1.413 mq di cui circa 320 mq inclusi nel lotto di cui all’oggetto.

L’acquisto vero e proprio del terreno fu fatto con rogito registrato il 19/06/2007 in cui era specificato che l’area era edificabile, avente superficie catastale di 2.701 mq, ma superficie reale pari a 3.021 mq. L’area fu quindi ceduta come edificabile, senza tener conto che il Lotto nn°44-45 è letteralmente tagliato in due dal canale demaniale, e che l’esistenza del deflusso delle acque nel canale è reso evidente sul posto



dalla batterie di pompe di sentina che si è reso necessario installare nel seminterrato del capannone della società fallita, pena l'allagamento dei locali.

Il fabbricato risulta essere oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n°120/2012 con relativa perizia da parte dell'ing. Antonella Usala, nella quale vengono sottolineate le problematiche demaniali riscontrate e nella quale viene descritto lo stato dell'arte della procedura di sdemanializzazione all'anno 2015.

Con nota prot. 37966 del 14 ottobre 2014 l'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, veniva evidenziato al C.T.U Usala che la procedura di sdemanializzazione dell'area non era definita per carenza di documentazione integrativa. Il Servizio Stoica (ex Genio Civile) aveva infatti rilasciato il nulla osta di competenza a condizione che il Comune di Carbonia provvedesse alla realizzazione di un'adeguata opera idraulica sostitutiva dell'attuale rio. La documentazione comprovante la realizzazione delle opere idrauliche sostitutive non era stata ancora prodotta all'anno 2015.

Il primo nulla osta del Servizio Stoica è del 21 settembre 2004 con nota prot. 243 ed il Comune di Carbonia da allora non ha mai attivato alcuno studio o progetto per adempiere alla richiesta degli Enti preposti.

La scrivente, durante le attività svolte in qualità di C.T.P. del fallimento nella causa presso la Corte d'Appello avversa la sentenza di fallimento, ha fatto richiesta di accesso agli atti tanto al Comune di Carbonia quanto allo S.T.O.I.C.A. ed all'Assessorato Regionale Enti Locali



Servizio Demanio ricevendo la risposta riportata in allegato (All. 7), nella quale si evidenzia che il nulla osta da parte degli enti preposti è stato concesso ma risulta ancora mancante l'integrazione richiesta al Comune.

Infatti, sembra che il Comune di Carbonia, in data 20/03/2014 abbia trasmesso il tipo di frazionamento richiesto dal "Servizio Centrale Demanio e Patrimonio" della R.A.S. ma non abbia dato riscontro alla richiesta avanzata dal "Servizio Territoriale Opere Idrauliche di Cagliari (S.T.O.I.CA., ex Genio Civile)" circa la "realizzazione di una adeguata opera idraulica sostitutiva dell'attuale rio".

Dal colloquio avuto con il responsabile del Comune Ing. Alberto Sileto in data 02 luglio 2019, si è appreso che il Comune ha in corso di esecuzione uno studio idraulico sull'effettiva necessità delle opere richieste dagli Enti e che la procedura di sdemanializzazione risulta sospesa fino all'esecuzione dello studio, del quale l'Ing. Sileto ha riferito di dover reperire ancora i fondi per l'affidamento dell'incarico.

Ad oggi la pratica risulta ancora sospesa a causa della mancata realizzazione delle opere idrauliche alternative richieste con il "nulla osta", prot.n°243 del 21/09/2004.

La sospensione della pratica durerà fintanto che il Comune di Carbonia non si attiverà per affidare lo studio idraulico ed effettuare le eventuali opere necessarie ad ottemperare alle richieste per la sdemanializzazione.

Da quanto sopra esposto, la concessione edilizia con la quale si è autorizzata l'edificazione del capannone non poteva essere all'epoca in



alcun modo rilasciata dal Comune di Carbonia: C.E. n°264/2005 così come la variante n°86/2008.

L'inerzia dell'Amministrazione Comunale, fa sicuramente presagire tempistiche realizzative molto lunghe, pur non essendovi motivi ostativi per giungere ad una soluzione positiva alla questione.

Dall'analisi delle carte dello Studio di Compatibilità, Geologica, Geotecnica ed Idraulica redatto dal Comune di Carbonia e approvato con "Deliberazione del Consiglio Comunale n°48 del 02/10/2018", il "lotto n°44-45 del P.I.P." ricade all'interno del perimetro di una delle quattro aree (Hg1-Hg2-Hg3-Hg4) con "pericolosità di frana", più precisamente nella "zona Hg2 - zone con frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno dell'intervento dell'uomo". **L'area NON ricade inoltre nelle zone perimetrate come a rischio idrologico.**

Di fatto quindi anche lo studio del 2018 conferma che non vi sono vincoli idrogeologici ostativi alla sdemanializzazione futura dell'area e che essa dipenda unicamente dall'Amministrazione Comunale.

Ad ogni buon conto si procede alla descrizione dell'immobile.

L'accesso all'immobile avviene da un varco carraio posto lungo la strada di piano; le sistemazioni esterne del lotto non sono complete così come la recinzione del lotto **(Foto da n°16 a n°19)**. Il fabbricato risulta edificato su due livelli, di cui uno seminterrato, ed al primo piano sulla copertura piana dello stesso è edificata un'abitazione presumibilmente "casa del custode" anch'essa ancora al grezzo.



Il piano terra si presenta come un open space per la zona di lavorazione con annessa zona servizi igienici accessibile solo dall'interno del capannone **(Foto da n°20 a n°23)**; l'altezza interna è di 6,00 m. La zona lavorazione conduce altresì alla zona uffici e servizi igienici con altezza di 2,80 m e, tramite scale interne, al primo piano **(Foto da n° 24 a n°26)**. All'interno del capannone sono presenti svariati cumuli di rifiuti **(Foto da n° 27 a n°29)** (vernici, rifiuti vari, scarti di demolizioni etc).

Al primo piano è realizzata l'abitazione del custode, che si presenta al grezzo, con un ingresso - soggiorno - angolo cottura, la terrazza al piano che circonda i quattro lati della casa, un ripostiglio, due bagni e tre camere **(Foto da n°30 a n°38)**. La copertura è a falde inclinate diseguali con colmo a 4,97 m e 4,47 m ed altezza minima pari a 2,90 m.

Con accesso dalla rampa posteriore esterna e dal vano scala interno, si accede al seminterrato, unico ambiente utilizzato nel fabbricato, dotato di infissi esterni, impianto elettrico di tipo industriale, impianto idrico e di raccolta e smaltimento acque superficiali e di falda: esso che si presenta come un ampio open space con annesso blocco uffici e servizi igienici **(Foto da n°39 a n°47)**. Il blocco uffici e servizi non risulta ultimato: mancano i rivestimenti nei bagni, le rasature di finitura, i serramenti interni. La struttura perimetrale è realizzata in cemento armato in opera, le travi ed i pilastri in c.a. prefabbricato e le tramezzature interne in laterizio con segni di umidità di risalita. L'altezza interna è di circa 4 m. E' presente infine un locale tecnico interrato accessibile dall'esterno del seminterrato contenente anche la vasca d'acqua antincendio **(Foto da n°48 a n°52)**.



Dal punto di vista costruttivo, le strutture del fabbricato sono state ultimate integralmente e sono in parte prefabbricate ed in parte in opera. Al piano terra la struttura è di tipo intelaiata prefabbricata di tipo "MABO" con pannelli faccia a vista, non sono presenti impianti, non sono presenti infissi esterni e finiture; all'interno mancano molte tramezzature, piastrellature dei bagni ed i sanitari, gli impianti e non è presente la pavimentazione.

Al primo piano la struttura è realizzata in muratura portante in blocchi di laterizio e copertura a due falde in latero cemento. Le tramezzature interne sono in laterizio. Non sono presenti intonaci, pavimenti, ed infissi sia interni che esterni; sono presenti le predisposizioni per gli impianti.

La scrivente ha utilizzato il rilievo planimetrico svolto il 02 luglio 2019 durante le operazioni peritali congiunte con il C.T.U. della Corte d'Appello che l'Ing. Feduzi ha gentilmente messo a disposizione della scrivente il file con le misure.

Si riportano quindi le superfici lorde riportate nella C.T.U. dell'esecuzione Immobiliare dell'Ing. Usala, coerenti con l'ultima progettazione approvata e verificate a campione dall'Ing. Feduzi in sede di sopralluogo da cui si ottiene la superficie commerciale del complesso pari a **1.903,75 mq** :

Destinazione	Superficie lorda mq
Piano Seminterrato	



Zona lavorazione	963,00
Locali tecnici	103,00
Piano livello terra	
Piano terra	943,00
Sistemazioni esterne interne alla recinzione	1.800,00
Piano livello Primo	
Casa Custode	146,00
Veranda esterna	168,90

CONFORMITA' URBANISTICA

La scrivente ha ottenuto copia dell'accesso agli atti presso il Comune di Carbonia effettuato congiuntamente al C.T.U. della Corte d'Appello, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto (Al.8).

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti atti:

- ✓ C.E. n°264/2005;
- ✓ C.E. in variante n°86/2008.

Dal punto di vista della conformità urbanistica si osserva intanto che il capannone non è ultimato pertanto le "differenze" con la progettazione approvata dipendono essenzialmente dall'incompletezza dell'opera: mancanza di tramezzature interne al piano seminterrato, mancanza di tramezzature interne al piano terra, diversa distribuzione dei pilastri al piano terra, infissi etc., mancata realizzazione di un bagno al primo piano e diversa conformazione del disimpegno. Le misure generali coincidono con quelle della progettazione approvata a meno di differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.



La C.E. 86/2008 risulta ad oggi scaduta ma, **una volta compiuta la sdemanializzazione del mappale n°1529**, si può ultimare la costruzione chiedendo un nuovo titolo abilitativo per il completamento dell'opera.

E' altresì indubbio che nelle more della completa sdemanializzazione del mappale sopra citato, **la concessione edilizia con la quale si è autorizzata l'edificazione del capannone non poteva essere all'epoca in alcun modo rilasciata dal Comune di Carbonia, così come la variante n°86/2008.**

Sul valore del capannone

Dai rilievi svolti sul campo e dal confronto con il progetto approvato, il fabbricato risulta sommariamente conforme a quanto assentito, a meno di variazioni rilevate ma presumibilmente dovute alla mancata o parziale realizzazione di opere, pur essendo ormai il titolo rilasciato scaduto (C.E. n.86/2008).

Per poter dare una risposta sul valore da assegnare all'immobile tenuto conto delle problematiche presenti, è necessario tener presente che nella stessa zona PIP in esame, le aste di questo tribunale non riescono ancora a vendere un capannone simile, ma senza le problematiche demaniali di quello oggetto di consulenza: il capannone invenduto è oggetto dell'esecuzione immobiliare RES n° 155/2014, sorge nella stessa zona industriale, è ultimato ed ha superficie di circa 1300,00 mq e risulta attualmente invenduto al 6° tentativo per un valore di 441.228,00 €, ossia **339,00 €/mq**. E che tale valore è destinato a scendere ulteriormente.



A parere della scrivente, facendo delle opportune ipotesi, è possibile pervenire ad un probabile valore **attuale** dell'immobile, tenuto conto di queste problematiche, con il seguente procedimento.

Innanzitutto si stima il valore di mercato del bene nello stato in cui si trova ed in assenza teorica di problematiche demaniali.

Da un'indagine di mercato svolta sulla zona industriale P.I.P. di Carbonia e nelle sue immediate periferie, si è ottenuto che il valore medio di mercato di capannoni agibili, di medie dimensioni appare di 390,00 €/mq. Tale valore è supportato, oltre che dai dati delle Agenzie Immobiliari, dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (valore medio 350,00 €/mq per la zona industriale di Carbonia nel secondo semestre 2018), nonché dalle informazioni ottenute dalle vendite Giudiziarie, esecuzione immobiliare n° RES 1555/2014, ove nella stessa zona PIP, non si riesce ancora a vendere un capannone simile, ma senza le problematiche demaniali di quello oggetto di consulenza: il capannone invenduto ha superficie di circa 1300,00 mq e risulta attualmente invenduto al 6° tentativo per un valore di 441.228,00 €. La scrivente assumerà pertanto il valore di **390,00 €/mq** come dato di partenza per il calcolo del valore del fabbricato, **come se fosse ultimato e vendibile**.

A tale valore è necessario detrarre i costi necessari per il suo completamento, valutati essere pari a 35%.

Valutata la superficie commerciale in 2.104,08 mq, un costo di costruzione di 472,75 €/mq e valutato in 390,00 €/mq il valore unitario di mercato, si ottiene che il Valore attuale del capannone senza vizi è pari a :

Superficie commerciale	1.903,75	mq
-------------------------------	-----------------	-----------



Valore finale unitario	390,00	€/mq
Cc = Costo di costruzione totale	472,75	€/mq
K = Coefficiente lavori mancanti	35,00%	
Cuu = Costo di ultimazione unitario	165,46	€/mq
Va = Valore unitario attuale	224,54	€/mq
V_{asv} = Valore attuale senza vizi	427.462,50	€

Il valore attuale del bene senza vizi:

Valore attuale senza vizi = **427.462,50 €**

Arrotondato pari a:

V_{asv} = 427.500,00 €.

Partendo da questo valore e ipotizzando un periodo di tempo non inferiore ai 10 anni per l'ottenimento della sdemanializzazione, è possibile decurtare dal valore attuale il deperimento della struttura per i 10 anni di inattività a cui andrà incontro e, con il metodo della capitalizzazione del reddito, il valore attuale del bene al netto dei mancati ricavi che esso sarebbe potenzialmente in grado di generare in questi 10 anni. La formula utilizzata per determinare il valore di mercato è la seguente:

V_A = V_{asv} - O - Δ dove:

V_A = Valore attuale dell'immobile

V_{asv} = Valore di mercato dell'immobile senza vizi = 427.500,00 €

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

O = Mancato reddito per 10 anni

Nel particolare avremo:

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza



Nel corso della sua vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile; di conseguenza, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento del bene ricostruito a nuovo è stato espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo considerandolo come risultato della combinazione del deterioramento fisico e funzionale. Il deterioramento è stato calcolato applicando la tabella di deprezzamento tratto da " Sintesi operativa di estimo Urbano, industriale, locativo e fiscale" di Fausto Romano edito dalla Maggioli Editore.

Età del fabbricato	Vetustà	Obsolescenza tecnica e funzionale	Coeff applicabile sul costo a nuovo
0	0,00	0,00	0,00
5	3,50	0,00	3,50
10	8,50	0,00	8,50
20	15,00	15,00	30,00
30	23,00	18,00	41,00
40	25,00	21,00	46,00
50	28,00	24,00	52,00
60	32,00	27,00	59,00
70	37,00	30,00	67,00
80	42,00	33,00	75,00
90	43,00	35,00	78,00
100	45,00	40,00	85,00

Da ciò si ottiene che ipotizzando che il capannone sia vendibile tra 10 anni:

$$\Delta = - 36.334,00 \text{ €}.$$



O - STIMA MANCATO REDDITO

(Valore di capitalizzazione dei redditi)

Un altro criterio estimativo adottabile è quello finalizzato a determinare, per via analitica, il più probabile valore dell'immobile che si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La formula da adottare sarà: $V_{cap} = R_n/r$.

Dove per R_n si intende il reddito annuo costante cioè il reddito ottenuto portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la gestione dell'immobile, (Spese di manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, quote per sfitti, imposte).

Per r si intende invece il saggio di capitalizzazione. La scrivente ha chiesto ad istituti bancari locali l'attuale saggio di capitalizzazione che è risultato essere pari al 3,5%.

A questo valore di V_{cap} si potrà detrarre il reddito mancato per gli ipotizzati 10 anni di inattività, calcolando il valore della rendita annuale costante per 10 anni e detraendola dal valore del bene poiché l'immobile potrà iniziare ad essere utilizzato solo tra 10 anni.

Il reddito medio lordo annuale prodotto, è ipotizzabile calcolando il canone di locazione dell'immobile:



I valori della locazione di capannoni nella zona extraurbana di Carbonia oscillano tra i 2 €/mq/mese ed il valore di 1,50 €/mq * mese per capannoni ultimati.

Rapportando il valore unitario dell'immobile da ultimare a quello finale e adottando la stessa proporzione per i canoni di locazione, si ottiene un valore mensile pari a 1,12 €/mq * mese, assumendo che ipoteticamente l'immobile nello stato in cui si trova sia in grado di produrre reddito. Esso sarà pertanto in grado di generare potenzialmente un reddito annuale pari a **25.647,75 € annui**.

Decurtando circa 42% per le spese necessarie per la gestione dell'immobile avremo:

$$\text{Reddito netto} = 25.647,75 \text{ €} \times 58\% = \mathbf{14.875,70 \text{ €}}$$

Il valore dell'immobile ottenuto per capitalizzazione del reddito è:

$$V_{\text{cap}} = R_n / r, \text{ ossia:}$$

$$V_{\text{cap}} = \mathbf{14.875,70 \text{ €} / 0,035 = 425.019,86 \text{ €}}.$$

Per valutare il mancato reddito che nei 10 anni di inattività ipotizzata si realizzerà, si valuterà la rendita annuale costante per 10 anni con la formula di matematica finanziaria:

$$S_n = R_n * \frac{((1+r)^n - 1)}{r}$$

dove

$$R_n = 14.875,70 \text{ €}$$

$$r = 0,035;$$

$$n = \text{numero di anni di inattività} = 10 \text{ anni ipotizzati.}$$



Sostituendo si ottiene:

$$S_n = 174.512,63 \text{ €}.$$

Da ciò si ottiene quindi che il valore attuale del capannone nello stato in cui si trova, tenuto conto di un periodo temporale di 10 anni per la regolarizzazione della pratica, è pari a:

$$V_A = V_{\text{cap}} - S_n - \Delta$$

Ossia

$$V_A = 425.019,86 \text{ €} - 174.512,63 \text{ €} - 36.334,00 \text{ €} = 214.173,23 \text{ €}$$

Arrotondato a

$$V_{A \text{ Lotto 2}} = 214.000,00 \text{ €}.$$

Qualora l'intervallo di tempo necessario all'espletamento della sdemanializzazione fosse superiore, il valore dell'immobile potrebbe anche decrescere ed essere calcolato con il metodo esposto, fino ad arrivare ipoteticamente a 0,00 € se il Comune di Carbonia non provvedesse affatto.

Per riassumere quindi, il valore allo stato attuale del capannone in oggetto è pari a 214.000,00 € tenuto conto delle problematiche sopra esposte, valore ottenuto ipotizzando un periodo di 10 anni necessario al completamento della pratica di sdemanializzazione da parte del Comune di Carbonia. Fino al completamento di tale procedura il capannone non può essere ultimato e la pratica edilizia deve ritenersi sospesa. Il periodo di fermo di 10 anni è stato ipotizzato dalla scrivente ma può essere passibile di variazioni dipendenti dalla celerità o meno dell'amministrazione. Si segnala infine che non si è in grado di escludere a priori il rischio di un'eventuale demolizione del manufatto,



nel caso in cui sopraggiungessero elementi al momento non noti che rendessero non fattibile la sdemanializzazione del mappale n°1529 e qualora dovesse essere ipoteticamente annullata la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Carbonia.

In merito al quesito n°2:

- * stima e valutazione degli impianti ed attrezzature esistenti già destinati all'esercizio dell'attività e di cui all'inventario già depositato in atti".

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dalla scrivente nel corso dei sopralluoghi succitati, nell'occasione sono stati verificati e fotografati (All. 9) i singoli beni presenti. L'elenco dei macchinari e delle attrezzature è riportato in allegato (All. 10).

Trattandosi di macchine e attrezzature da lavoro, per poter realizzarne la vendita in ambito comunitario, il noleggio, la concessione in uso anche gratuita, la locazione finanziaria etc., è necessario verificare se essi siano o meno conformi alla normativa vigente alla data della loro prima messa in servizio o immissione sul mercato all'interno della UE.

✚ Macchine messe in servizio o immesse sul mercato dopo il 21 settembre 1996

Per le macchine e/o attrezzature di lavoro, immesse sul mercato o messe in servizio all'interno della UE a partire dal 21 settembre 1996, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 459/1996 "Direttiva Macchine".

Viene considerata altresì messa in servizio la prima utilizzazione sul territorio dell'Unione Europea oppure l'utilizzazione della macchina costruita sulla base della legislazione precedente e già in servizio alla data



di entrata in vigore del decreto qualora sia stata assoggettata a variazioni delle modalità di utilizzo non previste direttamente dal costruttore. In questi casi il proprietario della macchina o chi re-immette la macchina sul mercato diventa il costruttore della stessa con tutti gli oneri.

Prima dell'immissione sul mercato o della messa in servizio il costruttore, o suo mandatario nell'Unione europea, deve attestare la conformità della macchina o del componente a quanto stabilito dalla direttiva. La conformità della macchina ai requisiti essenziali di sicurezza e sanitari è attestata mediante la dichiarazione CE di conformità e la costituzione del fascicolo tecnico.

La presenza della marcatura CE su una macchina indica che la macchina ottempera a tutta la legislazione UE ad essa applicabile, che richiede la marcatura CE.

Il D.P.R. 459/1996 è stato abrogato (ad eccezione dell'art. 11) e sostituito dal D.Lgs 17/2010 "Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori" conosciuto come "Nuova Direttiva Macchine", entrato in vigore il 6 marzo 2010.

Macchine messe in servizio o immesse sul mercato prima del 21 settembre 1996

 Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se *presumibilmente* in molti casi realizzati in maniera conforme alle



normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.Lgs 81/2008 "Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori *"È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro"*.

Qualora invece i macchinari fossero stati messi in servizio e messi a disposizione dei lavoratori prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 459/1996, potrebbero trovare applicazione gli artt. 72 comma 1 del D.Lgs 81/2008 e l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 non abrogato dal D.Lgs 17/2010.

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: *"Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, **attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs 81/2008.**"*

Mentre l'art. 11 del D.P.R. 459/1996 recita *" 1. Fatto salvo l'art. 1, comma 3, in caso di modifiche costruttive, chiunque venda, noleggi o conceda in uso o in locazione finanziaria macchine o componenti di sicurezza già immessi sul mercato o già in servizio alla data di entrata in vigore del presente regolamento e privi di marcatura CE, deve attestare, sotto la propria responsabilità, che gli stessi sono conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione*



finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento”.

Per i macchinari e impianti sprovvisti di marchio CE e dichiarazione di conformità, è necessario quindi verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.Lgs n°81/2008, la presenza di modifiche sostanziali apportate alle macchine nel tempo, il corretto funzionamento dei macchinari presenti o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.).

Per poter realizzare la vendita giudiziarla in ambito comunitario dei beni mobili non conformi, la scrivente ritiene corretto suggerire due soluzioni plausibili per poter bypassare il problema sopra esposto:

- 1) Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti dei macchinari non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;
- 2) La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento della vendita formale del bene.



Gli interventi di adeguamento devono essere effettuati da ditte specializzate che possono comprovare la loro competenza, anche mediante specifica iscrizione alla C.C.I.A.A.

L'adeguamento dovrà comprendere anche l'aggiornamento della documentazione tecnica a corredo delle macchine, quale ad esempio: gli schemi elettrici, gli schemi pneumatici, il libretto d'uso e di manutenzione ecc. Qualora venga affidata a ditta qualificata l'intera operazione di adeguamento, comprendente sia l'individuazione degli interventi che la realizzazione pratica degli stessi, è necessario richiedere un'apposita dichiarazione di rispondenza agli standard di sicurezza.

In tal caso, la consegna provvisoria dei beni ai fini del loro adeguamento non dovrà configurarsi come vendita, come noleggio, come concessione d'uso o locazione finanziaria e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

Stima dei valori di mercato

Il valore di mercato dei macchinari e dei mobili oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità: e' stata condotta un'indagine di mercato sui macchinari e mobili simili, in alcuni casi, quelli più specifici, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto



concorrente per eseguire una indagine di mercato. Il valore del macchinario e del mobilio riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

È evidente che non è stato possibile verificare puntualmente il funzionamento dei singoli beni ma è stato osservato esclusivamente il loro stato d'uso.

Da quanto rilevato, si può affermare che, per gran parte dei macchinari e mobili verificati a Carbonia, lo stato d'uso può definirsi buono. In alcuni casi invece lo stato d'uso è stato definito cattivo a causa dell'obsolescenza e dei difetti visibili.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari presenti presso la sede di Carbonia tengono conto prudenzialmente delle problematiche sopra esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. *Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

Il valore attuale delle attrezzature e macchinari presenti nello stabilimento di Carbonia nello stato in cui si trovano è pari a:

$V_{\text{macch.e attrezzature Carbonia Lotto 3}} = 7.650,00 \text{ €}$

(settemilaseicinquanta /00 euro).



CONSISTENZA IMMOBILIARE DELL'AMMINISTRATORE**SIG. GIUSEPPE GIGANTI**

La scrivente ha verificato anche la consistenza immobiliare dell'amministratore della società Sig. Giuseppe Giganti, le cui risultanze sono riportate in allegato ([All. 1](#)).

Il Sig. Giganti non è risultato intestatario di alcun immobile, ma ha costituito un fondo patrimoniale trascritto a Cagliari il 23/02/2016, Reg. Generale 4376, Reg. Particolare 3326, Notaio Romagno Giuseppe Werther del 16/02/2016, sull'immobile così censito:

1. - Immobile censiti nel catasto fabbricati del comune di Carbonia al Foglio 23 particella 2274, sub 2 - cat. A/2

A favore: Giuseppe Giganti e Sanna Cinzia - per la quota di ½ della proprietà ciascuno.

Contro: Sanna Cinzia - per la quota della piena proprietà.

Catastralmente l'immobile risulta fin dal 2006 di proprietà al 100% della sig.ra Sanna come risulta dalla visura in allegato ([All.11](#)).

 CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

Lotto	Descrizione	Valori
1	Ufficio Carbonia	49.300,00 €
2	Lotti di terreno con capannone zona P.I.P. Carbonia	214.000,00 €
6	Macchine ed attrezzature	7.650,00 €
TOTALE		270.950,00 €



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

Cagliari, 12 dicembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

