

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. 16/2017

Giudice delegato: dott. B. Malagoli

Curatore fallimentare: dott.ssa S. Grilletti

Consulente Tecnico incaricato: ing. Mario Frigerio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Mario Frigerio Via F. Cocco Ortu, 32 – 09128 CAGLIARI

tel.3286552956 email: marfriger@gmail.com

Sommario

Estremi dell'incarico	4
1) Operazioni peritali.	6
2) Individuazione dei beni immobili	6
3) Individuazione dei beni in più lotti.....	8
4) LOTTO 1 complesso aziendale.....	9
4.1) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.....	9
<i>trascrizioni</i>	9
<i>iscrizioni</i>	11
4.2) Identificativi catastali.....	12
4.3) Descrizione dell'impianto	13
4.4) Confini dell'azienda.....	19
4.5) Stato di possesso e occupazione dell'immobile.....	19
4.6) Regolarità edilizia	19
4.7) Inquadramento Urbanistico	24
4.8) Superficie commerciale degli immobili.....	25
4.9) Valore del complesso aziendale	26
4.10) Sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.....	27
5) LOTTO 2 abitazione in via Papa Giovanni XXIII	27
6) LOTTO 3 abitazione in via Liguria.....	27
6.1) Trascrizioni ed iscrizioni	27

<i>trascrizioni</i>	27
<i>iscrizioni</i>	28
6.2) Identificativi catastali.....	29
6.3) Descrizione del fabbricato	30
6.4) Confini dell'abitazione.....	33
6.5) Regolarità edilizia	33
6.6) Inquadramento urbanistico	34
6.7) Occupazione dell'immobile	34
6.8) Valore commerciale dell'immobile	35
6.9) Sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica	35
7) LOTTO 4 area urbana in via Liguria.....	36
7.1) Trascrizioni ed iscrizioni	36
<i>trascrizioni</i>	36
<i>iscrizioni</i>	36
7.2) Identificativi catastali.....	37
7.3) Descrizione dell'area	37
7.4) Confini dell'area	38
7.5) Stato di possesso e occupazione dell'immobile.....	38
7.6) Regolarità edilizia	38
7.7) Inquadramento Urbanistico	38
7.8) Valore commerciale dell'immobile	39

8) LOTTO 5 opificio industriale in località case sparse bia Gutturu de is bingias	
42	
8.1) Trascrizioni ed iscrizioni	42
<i>trascrizioni</i>	42
<i>Iscrizioni</i>	42
8.2) Identificativi catastali.....	43
8.3) Descrizione dell'area	44
8.4) Confini dell'area	45
L'area confina, ruotando in senso orario rispetto al suo ingresso posto in prossimità della S.S. 131dir a Sud-Est e Sud-Ovest con dei terreni (mapp. 275, mapp. 720), a Nord-Est con la strada vicinale Località Terras Noas.	45
8.5) Stato di occupazione dell'immobile.....	45
8.6) Regolarità edilizia	45
8.7) Inquadramento Urbanistico	45
8.8) Valore commerciale dell'immobile	46
CONCLUSIONI	47

Estremi dell'incarico

Il sottoscritto dott. ing. Mario Frigerio con studio in Cagliari Via F. Cocco Ortu 32, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n. 2837) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato incaricato dalla Dott.ssa Sara Grilletti, in qualità di curatore fallimentare della società [REDACTED] di [REDACTED], di redigere una consulenza tecnica in merito alla stima del patrimonio immobiliare intestato alla suddetta società ed ai soci illimitatamente responsabili, [REDACTED] e [REDACTED] ed in particolare procedere alla:

- *individuazione dei beni immobili intestati alla società fallita e dei soci illimitatamente responsabili come risultanti dalle verifiche ipocatastali, della reale attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita;*
- *accertamento delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla società fallita e dai suoi soci;*
- *per i terreni acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica;*
- *identificazione dei beni tramite i dati catastali;*
- *sommara descrizione dei beni di pertinenza della società fallita e dei soci illimitatamente responsabili, con indicazione dei confini e dei dati catastali, previo accesso presso gli stessi;*
- *verifica dello stato di possesso degli immobili, con indicazione, se occupati da terzi, dei titoli in base ai quali sono occupati, con riferimento alla esistenza di contratti in data antecedente il fallimento indicazione se l'immobile sia intestato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;*

- *eventuale necessità di variazioni catastali per l'aggiornamento del catasto in presenza di difformità o mancanza di planimetrie del bene o accatastamento di unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, l'esistenza della dichiarazione di agibilità nonché la descrizione di eventuali abusi riscontrati e di riferire se l'illecito sia sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D. Lvo 378/01 e indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967;*
- *indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;*
- *determinazione del valore degli immobili operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso;*
- *verifica della sussistenza dell'attestato di Prestazione Energetica per i fabbricati ed in caso di assenza redazione dello stesso come previsto dal D.Lgs 192/2005 per i fabbricati.*

1) Operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono state svolte tramite visure documentali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio del Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari. Sono state inviate le richieste di accesso agli atti presso i Comuni in cui sono individuati i beni per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa relativa agli stessi.

Sono stati effettuati dei sopralluoghi presso gli immobili per eseguire le opportune rilevazioni metriche e fotografiche riportate in relazione e negli allegati.

E' stata svolta un'indagine del mercato immobiliare, trovando adeguate informazioni su valori di vendita di beni analoghi a quelli oggetto di valutazione, riferiti a segmenti di mercato territorialmente e qualitativamente omogenei, di taglio comparabile ed aventi caratteristiche tipologiche equivalenti, al fine di stabilire il più probabile valore venale dei beni. Inoltre, si è fatto riferimento ai valori di mercato rilevati da specifiche pubblicazioni di estimo.

2) Individuazione dei beni immobili

Le ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari hanno evidenziato che l'attuale consistenza pertinente l'impresa fallita e dei soci illimitatamente responsabili, distinta tra proprietà della fallita e proprietà dei soci, risulta costituita dagli immobili appresso elencati:

IMMOBILI METAL B												
N.	INTESTATO	PROPRIETA'	Comune	INDIRIZZO	IMMOBILI	DATI IDENTIFICATIVI						
						Foglio	Mapp.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale
1		1/1	Decimomannu	Strada Statale 196 snc	opificio industriale	2	444	1	D/7			€ 8 584,00

IMMOBILI BARTOLI DAMIANO												
2		1/2	Decimomannu	Via Papa Giovanni XXII	abitazione	11	453	32	A/2	6	5,5 vani	€ 298,25
3		1/12	Decimomannu	via Liguria sn	villino	15	1109	1	A/7	6	10 vani	€ 981,27
4		1/12	Decimomannu	via Liguria sn	area urbana	15	1109	2	F/1		4219 mq	
5		1/20	Decimomannu	S.P. Decimomannu-SanSperate sn	abitazione	6	123	2	A/2	6	7,5 vani	n bv
6		1/20	Decimomannu	S.P. Decimomannu-SanSperate sn	abitazione	6	123	3	A/2	6	5,5 vani	€ 298,25
7		1/20	Decimomannu	Case sparse Strada San Sperate	opificio industriale	6	123	5	D/7			€ 3 626,00
8		1/20	Decimomannu	Case sparse Strada San Sperate	fabbricato in costruzione	6	439		F/3			
9		1/12	Decimomannu	Case sparse bia Gutturu de is bingias snc	opificio industriale	6	652	2	D/7			€ 846,00
10		3/60	Siliqua	Località Mizziteddas snc	abitazione	E/4	64		A/4	3	4,5 vani	€ 213,81
11		1/60	Decimomannu		terreno	5	287		seminativo	2	7925 mq	R.A. € 16,73
12		1/20	Decimomannu	Località Terra Noas	terreno	6	104		seminativo	3	2475 mq	R.D. € 5,11 R.A. € 3,83
13		1/20	Decimomannu	Località Terra Noas	terreno	6	107		seminativo	3	695 mq	R.D. € 1,44 R.A. € 1,08
14		1/20	Decimomannu	S.S. 131 dir	terreno	6	167		seminativo	3	495 mq	R.D. € 1,02 R.A. € 0,77
15		1/20	Decimomannu	S.S. 131 dir	terreno	6	400		seminativo	3	950 mq	R.D. € 1,96 R.A. € 1,47
16		1/20	Decimomannu	Località Terra Noas	terreno	6	440		mandorleto	U	455 mq	R.D. € 1,88 R.A. € 0,70
17		1/20	Decimomannu	S.S. 131 dir	terreno	6	454		seminativo	3	927 mq	R.D. € 1,92 R.A. € 1,44
18		1/20	Decimomannu	S.S. 131 dir	terreno	6	455		seminativo	3	59 mq	R.D. € 0,12 R.A. € 0,09
19		1/20	Decimomannu	S.S. 131 dir	terreno	6	456		seminativo	3	59 mq	R.D. € 0,12 R.A. € 0,09
20		1/12	Decimomannu	Località Terras Noas	terreno	6	688		fabbricato urbano		10 mq	R.D. R.A.
21		1/20	Siliqua	Località rio Fenogus	terreno	504	11		pascolo cespugliato	1	20685 mq	R.D. € 10,68 R.A. € 5,34
22		1/20	Siliqua	Località rio Fenogus	terreno	506	24		pascolo cespugliato	1	8200 mq	R.D. € 4,23 R.A. € 2,12
23		3/60	Siliqua	Località rio Fenogus	terreno	504	58		pascolo cespugliato	1	27975 mq	R.D. € 14,45 R.A. € 7,22
24		1/20	Siliqua	S.S. 130	terreno	504	50 AA		pascolo	1	2246 mq	R.D. € 3,48 R.A. € 2,09
							50 AB		pascolo cespugliato	1	6994 mq	R.D. € 3,61 R.A. € 1,81
25		1/20	Siliqua	S.S. 130	terreno	506	83		pascolo cespugliato	1	12330 mq	R.D. € 6,37 R.A. € 3,18
26		1/20	Siliqua	S.S. 130	terreno	506	84		pascolo cespugliato	1	12845 mq	R.D. € 6,63 R.A. € 3,32
27		1/20	Siliqua	S.S. 130	terreno	506	91		pascolo	2	2535 mq	R.D. € 2,62 R.A. € 1,57
28		3/60	Siliqua	Località	terreno	504	51		pascolo cespugliato	1	11280 mq	R.D. € 5,83 R.A. € 2,91
29		3/60	Siliqua	Località	terreno	504	52		pascolo cespugliato	1	2930 mq	R.D. € 1,51 R.A. € 0,76

IMMOBILI PIREDDA GIUSEPPINA												
30		105/5040	Decimomannu	Via Regina Margherita n.17C	fabbricato	11	863		A/6	2	5,5 vani	€ 119,30
31		8/12	Decimomannu	Via Liguria snc	villino	15	1109	1	A/7	6	10 vani	€ 981,27
32		8/12	Decimomannu	Via Liguria snc	area urbana	15	1109	2	F/1		4219 mq	
33		7/168	Decimomannu	Corso Umberto n.193	abitazione	11	3193	1	A/2	7	5,5 vani	€ 355,06
34		16/168 nuda proprietà	Decimomannu	Corso Umberto n.193	abitazione	11	3193	1	A/2	7	5,5 vani	€ 355,06
35		16/168 nuda proprietà	Decimomannu	Corso Umberto n.193	posto auto	11	3193	8	C/6	1	12 mq	€ 21,07
36		7/168	Decimomannu	Corso Umberto n.193	posto auto	11	3193	8	C/6	1	12 mq	€ 21,07
37		8/12	Decimomannu	Case sparse bia Gutturu de is bingias snc	opificio industriale	6	652	2	D/7			€ 846,00
38		2000/108152	Arbus	Località Pistis	terreno	116	76		pascolo cespugliato	3	23460 mq	R.D. € 3,63 R.A. € 1,21
39		2000/108152	Arbus	Località Pistis	terreno	116	236		pascolo cespugliato	3	24915 mq	R.D. € 3,86 R.A. € 1,29
40		2000/108152	Arbus	Località Pistis	terreno	116	235		pascolo cespugliato	3	16342 mq	R.D. € 2,53 R.A. € 0,84
41		1/6	Decimomannu	via Toscana	terreno	15	64		seminativo arborato	3	140 mq	R.D. € 0,47 R.A. € 0,33
42		1/6	Decimomannu	via Liguria	terreno	15	669		seminativo arborato	3	3330 mq	R.D. € 11,18 R.A. € 7,74
43		1/2	Decimomannu	via Lombardia	terreno	15	506		seminativo arborato	3	515 mq	R.D. € 1,73 R.A. € 1,20
44		1/2	Decimomannu	via Liguria	terreno	15	787		seminativo arborato	3	1490 mq	R.D. € 5,00 R.A. € 3,46
45		1/2	Decimomannu	via Liguria	terreno	15	788		seminativo arborato	3	43 mq	R.D. € 0,14 R.A. € 0,10
46		1/2	Decimomannu	via Liguria	terreno	15	789		seminativo arborato	3	102 mq	R.D. € 0,34 R.A. € 0,24
47		1/2	Decimomannu	via Liguria	terreno	15	790		seminativo arborato	3	41 mq	R.D. € 0,14 R.A. € 0,10
48		8/12	Decimomannu	Località Terras Noas	terreno	6	688		fabbricato urbano		10 mq	R.D. R.A.

Si evidenzia come la fallita ed i soci [REDACTED] e [REDACTED] non detengano la piena proprietà di alcuni degli immobili sopra elencati, ma solo delle piccole porzioni relative a quote indivise con altri e numerosi proprietari, tutto ciò a discapito del valore commerciale dei beni. Infatti, si è accertato che si tratta di porzioni di terreni di scarso valore commerciale la cui vendita comporterebbe l'individuazione di una quota definita e specificatamente individuata del bene originariamente oggetto di comunione, realizzando così un frazionamento che non rispetterebbe la minima unità colturale o nel caso dei fabbricati minime quote non fruibili. Per tali motivi si è ritenuto di escludere dall'esame della valutazione del patrimonio immobiliare questa tipologia di beni in relazione alla loro scarsa e difficile commerciabilità e restringere l'accertamento e la valutazione agli immobili che individuano dei beni con maggiori caratteristiche di commercialità ed appetibilità sul mercato immobiliare.

N.B. Si precisa che il bene n.43 identificato al foglio 15 mapp. 506 catastalmente intestato a [REDACTED], resta escluso dalla valutazione in quanto risulta ceduto al Comune di Decimomannu con atto a rogito del Segretario del Comune dr. G.B. Vargiu con atto del 23/05/1990 rep. N.199 trascritto il 10/07/1990 al reg. gen. 18778 reg. part. 13261

3) Individuazione dei beni in più lotti

Sulla base delle considerazioni sopra esposte sono stati individuati cinque lotti distinti tra i beni di proprietà oggetto di stima, come riportato nella seguente tabella, per i quali però sono stati introdotti distinguo, come appresso riportato, che di fatto individuano in tre i lotti di beni effettivamente commerciabili.

IMMOBILI DA VALUTARE												
BENI	N.	INTESTATO	PROPRIETA'	Comune	INDIRIZZO	IMMOBILI	DATI IDENTIFICATIVI					
							Foglio	Mapp.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
LOTTO 1	1		1/1	Decimomannu	Strada Statale 196 snc	opificio industriale	2	444	1	D/7		€ 8 584,00
LOTTO 2	2		1/2	Decimomannu	Via Papa Giovanni XXIII	abitazione	11	453	32	A/2	6	5,5 vani € 298,25
LOTTO 3	30		8/12	Decimomannu	Via Liguria snc	villino	15	1109	1	A/7	6	10 vani € 981,27
	3		1/12	Decimomannu	via Liguria snc	villino	15	1109	1	A/7	6	10 vani € 981,27
LOTTO 4	31		8/12	Decimomannu	Via Liguria snc	area urbana	15	1109	2	F/1		4219 mq €
	4		1/12	Decimomannu	Via Liguria snc	area urbana	15	1109	2	F/1		4219 mq €
LOTTO 5	9		1/12	Decimomannu	Case sparse bia Gutturu de is binchias	opificio industriale	6	652	2	D/7		€ 846,00
	36		8/12	Decimomannu	Case sparse bia Gutturu de is binchias	opificio industriale	6	652	2	D/7		€ 846,00
	19		1/12	Decimomannu	Località Terras Noas	terreno	6	688			fabbricato urbano *	10 mq
	46		8/12	Decimomannu	Località Terras Noas	terreno	6	688			fabbricato urbano *	10 mq

Non tutti gli immobili sopra indicati sono in piena proprietà della fallita infatti, l'immobile n.2 individuato dal lotto 2 in proprietà per il 50% alla fallita e per la restante quota al coniuge, è oggetto di un procedimento civile pendente nante il Tribunale Civile di Cagliari (R.G. 830/2023) e presso la sezione Esecuzioni Immobiliari (R.E. 111/2019), in cui il fallimento si è regolarmente costituito. Tale immobile, per quanto sopra esposto, e sulla base delle indicazioni riportate dal CTU ing. A. Vento allegata alla procedura esecutiva, risulta non dividibile in più lotti e pertanto viene escluso dalla valutazione.

4) LOTTO 1 complesso aziendale

4.1) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

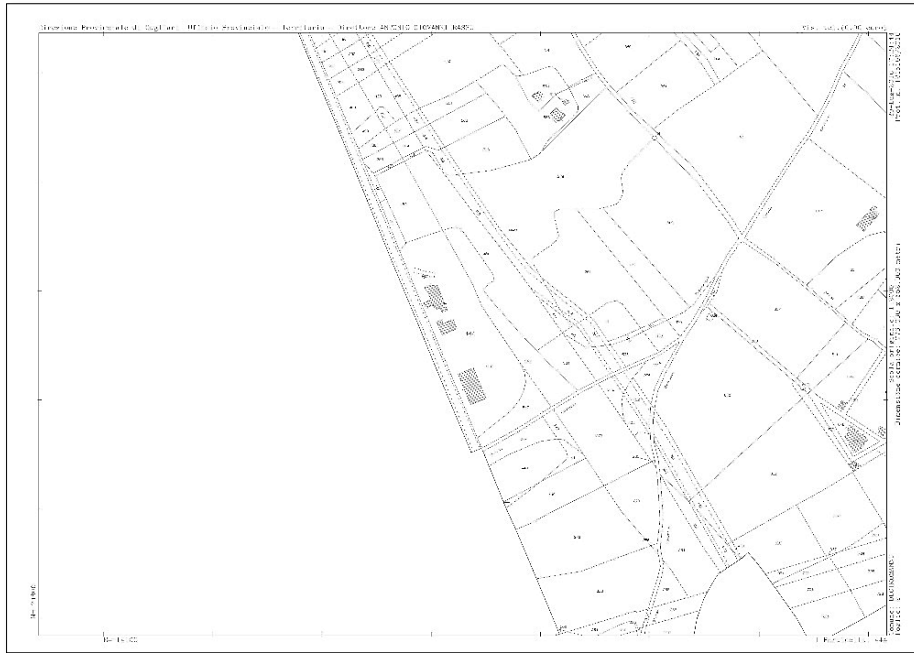
Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari sono state rilevate le seguenti formalità al fine di risalire anche all'atto di provenienza ultraventennale del bene.

trascrizioni

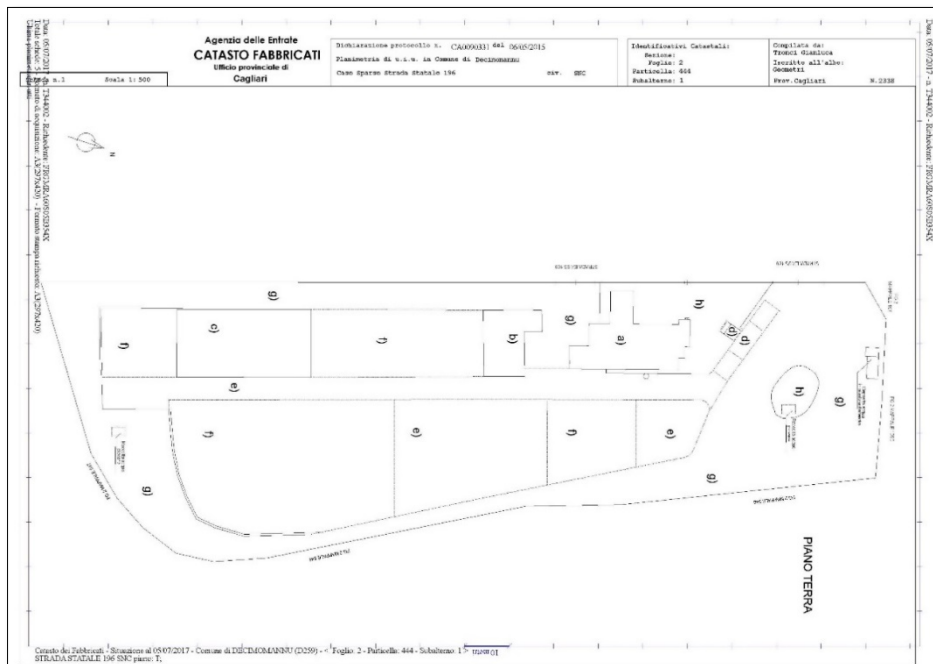
- 1) Registrazione di testamento pubblico – ufficio del registro di Cagliari 19/11/1977 rep.36762 registro n.10665 a favore di ██████████ contro ██████████ di tutti beni.
- 2) Denuncia di successione - ufficio del registro in data 06/03/1998 rep. n. 17/12 trascritta il 31/03/2001 reg. gen. 11539 reg. part. 8319 a favore di

- ██████████ contro ██████████ del terreno in comune di Decimomannu al NCT foglio 2 particella 158;
- 3)** compravendita – rogante notaio Geddo Lehmann in data 24/05/2007 rep. 12668 trascritto il 28/05/2007 reg. gen. 21425, reg. part. 14061 a favore di ██████████ e ██████████ contro ██████████ del fabbricato in comune di Decimomannu S.S. 196 Km 2,800, al NCEU foglio 2 particella 444;
- 4)** atto di rettifica e integrazione – rogante notaio Geddo Lehmann in data 05/10/2007 rep. n.12833 trascritto il 16/10/2007 reg. gen. 41435, reg. part. 27362 a favore di ██████████ e ██████████ contro ██████████ del fabbricato in comune di Decimomannu S.S. 196 Km 2,800, al NCEU foglio 2 particella 444 e del terreno NCT foglio 2 particella 158;
- 5)** atto giudiziario – decreto di sequestro conservativo del tribunale di Cagliari in data 16/12/2015 rep. n.11060 trascritto il 22/12/2015 reg. gen. 34759, reg. part. 27392 a favore di ██████████ contro ██████████ di ██████████ ██████████ del fabbricato in comune di Decimomannu S.S. 196 Km 2,800, al NCEU foglio 2 particella 444 sub 1.
- 6)** atto notarile – locazione ultranovennale rogante notaio Ricetto in data 28/01/2016 rep. n. 51159/25479 trascritto il 02/02/2016 reg. gen. 2532, reg. part. 1944 a favore di ██████████ contro ██████████ di ██████████ ██████████ del fabbricato in comune di Decimomannu S.S. 196 Km 2,800, al NCEU foglio 2 particella 444 sub 1;
- 7)** atto giudiziario – decreto ingiuntivo del giudice unico del tribunale di Cagliari del 24/03/2016 rep. n. 1101/2016 trascritto il 05/04/2016 reg. gen. 8896, reg. part. 1137 a favore di ██████████ contro ██████████ di ██████████

4.2) Identificativi catastali



Mappa catastale



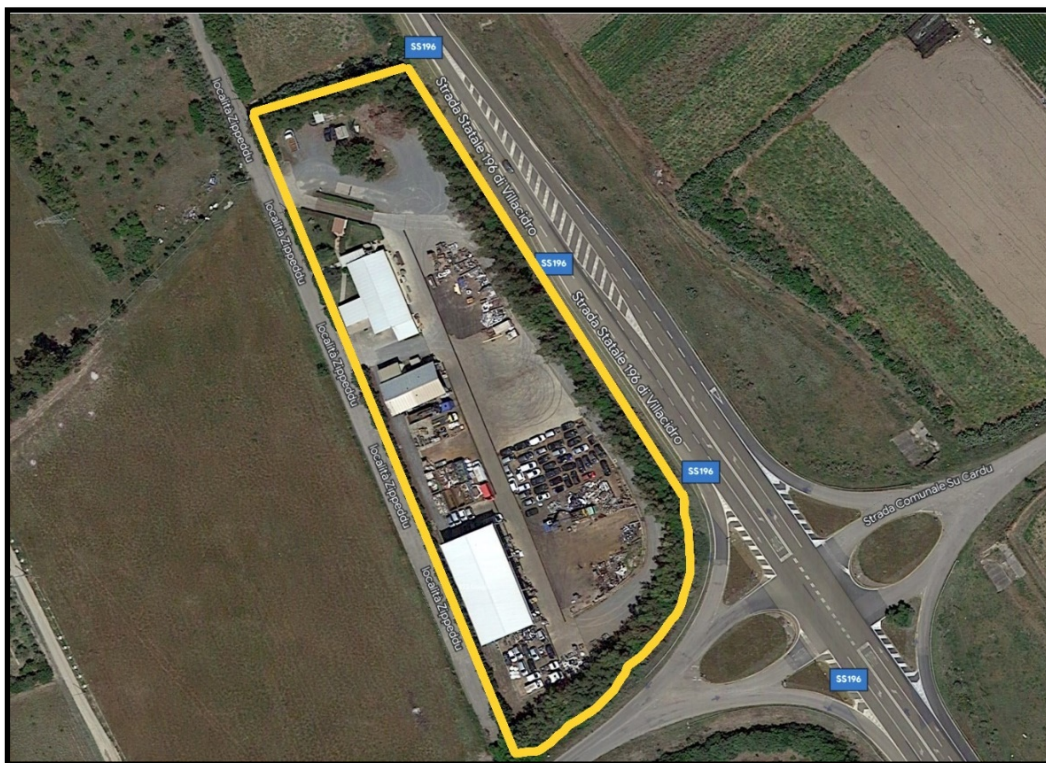
Planimetria catastale dell'impianto

Il complesso aziendale è attualmente censito al catasto fabbricati del comune di Decimomannu al foglio 2 particella 444 sub 1 cat. D/7 corrispondente al catasto terreni al foglio 2 alla particella 444, ente urbano di mq 9540 creato in data

21.07.2014 mediante presentazione di pratica PREGEO. L'immobile attualmente deriva dalla soppressione del mappale 649 sub 1 e del mappale 444.

4.3) Descrizione dell'impianto

L'impianto è specializzato nel settore di autodemolizione e recupero dei materiali metallici, è situata in località Zippeddu in prossimità della S.S. 196 di Villacidro e la strada comunale denominata "Su Cardu", al Km 2+800. Si compone di diversi corpi di fabbrica, strutture coperte e piazzali funzionali allo svolgimento dell'attività. L'impianto sorge all'interno di un'area della superficie di mq 9.450 recintata con rete metallica di altezza minima due metri, accessibile attraverso due cancelli carrabili ed uno pedonale, confinate per due lati con la S.S. 196 e per i restanti lati con terreni agricoli. Vi si accede percorrendo per circa 200 m. uno stradello asfaltato che si diparte dalla statale 196 nella direzione di marcia verso l'innesto con la S.S. 130.



Vista aerea del complesso aziendale

All'interno dell'area sono individuati diversi fabbricati e un pozzo per derivazione dell'acqua sotterranea per uso igienico come appresso descritti:

Corpo A

Costituito da un capannone destinato ad officina con annessi locali adibiti ad uffici, servizi igienici e spogliatoi, per una superficie coperta di circa mq 290. Il capannone è realizzato con struttura portante in pilastri di cemento armato e capriate metalliche, muratura perimetrale di tamponatura in blocchi di calcestruzzo e manto di copertura in pannelli metallici multistrato; la pavimentazione interna è realizzata da un battuto di cemento e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. I corpi accessori destinati a bagni e spogliatoi sono realizzati con struttura portante in muratura, solaio piano del tipo tradizionale latero cementizio, con sovrastante pannello metallico multistrato. Un ulteriore vano destinato ad uffici è stato realizzato con una struttura prefabbricata di pannelli coibentati tipo sandwich. Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres delle dimensioni 40 x 40 cm oppure da pavimento in gomma a bolli, i serramenti esterni sono in alluminio dotati di vetri, gli infissi interni sono in alluminio con pannelli ciechi. L'impianto idrico sanitario è stato realizzato sottotraccia, lo smaltimento delle acque nere avviene mediante tubazioni di scarico in PVC collegate all'impianto di depurazione a fanghi attivi. Gli impianti elettrici di uffici e servizi sono realizzati sottotraccia e sono in buono stato di conservazione.

a)

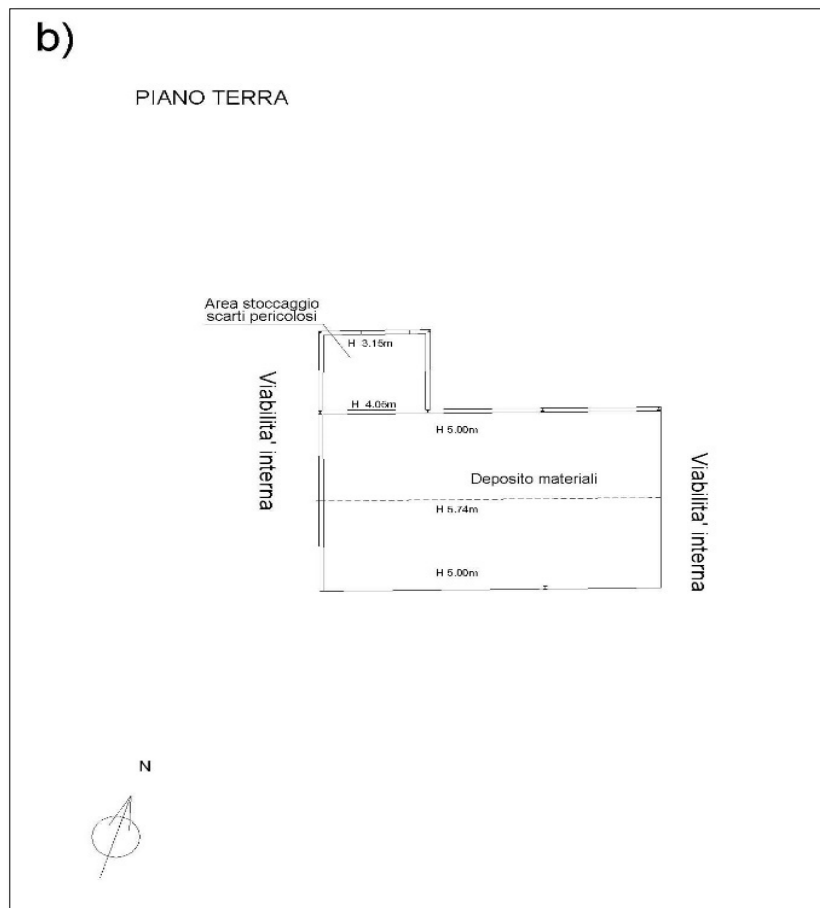
PIANO TERRA



Planimetria catastale corpo a

Corpo B

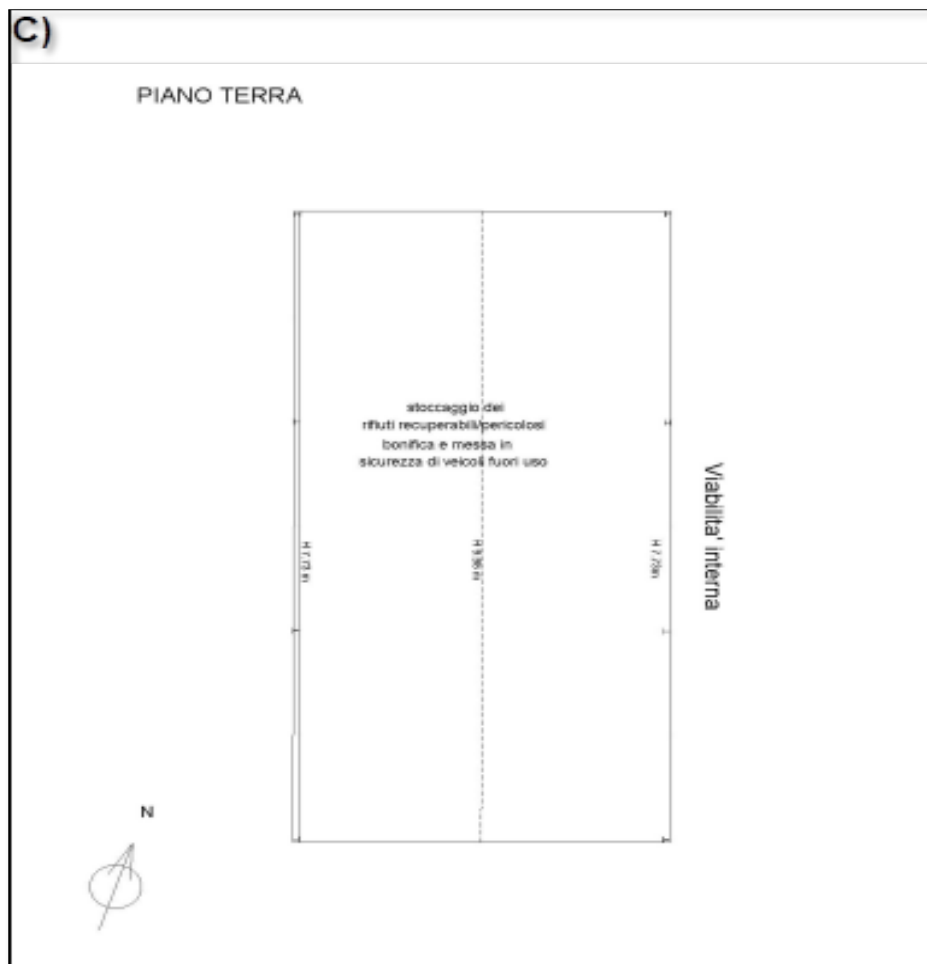
Ubicato alla destra per chi accede all'impianto, sviluppa una superficie coperta di mq 145 ed è destinato al deposito di materiali con annesso un piccolo locale per lo smaltimento di rifiuti pericolosi. Il capannone è realizzato con struttura metallica del tipo a portale semplice caratterizzata da traverse e colonne in profilati di ferro. Parte del capannone è chiuso perimetralmente con una muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato rifinita con intonaco e tinteggiato con pittura per esterni. Il capannone ha una pavimentazione in battuto di calcestruzzo protetta da lamiere di ferro.



Planimetria catastale corpo b

Corpo C

Si tratta di un deposito ubicato all'estrema destra del lotto, con una superficie di mq 450, aperto su due lati, realizzato con una struttura portante con ritzi in profili di acciaio del tipo HEA, travi reticolari a briglie parallele e falde inclinate, controventi ed arcarecci, con copertura in pannelli metallici multistrato. In pianta misura m 30 x 15, ha un'altezza utile di m 8 e massima al colmo di m 9. Il prospetto orientato verso il confine ovest dell'impianto è parzialmente chiuso con una tamponatura in blocchetti di calcestruzzo per un'altezza di m 2,50 ed in pannelli prefabbricati sino all'intradosso della capriata.



Planimetria catastale corpo c

Gli impianti

Gli impianti elettrici dei vari corpi di fabbrica sono collegati ad un quadro elettrico generale alimentato in bassa tensione da un gruppo di misura trifase a 400/230 V di potenza 20 kW posto esternamente al vano perimetrale dell'area.

Le linee di alimentazione sono protette a monte del quadro elettrico generale mentre i vari corpi di fabbrica sono dotati di quadri elettrici derivati.

La distribuzione è realizzata sottotraccia mentre negli ambienti destinati ad uffici e nei servizi igienici risulta a vista con tubazioni di PVC autoestinguenti posate a parete o a soffitto e nei montati metallici dei vari capannoni.

Il piazzale è dotato di illuminazione mediante proiettori con lampade fissate alle strutture portanti del capannone. E' presenta anche un impianto di illuminazione di sicurezza/emergenza costituito da corpi illuminanti autonomi con lampade fluorescenti installate a parete.

Negli uffici è presente la rete telefonica e l'impianto di condizionamento caldo/freddo a split. Per l'alimentazione idrica l'azienda è dotata di un impianto idrico sanitario realizzato sottotraccia incassato nella muratura collegato ad una riserva idrica di mc 3 comandata da elettropompa per l'alimentazione delle singole utenze. L'impianto idrico sanitario è realizzato con tubazioni in rame incassate nella muratura, l'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico posizionato all'interno del servizio. Un ulteriore approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza di un pozzo interno all'azienda dotato di elettro pompa.

Gli scarichi delle acque nere sono realizzati mediante tubazioni in PVC pesante collegati ad un impianto di depurazione a fanghi attivi e di fertirrigazione che ricicla le acque depurate. L'azienda è dotata anche di un impianto idrico antincendio, un

impianto antifurto perimetrale con telecamere di video sorveglianza, un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia.

L'area esterna

I piazzali esterni ai fabbricati sono pavimentati in funzione dei carichi trasmessi dai mezzi e delle lavorazioni praticate. Le piste per la circolazione dei mezzi sono realizzate con cassonetto multistrato e dotate lateralmente di canaletta per la raccolta delle acque meteoriche chiusa da griglia carrabile e collegate alle vasche di accumulo dell'impianto di trattamento delle acque di prima pioggia

4.4) Confini dell'azienda

L'impianto confina, ruotando in senso orario rispetto all'ingresso, a Ovest la con la viabilità interna, a Sud con la strada comunale "Su Cardu", a Est con la S.S. 196 di Villacidro e a Nord con un terreno (mapp. 482).

4.5) Stato di possesso e occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'azienda prosegue la sua attività lavorativa e l'impianto risulta in capo alla [REDACTED] che ne detiene la piena disponibilità a seguito di contratto d'affitto di ramo d'azienda del 28/01/2016 registrato al Repertorio 51159 raccolta 25479 a rogito notaio Ricetto trascritto il 02/02/2016 rep.4383 serie 1T del 12/06/2016.

4.6) Regolarità edilizia

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Decimomannu è stata rilevata la seguente documentazione tecnico-amministrativa che ha portato all'attuale consistenza dell'azienda:

- in data 18.04.1990 è stata rilasciata dal Comune di Decimomannu a [REDACTED] l'autorizzazione n. 42/90 prot. n. 1074/UT pratica 332/89 per la realizzazione della recinzione nel lotto distinto in catasto al

- foglio 2 mappale 158 a seguito di nulla osta rilasciato dall'ANAS in data 04.04.1990;
- in data 13/02/2001 è stato rilasciato dall'ANAS a [REDACTED] il nulla osta alla sanatoria edilizia per il fabbricato al km 2+800 sulla S.S. 196 di Villacidro;
 - in data 09/03/2007 è stata rilasciata dalla RAS con Determinazione n.6777/153 alla [REDACTED] il rinnovo dell'autorizzazione alla gestione di un impianto di messa in riserva (R13), cernita e trattamento di materiali recuperabili (R4) in conto terzi per rifiuti speciali non pericolosi, per una durata di 10 anni;
 - in data 15/03/2007 è stata rilasciata dalla RAS alla [REDACTED] la Determina n.7372/188 che modifica il rinnovo della Determinazione precedente (n.6777/153) con una durata di 5 anni;
 - in data 29/03/2007 è stata rilasciata dal comune di Decimomannu la Concessione in sanatoria n.16/07 con prot. n.4012 pratica 618/86 ad [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietaria la per i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso officina su area distinta in NCEU al foglio 2 particella 158 sub a e su area NCT foglio 2 particella 444;
 - in data 13/04/2007 è stata rilasciata dalla RAS la Determina n.11061/269 che modifica il rinnovo delle Determinazione n.6777/153, 7372/188 con l'integrazione codici rifiuti CER 16 02 15;
 - in data 11/07/2007 è rilasciata al comune di Decimomannu la Concessione Edilizia n.49/07 pratica edilizia n.197/06 prot.8568 per la realizzazione di una pavimentazione esterna in calcestruzzo armato;

- in data 10/11/2008 è stata rilasciata dalla Provincia di Cagliari la Determina n.183 alla ██████████ per integrazione dell'autorizzazione alla gestione di un impianto di messa in riserva (R13). cernita e trattamento rifiuti speciali non pericolosi recuperabili (R4);
- in data 14/11/2008 è stata rilasciata dal comune di Decimomannu l'autorizzazione n.33/08 con prot. 16575 pratica 179/07 per lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione manto di copertura, realizzazione intonaci esterni, tinteggiatura);
- in data 27/04/2009 è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF. di Cagliari il Parere Favorevole per il collaudo dell'impianto antincendio;
- in data 29/04/2009 è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei VV. FF. di Cagliari il Parere Favorevole prot. n. 00006839 per il nuovo insediamento di deposito di manufatti in plastica, deposito di cavi elettrici, deposito di bombole di GPL, deposito di gasolio per rifornimento di mezzi non targati e deposito di olii esausti;
- in data 23/04/2010 è stata rilasciata dal Comune di Decimomannu la Determinazione n. 261 alla società ██████████ ██████████ ██████████ con la quale si accoglie la dichiarazione DUA prot. 8811 del 07/07/2009 per ampliamento dell'impianto;
- in data 17/06/2010 è stata rilasciata dalla Provincia di Cagliari la Concessione n.24 alla derivazione di acqua sotterranea per uso igienico ed assimilati con durata di 5 anni;
- in data 12/07/2011 è stata rilasciata dalla RAS la Delibera n.30/47 relativa alla procedura di verifica relativa al progetto di "Realizzazione di un centro di raccolta per la messa in sicurezza, la demolizione, il recupero dei

materiali, la rottamazione di veicoli a motore fuori uso", in Comune di Decimomannu;

- in data 23/09/2011 è stato rilasciato dal Consorzio di Bonifica Sardegna Meridionale con prot. 09611 il nulla osta al convogliamento di acque di prima pioggia trattate, provenienti dai piazzali della ditta [REDACTED], verso il collettore consortile che confluisce nel Rio Mannu in loc. "Ponti Nou" a Decimomannu;
- in data 28/11/2011 viene vidimata da parte del SUAP la richiesta DUAP di installazione e messa in servizio degli impianti interrati di trattamento delle acque ricadenti sui piazzali della [REDACTED];
- in data 16/02/2012 è stata rilasciata dalla Provincia di Cagliari Determina n.25 alla [REDACTED] per il rinnovo dell'autorizzazione alla gestione di messa in riserva (R13), cernita e trattamento (R4) di rifiuti non pericolosi;
- in data 03/05/2012 è stata rilasciata dal Comune di Decimomannu la Determinazione n. 395 alla [REDACTED] per l'adeguamento degli impianti di trattamento delle acque;
- in data 24/10/2012 con prot. n.102390 è stata rilasciato dalla Provincia di Cagliari il nulla Osta per variante non sostanziale alla soc. [REDACTED] di [REDACTED] per una nuova copertura metallica a servizio di esistente area pavimentata di messa in riserva e trattamento rifiuti pericolosi, pavimentazione in CLS della viabilità esistente di collegamento fra le aree pavimentate di lavorazione;

- in data 26.11.2012 con prot. 0042244 è presentata al Servizio del Genio Civile di Cagliari la Denuncia di opera in conglomerato cementizio armato pratica 442/12 per la copertura metallica su piattaforma impermeabilizzata;
- in data 16/02/2012 è rilasciato dalla Provincia di Cagliari con Determinazione n. 25 il rinnovo dell'autorizzazione alla gestione per la messa in riserva e cernita di rifiuti non pericolosi, per una durata di 10 anni;
- in data 15/11/2012 è stata rilasciata dal Comune di Decimomannu la Determinazione n.1180 alla ditta [REDACTED] il provvedimento finale per la dichiarazione unica autocertificativa prot.8654 a seguito delle conferenze di servizi tenutesi in data 25/07/2012 in prima seduta e in data 07/11/2012 in seconda a seguito di pratica SUAP n.77;
- in data 25/07/2013 il comune di Decimomannu con prot. 10475 ha rilasciato il parere urbanistico favorevole per la modifica sostanziale di un esistente impianto di messa in riserva (RI3) e recupero (R4) di rifiuti non pericolosi mediante integrazione di attività di raccolta, messa in sicurezza demolizione, recupero dei materiali e rottamazione dei veicoli fuori uso;
- in data 17/10/2013 la RAS con prot. 35402 trasmette al Comune di Decimomannu il certificato di Collaudo statico denuncia n.442/12 prot.0042244 del 26/11/2012;
- in data 11/12/2013 è stato rilasciato dalla Provincia di Cagliari alla società [REDACTED] il nulla osta alla variante non sostanziale per l'esistente insediamento destinato all'esercizio delle operazioni di messa in riserva (R13), cernita e trattamento (R4) di rifiuti non pericolosi;
- in data 01/09/2014 è stato rilasciato dalla Provincia di Cagliari alla società Metal B il nulla osta alla variante non sostanziale per l'esistente

- insediamento destinato all'esercizio delle operazioni di messa in riserva (R13), cernita e trattamento (R4) di rifiuti non pericolosi;
- in data 16/12/2019 è stata rilasciata dalla Città Metropolitana di Cagliari la Determinazione Dirigenziale n.143 del 16/12/2019 quale autorizzazione alla gestione dell'impianto alla [REDACTED] (questa autorizzazione ha validità sino al 15.02.2022);
 - in data 26/07/2023 è stato rilasciato dai VV.FF. il verbale sopralluogo che esprime parere favorevole all'emissione del certificato di prevenzione incendi;
 - in data 11/02/2022 vien comunicato dalla Città Metropolitana di Cagliari che il rinnovo dell'autorizzazione è in corso di istruttoria e che "l'attività può essere proseguita fino alla decisione espressa, previa estensione delle garanzie finanziarie";
 - in data 25/09/2023 viene accettata dalla Città Metropolitana di Cagliari la fideiussione a garanzia degli obblighi derivanti dalla determinazione RAS n. 6777/153 del 09/03/2007.

Dai riscontri effettuati in loco non si evidenziano difformità rispetto all'ultimo progetto approvato.

4.7) Inquadramento Urbanistico

L'attuale strumento urbanistico del comune di Decimomannu (PUC) individua l'immobile in zona D (comparto 2) industriale, artigianale e commerciale. Sono classificate D disciplinate secondo l'art.12 delle NTA quelle parti del territorio comunale in cui *"è possibile localizzare insediamenti per impianti industriali artigianali, commerciali comprese le medie strutture di vendita, come disciplinate dal D.Lgs.114/1998 e successive disposizioni statali e regionali di attuazione e di*

applicazione, e di conservazione, trasformazione o commercializzazione dei prodotti del settore primario. Per l'edificazione, nella zona D e salvo il caso di ampliamenti di attività già esistenti, dovrà essere predisposto apposito Piano Attuativo, che specificherà tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico di disciplina degli interventi".

L'area inoltre è individuata nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è caratterizzata da una pericolosità idraulica media Hi2.

4.8) Superficie commerciale degli immobili

Sulla base della documentazione acquisita la consistenza dell'area su cui sorge l'impianto con annessi fabbricati occupa una superficie di mq 9.450 di cui coperti mq 888,66. La superficie commerciale, definita dalla superficie principale e dalla superficie degli accessori e delle aree scoperte, viene valutata attribuendo degli opportuni fattori correttivi alle destinazioni d'uso nei diversi immobili ed è, come riportato nella seguente tabella, pari a mq 1.697,16.

Superficie commerciale			
Fabbricati	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie commerciale mq
CORPO A	292,70		
uffici	81,65	1,20	97,98
officina	203,50	1,00	203,50
pesa	7,55	0,90	6,80
CORPO B	145,96		
area stoccaggio	19,57	0,25	4,89
deposito materiali	136,39	1,00	136,39
CORPO C	450,00		
deposito materiali	450,00	0,85	382,50
Area esterna	8 651,00	0,10	865,10
Superficie commerciale			1 697,16

4.9) Valore del complesso aziendale

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del complesso aziendale, che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita, è opportuno precisare che il mercato immobiliare degli edifici industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili, è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di transazioni in particolare per degli immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto sia nella stessa zona che in zone simili. La stima ha tenuto conto, oltretutto dei beni costituenti l'azienda, dell'attuale realtà aziendale in funzione delle sue specifiche caratteristiche ed il possesso della regolarità amministrativa. In tale ottica si reputa che lo stabilimento abbia appetibilità solo presso operatori del settore con attività simili a quella in essere.

Trattandosi di immobili in cui sono presenti diverse destinazione d'uso, sono stati assunti valori delle superfici commerciali unitarie differenziate in funzione della destinazione d'uso dei locali. Per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento ai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2024 per il Comune di Decimomannu - zona periferia abitato: i valori unitari di mercato per i capannoni industriali sono compresi tra 300,00 e 450,00 €/mq ed è stato pertanto assunto un valore medio di €/mq 375.

Per immobili destinati ad uffici il valore unitario è oscilla tra 900,00 e 1200,00 €/mq per immobili in stato di conservazione normale ed è stato assunto un valore medio di €/mq 1.000,00.

Considerate le dimensioni del fabbricato, i manufatti accessori annessi, la vetustà dell'immobile, la necessità di interventi di manutenzione, i suddetti valori unitari sono stati corretti ed adeguati in relazione alla situazione reale dei diversi corpi di

fabbrica introducendo dei coefficienti correttivi che tengono conto delle loro specificità e caratteristiche secondo i valori riportati nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Superficie commerciale mq	coeff. correttivo	valore €/mq	valore di stima
CORPO A	292,70				
uffici	81,65	97,98	0,75	1000,00	€ 61 237,50
officina	203,50	203,50	0,70	375,00	€ 53 418,75
pesa	7,55	6,80	0,70	375,00	€ 1 981,88
CORPO B	145,96				
area stoccaggio	19,57	4,89	0,70	375,00	€ 5 137,13
deposito materiali	136,39	136,39	0,75	375,00	€ 38 359,69
CORPO C	450,00				
	450,00	382,50	0,70	375,00	€ 118 125,00
Piazzali e viabilità	8 651,00	865,10	0,10	375,00	€ 324 412,50

valore commerciale

€ 602 672,44

ovvero in cifra tonda **€ 600.000,00**

4.10) Sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Il complesso aziendale è dotato di APE emesso in data 09/01/2018.

5) LOTTO 2 abitazione in via Papa Giovanni XXIII

Il bene è stato escluso dalle valutazioni in quanto oggetto di procedura esecutiva come riportato al punto 3)

6) LOTTO 3 abitazione in via Liguria

6.1) Trascrizioni ed iscrizioni

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari sono state rilevate le seguenti formalità al fine di risalire anche all'atto di provenienza ultraventennale del bene.

trascrizioni

- 1) compravendita- rogante notaio Alagna in data 13/06/1984 rep. N. 109759
trascritta il 05/07/1984 reg. gen. 15257 reg. part. 12122 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] del terreno della

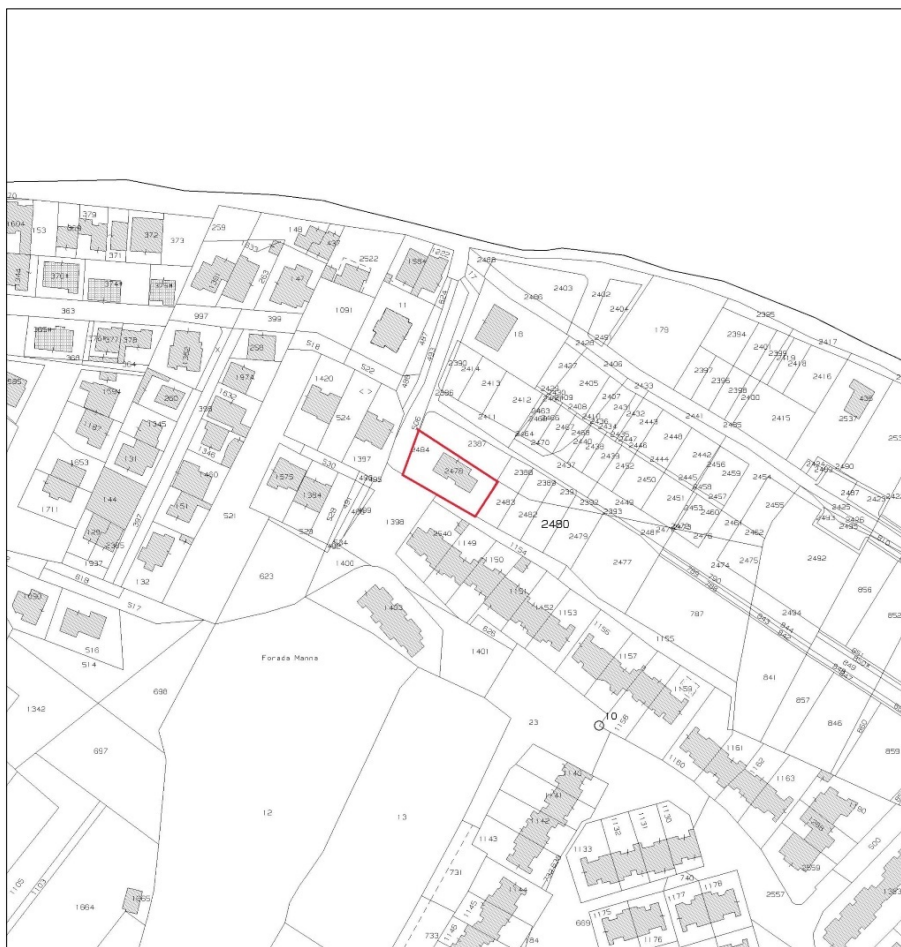
superficie di mq 5680 in comune di Decimomannu al catasto terreni Foglio 15 particella 92;

- 2) Atto amministrativo – certificato di denunciata successione ufficio del registro data 17/10/2000 rep. n. 68/73 trascritta il 23/08/2007 reg. gen. 34851 reg. part. 23150 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/12 dell'immobile identificato al protocollo 19 anno 1984;

iscrizioni

- 1) atto giudiziario – ipoteca legale emessa da Equitalia Centro S.p.a. derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. N.60 del 1973) in data 15/01/2015 rep. 1770/2515 iscritta il 20/01/2015 reg. gen. 2010 reg. part. 93 a favore di Equitalia Centro S.p.a. contro [REDACTED] per la quota di 8/12 e contro [REDACTED] per la quota di 1/12. del fabbricato in comune di Decimomannu S.S. 196 Km 2,800, al NCEU foglio 2 particella 444 sub 1;
- 2) atto giudiziario – ipoteca legale emessa da Equitalia Centro S.p.a. derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. N.60 del 1973) in data 15/01/2015 rep. 1770/2515 iscritta il 20/01/2015 reg. gen. 2010 reg. part. 93 a favore di Equitalia Centro S.p.a. contro [REDACTED] per la quota di 8/12 e contro [REDACTED] per la quota di 1/12. del fabbricato in comune di Decimomannu S.S. 196 Km 2,800, al NCEU foglio 2 particella 444 sub 1;

6.2) Identificativi catastali



Mapa catastale

Il fabbricato attualmente è censito al NCEU di Decimomannu al foglio 15 particella 1109 sub 1 cat. A/7 classe 6 vani 10 vani con annessa l'area circostante individuata al NCT come foglio 15 particella 2478 della superficie di mq 693 a cui è graffato il fabbricato.

N.B. La denuncia al catasto fabbricati dell'edificio sub 1 presenta delle difformità in quanto oltre il sub 1 viene assegnata come pertinenziale l'area individuata dal sub 2 costituito dal mappale 92 e dal mappale 16 definiti come area urbana. Si precisa che il mappale 16 non è di proprietà della fallita, inoltre il mappale 92 risulta soppresso e frazionato in diverse particelle individuate dai mappali definiti come enti urbani al catasto terreni. L'attuale situazione non è conforme a quanto indicato



Balconi senza protezioni



Il giardino circostante

L'edificio, che si eleva per due piani fuori terra ed un piano seminterrato, è caratterizzato da prospetti intonacati e non tinteggiati, tetto a falde inclinate ricoperto in tegole, il tutto in mediocri condizioni di manutenzione. La villetta è circondata da un'area mantenuta a giardino della superficie di circa mq 500 con alberi e piante ornamentali, al suo interno vi sono tre pozzi di cui uno utilizzato per l'approvvigionamento idrico dell'abitazione. L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante e pilastri di cemento armato, solai latero cementizi, soletta di copertura di conglomerato cementizio armato e copertura in tegole. Internamente presenta condizioni di manutenzione sufficienti, con muratura intonacate e tinteggiate al civile: in alcuni ambienti si evidenziano infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture, filature delle murature e dei soffitti, i balconi risultano privi di adeguate protezioni.

L'immobile si sviluppa su tre piani: un piano seminterrato adibito a cantina e posto auto; un piano terra adibito a zona giorno e da cui si diparte la scala che immette al piano superiore, un soggiorno, una cucina abitabile con caminetto e affaccio su una ampia veranda, un bagno, un ripostiglio e due camere. Il piano primo adibito a zona notte si compone di un doppio disimpegno, tre camere e due bagni.



Infiltrazioni dal tetto al piano 1°



Ambiente interno a piano terra

caratteristiche tecniche

- i pavimenti dei vari ambienti sono di gres o in monocotture con battiscopa, in buone condizioni;
- gli infissi esterni sono in legno tipo pitch-pine verniciato, monovetro, muniti di sistemi di oscuramento a portelloni di legno massello;
- le porte interne sono di legno con specchiatura cieca, in buone condizioni di manutenzione;
- i bagni sono placcati con piastrelle e dotati di sanitari in sufficienti condizioni;
- l'impianto elettrico risale al periodo di costruzione dell'edificio e andrebbe adeguato alle attuali normative;
- l'immobile è privo di allaccio idrico collegato alla rete e l'acqua è prelevata dal pozzo posto nel giardino;
- l'impianto fognario è collegato alla rete;
- l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento, vi è un caminetto nella cucina.

Suddivisione della superficie per ambienti e calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Abitazione Via Liguria				
Piano	Descrizione vano	Superficie mq	coeff. di riduzione	Superficie corretta mq
S1	cantina	29,34	0,25	7,34
S1	cantina	14,76	0,25	3,69
SI	posto auto	9,00	0,25	2,25
T	ingresso	17,13		17,13
T	soggiorno	30,90		30,90
T	cucina	22,39		22,39
T	bagno	8,25		0,00
T	camera	18,72		18,72
T	camera	19,35		19,35
T	bagno	10,56		10,56
1	disimpegno	8,21		8,21
1	disimpegno	7,87		7,87
1	camera	13,25		13,25
1	bagno	3,70		3,70
1	bagno	3,70		3,70
1	camera	25,87		25,87
A	Totale Su coperta	243,00		194,93
T	giardino	500,00	0,10	50,00
T	veranda	31,53	0,25	7,88
T	balcone	17,50	0,25	4,38
T	balcone	10,98	0,25	2,75
1	balcone	5,91	0,25	1,48
B	Superficie accessoria corretta			66,48
C	Superficie murature	A x 10%		24,30
Superficie commerciale (A+B+C)				285,71

L'abitazione ha una superficie commerciale di mq 285,71

6.4) Confini dell'abitazione

Il lotto confina, ruotando in senso orario rispetto all'ingresso, a Sud-Ovest col vicolo ortogonale alla via Liguria, a Sud-Est con terreni appartenenti alla medesima proprietà, a Nord-Est con altra area (mapp.2387), a Nord-Ovest con la via Liguria.

6.5) Regolarità edilizia

Dalla documentazione tecnico-amministrativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Decimomannu si rileva che l'attuale consistenza dell'edificio residenziale sito nella via Liguria deriva dai seguenti atti:

- in data 06/10/1987 è stata rilasciata a [REDACTED] dal Comune di Decimomannu con prot. 1183/UT l'autorizzazione n.131/87 per la costruzione della recinzione nel terreno distinto al Foglio 15 mappale 92;
- in data 05/03/1999 è stato rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] dal Comune di Decimomannu con prot. 499UT la Concessione Edilizia in Sanatoria n.23/99 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione su area distinta al N.C.E.U. foglio 15 particella 1109 di piani S1-T-1° via Liguria snc.

Dai riscontri effettuati in loco non si evidenziano allo stato attuale difformità rispetto all'elaborato progettuale concessionato.

6.6) Inquadramento urbanistico

L'attuale strumento urbanistico del comune di Decimomannu (P.U.C.) individua l'area su cui sorge il fabbricato nella zona omogenea C che *"sono le parti del territorio urbano interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate"*, disciplinata secondo l'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Il lotto è individuato all'interno del comparto 18 del Piano di risanamento Urbanistico "Forada Manna – comparto D". L'area inoltre è individuata nel piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) nel sub Bacino 7 – Flumendosa Campidano Cixerri (asta fluviale: Flumini Mannu) in fascia C; è individuata nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è caratterizzata da una pericolosità idraulica moderata Hi1; è individuata nel Piano Regionale Rischio Alluvioni (P. R.A.) in area disciplinata dalla norma Hi1 con pericolosità idraulica moderata

6.7) Occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta occupata dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], figlia della defunta [REDACTED], che ne detengono la custodia come dichiarato nel verbale di sopralluogo redatto l' 11/11/2024.

6.8) Valore commerciale dell'immobile

Per la determinazione del valore commerciale dell'abitazione si è proceduto sia con il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto diretto di valori unitari di beni analoghi o assimilabili, sia attraverso l'esame dei valori estrapolati da specifiche pubblicazioni di estimo. L'indagine, svolta per fabbricati residenziali ubicati nell'ambito urbano di Decimomannu e con caratteristiche simili, ha preso in considerazione sia i valori presenti nell' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e quelli dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP, sia procedendo attraverso un'indagine dei principali operatori immobiliari.

I valori riscontrati con l'indagine di mercato e quelli riportati dalle pubblicazioni di settore evidenziano che per fabbricati residenziali con caratteristiche simili ubicati in zona semicentrale di Decimomannu si hanno quotazioni comprese tra 1.000,00 €/mq e 1.600,00 €/mq. Considerato un valore medio di 1.200 €/mq e tenuto conto che il fabbricato necessita di interventi di manutenzione ed adeguamento legati alla sua vetustà, viene applicato un deprezzamento rispetto al valore medio per immobili in condizioni normali assegnando un coefficiente correttivo pari a C = 35% del valore medio commerciale, si ottiene il seguente valore:

$V_{\text{comm.}} = \text{abitazione mq } 285,71 \times 0,65 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 222.853,80$

in c.t. € 223.000,00.

6.9) Sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'abitazione risulta priva dell'attestato di prestazione energetica che è stato redatto ed emesso in data 20/12/2024.

7) LOTTO 4 area urbana in via Liguria

7.1) Trascrizioni ed iscrizioni

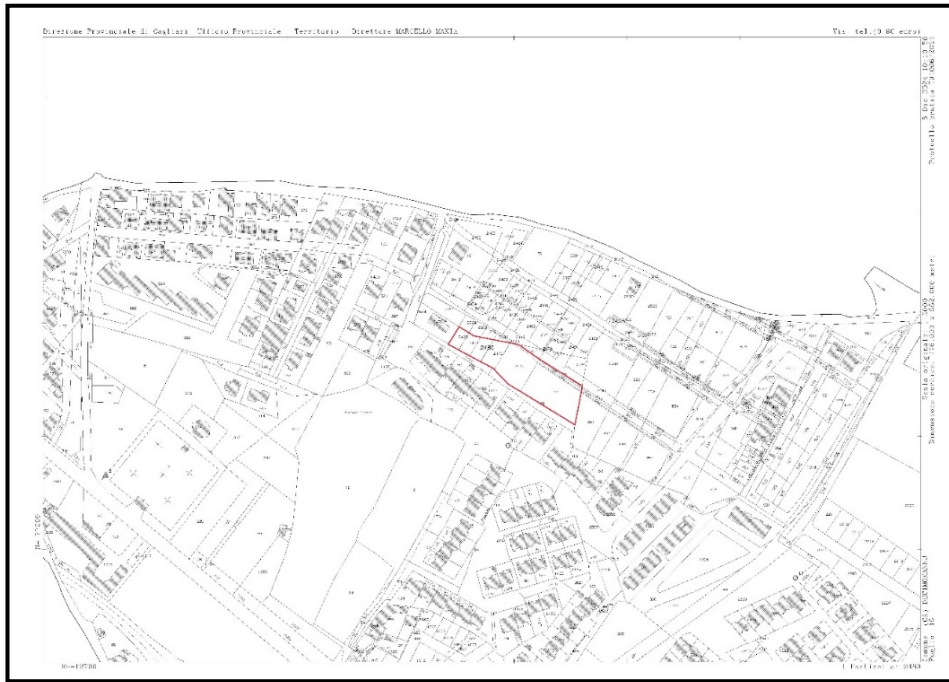
trascrizioni

- 1) compravendita- rogante notaio Alagna in data 13/06/1984 rep. N. 109759 trascritta il 05/07/1984 reg. gen. 15257 reg. part. 12122 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] del terreno della superficie di mq 5680 in comune di Decimomannu al catasto terreni Foglio 15 particella 92;
- 2) Atto amministrativo – certificato di denunciata successione ufficio del registro data 17/10/2000 rep. n. 68/73 trascritta il 23/08/2007 reg. gen. 34851 reg. part. 23150 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/12 dell'immobile identificato al protocollo 19 anno 1984;

iscrizioni

- 1) ipoteca legale derivante da ruolo in data 15/01/2015 rep. 1770/2015 iscritta il 20/01/2015 reg. gen. 2010 reg. part. 93 a favore di Equitalia Centro S.p.a. contro [REDACTED] dell'immobile in comune di Decimomannu area urbana F1 al NCEU foglio 15 particella 1109 sub 2
- 2) atto giudiziario – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 24/03/2016 rep. 1101/2016 iscritta il 05/04/2016 reg. gen. 8896 reg. part. 1137 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] di [REDACTED] s.n.c. dell'immobile in comune di Decimomannu via Liguria, al NCEU foglio 15 particella 1109 sub 2, N.C.T. Foglio 15 particelle 787, 788, 789, 790, 2477, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2478.

7.2) Identificativi catastali



Estratto di mappa catastale terreni

Area urbana censita al NCEU di Decimomannu al foglio 15 particella 1109 sub 2 cat. F/1 della superficie di mq 4.219. Al NCT l'area è individuata al foglio 15 dalle particelle 2477, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484 quali enti urbani, invece le particelle 787, 788, 789, 790 sono individuate come terreni: l'insieme di tutte queste particelle assomma ad una superficie catastale mq 3.682

N.B. La superficie catastale della particella censita al NCEU come foglio 15 mappale 1109 sub 2 non corrisponde al reale in quanto in essa sono stati inseriti mappali di altre proprietà.

7.3) Descrizione dell'area

L'area è ubicata in prossimità della via Liguria ed è accessibile dal vicolo che si diparte dalla stessa via, presenta giacitura pianeggiante, risulta incolta con presenza di alcune piante di olivo.



Foto aerea dell'area

7.4) Confini dell'area

L'area confina a Nord-Ovest con il giardino dell'abitazione, a Nord-Est con altri terreni di diverse proprietà; a Sud-Ovest con il terreno identificato dal mappale 841 sul confine e a Sud-Est. con uno stradello sterrato.

7.5) Stato di possesso e occupazione dell'immobile

L'area al momento del sopralluogo risulta in capo agli eredi di [REDACTED] che ne detengono la disponibilità.

7.6) Regolarità edilizia

Il terreno è individuato come area urbana catastalmente annessa all'abitazione ed è costituito da diversi mappali; attualmente risulta ineditata.

7.7) Inquadramento Urbanistico

L'insieme dei terreni, che individuano l'area identificata al NCEU come sub 2, sono ubicati nella zona omogenea C del PUC e "sono le parti del territorio urbano

interessate da edificazione recente in attuazione di piani di lottizzazione o destinate all'insediamento di nuovi complessi residenziali, su aree prive di tessuto urbanistico e non edificate", disciplinata secondo l'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). L'area individuato all'interno del comparto 18 del Piano di risanamento Urbanistico "Forada Manna – comparto D" approvato con delibera n.107 del 27/11/1992 in data in cui è consentita l'edificazione previa predisposizione di un Piano Attuativo.

Con delibera n.27 del 11/05/2017 è stata adottata la variante non sostanziale lottizzazione Forada Manna - comparto D

L'area inoltre è individuata nel piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) nel sub Bacino 7 – Flumendosa Campidano Cixerri (asta fluviale: Flumini Mannu) in fascia C; è individuata nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è caratterizzata da una pericolosità idraulica moderata Hi1; è individuata nel Piano Regionale Rischio Alluvioni (P. R.A.) in area disciplinata dalla norma Hi1 con pericolosità idraulica moderata

7.8) Valore commerciale dell'immobile

La valutazione del bene riguarda il più probabile valore di mercato considerate le sue caratteristiche, la destinazione urbanistica e gli ulteriori elementi che possono incidere sull'appetibilità e valore dello stesso. Al fine di individuarne il più probabile valore di commercializzazione, considerata la scarsa movimentazione nel mercato immobiliare di beni simili a quello in oggetto, non è stato possibile procedere ad una comparazione diretta per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' stato adottato il criterio di stima che ipotizza di pervenire al più verosimile valore di mercato dell'area edificabile attraverso la determinazione del più probabile

prezzo di trasformazione dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione del terreno con suscettibilità edificatoria ricadente in zona non urbanizzata, ma urbanizzabile. In base alle indicazioni riportate nel piano di attuazione per il comparto D del piano del risanamento "Forada Manna", pubblicate dal Comune di Decimomannu, si rileva che l'area è individuata nello stralcio funzionale n.1 della superficie di mq 21.727 con un indice di edificabilità territoriale di 1,23 mc/mq.

Il valore dell'area è stato stimato sviluppando la seguente formula:

$$Va = \frac{Vmf - (Cc + Cu + St + P)}{(1+r)^n} \text{ in cui:}$$

Vmf = valore di mercato dell'edificio realizzato;

Cc = costi di costruzioni del fabbricato;

Cu = costi per opere di urbanizzazione;

St = spese tecniche e generali;

P = profitto dell'imprenditore;

n = anni di tempo occorrente per il completamento dell'intervento e inizio della *rendita edilizia*;

r = saggio di investimento del capitale

Vmf = € 1.700,00/mq: valore derivato dalle specifiche pubblicazioni di settore per fabbricati residenziali nuovi ubicati nell'ambito urbano di Decimomannu e con caratteristiche simili;

Cc = € 1.000,00/mq: costo di costruzione per edifici del tipo villino valutato sulla base dei prezzi del prezzario della Regione Autonoma della Sardegna;

Cu = € 60/mq: costo medio delle opere di urbanizzazione per terreni con lo stesso indice di edificabilità;

St = spese valutabili nel 10% del costo di costruzione;

P = profitto dell'imprenditore stimato nel 20% del fatturato;

n = 3 anni tempo stimato per il processo di sviluppo dell'area;

r = 4,00 costo del capitale impiegato per l'investimento.

Sulla base dei parametri urbanistici sopra esposti per l'intera area si ottengono i seguenti indicatori edilizi

superficie territoriale	mq	21 727,00
indice territoriale	mc/mq	1,23
volumetria residenziale realizzabile	mc	18 701,19
superficie residenziale	mq	10 686,39

da cui si ricavano i valori che sostituiti nella precedente formula permettono di ricavare il valore dell'intero comparto:

ricavi	<i>valori unitari €/mq</i>	<i>quantità mq</i>	<i>valori totali €</i>
immobile ad uso residenziale	1 700,00	10 686,39	€ 18 166 870,29
costi			
costo di costruzione	1 000,00	10 686,39	€ 10 686 394,29
opere di urbanizzazione	60,00	21 727,00	€ 1 303 620,00
spese tecniche generali	10%		€ 1 068 639,43
Totale costi di produzione			€ 13 058 653,71
Profitto dell'imprenditore	20%		€ 3 633 374,06

$$Va = \frac{€ 18.166.870,29 - (€ 13.058.653,71 + € 3.633.374,06)}{(1 + 0,03)^3} = € 1.349.689,83$$

dividendo questo valore per la superficie dell'area si ha una valutazione unitaria di € 62,12/mq.

E' possibile inoltre considerare il valore applicato ai fini IMU dall'Amministrazione Comunale di Decimomannu nella delibera del Consiglio Comunale di Decimomannu n. 21 del 23/07/2015: per le aree in zona C di espansione residenziale non lottizzate è stimato un valore unitario di € 46,72/mc. Moltiplicando questo valore unitario per l'indice di edificabilità territoriale del comparto, pari a 1,23 mc/mq, si ricava il valore unitario delle aree:

46,72 €/mc x 1,23 mc/mq = € 57,46/mq

Mediando i due valori ottenuti si ottiene un valor medio unitario che moltiplicato per la superficie dell'area in oggetto individua il più probabile valore di mercato del bene:

$$\frac{62,12€/mq + 57,46 €/mq}{2} = 59,79 €/mq$$

59,79 €/mq x 3682 mq = € 220.146,78 in c.t. = **€ 220.000,00**

8) LOTTO 5 opificio industriale in località case sparse bia Gutturu de is bingias

8.1) Trascrizioni ed iscrizioni

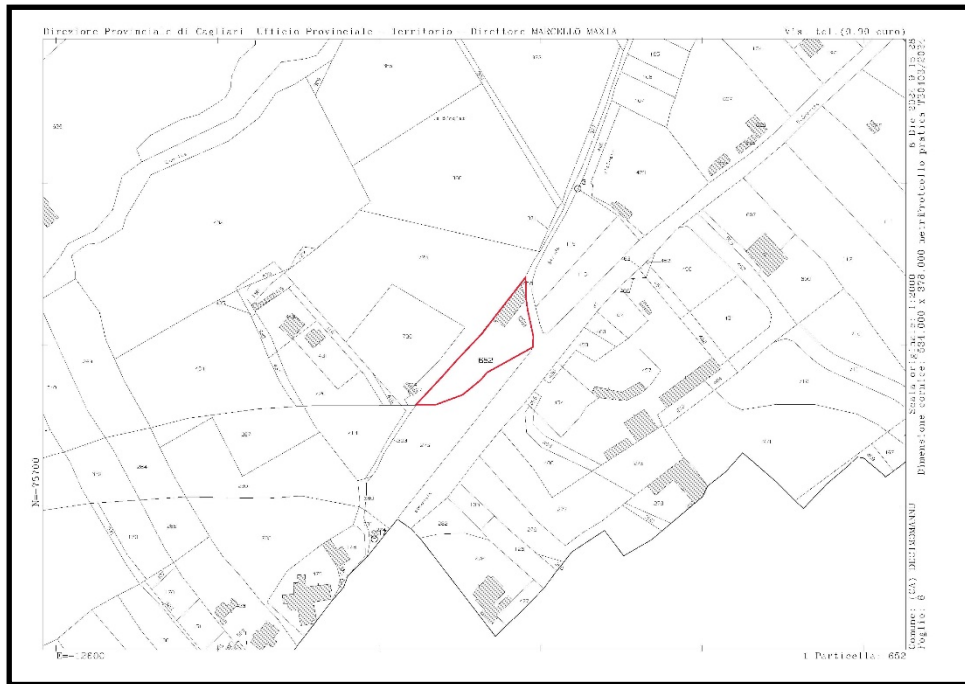
trascrizioni

- 1) Atto amministrativo – certificato di denunciata successione ufficio del registro data 17/10/2000 rep. n. 68/73 trascritta il 23/08/2007 reg. gen. 34851 reg. part. 23150 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/12, dell'immobile in comune di Decimomannu NCT foglio 6 particella 273 corrispondente all'attuale particella 652.

Iscrizioni

- 1) ipoteca legale derivante da ruolo in data 15/01/2015 rep. 1770/2015 iscritta il 20/01/2015 reg. gen. 2010 reg. part. 93 a favore di Equitalia Centro S.p.a. contro [REDACTED] dell'immobile in comune di Decimomannu NCT foglio 6 particella 273 corrispondente all'attuale particella 652.

8.2) Identificativi catastali



Mapa catastale

L'area attualmente è censita al Catasto Terreni del comune di Decimomannu al foglio 6 particelle 652 identificata come ente urbano della superficie di mq 1894 e particella 688 di mq 10 identificata come fabbricato urbano in accertamento. I fabbricati presenti al suo interno individuati da un capannone e un container, con annessa area pertinenziale, sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Decimomannu al foglio 6 particella 652 sub 2 categoria D/7.

8.3) Descrizione dell'area



Foto aerea dell'area

L'area è ubicata in prossimità dello svincolo che dalla S.S. 131dir. che collega San Sperate con la S.S. 130; Risulta recintata in parte con rete metallica lungo il confine con la strada e con una muratura in blocchi cementizi. Al suo interno si rilevano un capannone in muratura di blocchi cementizi con copertura in lastre di fibrocemento, alcune tettoie in lamiera ondulata fatiscenti ed un box monoblocco prefabbricato da cantiere. Il piazzale è ricoperto di ghiaia ed è utilizzato come deposito di un'attività di marmista.



piazzale e fabbricati



piazzale e capannone

8.4) Confini dell'area

L'area confina, ruotando in senso orario rispetto al suo ingresso posto in prossimità della S.S. 131dir a Sud-Est e Sud-Ovest con dei terreni (mapp. 275, mapp. 720), a Nord-Est con la strada vicinale Località Terras Noas.

8.5) Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupata da un'attività di lavorazione marmi denominata "██████████". Non risulta in essere alcun contratto tra il titolare della ditta e la proprietà dell'immobile.

8.6) Regolarità edilizia

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Decimomannu non è stato rilevato alcun titolo o elaborato progettuale che giustifichi la realizzazione dei manufatti in essere la cui realizzazione si può far risalire, tramite foto aeree del periodo, alla fine degli anni '90. Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati in data 13/07/2012 in quanto rilevati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto come immobili non dichiarati, successivamente ai fini fiscali è stata presentata la dichiarazione di aggiornamento catastale in data 13/02/2017 con l'inserimento della planimetria catastale dell'immobile.

Stante questa situazione i fabbricati risultano abusivi.

8.7) Inquadramento Urbanistico

L'attuale strumento urbanistico del comune di Decimomannu (P.U.C.) individua l'area in zona urbanistica E sottozona "E1". Le zone E sono le parti del territorio destinato all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno. La sottozona E1 individua le aree caratterizzate da produzione agricola tipica e specializzata disciplinata

secondo l'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Una porzione di circa mq. 150 di tale area ricade in una zona che il P.U.C. definisce strade di nuova apertura disciplinate secondo l'art.17 delle (N.T.A.) fermo restando che i tracciati rappresentati nelle tavole del PUC costituiscono solo un riferimento di massima per la cui dettagliata definizione si rimanda ai progetti esecutivi.

L'area inoltre è individuata nel piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) nel sub Bacino 7 – Flumendosa Campidano Cixerri (asta fluviale: Flumini Mannu) in fascia C; è individuata nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) ed è caratterizzata da una pericolosità idraulica media Hi2; è individuata nel Piano Regionale Rischio Alluvioni (P. R.A.) in area disciplinata dalla norma Hi1 con pericolosità idraulica moderata.

8.8) Valore commerciale dell'immobile

Posto che il valore del terreno, stimato tramite comparazione diretta ai valori di mercato delle aree agricole limitrofe al bene in oggetto, è stato assunto in € 2,50/mq, si ottiene così il valore= mq (1.894 + 10) x € 2,50/mq = € 4.760,00.

Considerato che per la regolarizzazione dell'immobile occorre sostenere dei costi di demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi, dei costi per la gestione delle pratiche amministrativa, e che tali oneri sono stati stimati in € 10.000,00, si reputa che per quanto sopra esposto sia da escludere la commercializzazione di questo bene dalla valutazione del patrimonio immobiliare suddetto.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, considerato che i beni individuati dai Lotti 2 e 5 risultano privi di valore commerciale, restano individuati tre lotti con valore commerciale schematizzato nella seguente tabella:

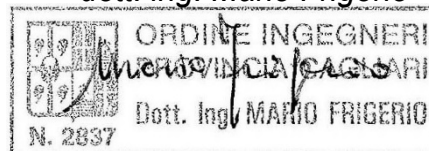
	IMMOBILI	VALORE
LOTTO 1	complesso aziendale	€ 600 000,00
LOTTO 2	abitazione in via Liguria	€ 223 000,00
LOTTO 3	area urbana edificabile	€ 220 000,00

Il sottoscritto, in relazione al mandato conferitogli dal curatore del fallimentare dott.ssa S. Grilletti, avendo risposto ai quesiti proposti ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per fornire eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Cagliari 15.03.2025

Il Consulente Tecnico

dott. ing. Mario Frigerio



Allegati

Complesso aziendale

- All. 1a documentazione fotografica
- All. 2a planimetria
- All. 3a planimetrie catastali
- All. 4a visure catastali
- All. 5a ispezione conservatoria RR. II.
- All. 6a documentazione regolarità edilizia
- All. 7a norme urbanistiche
- All. 8a APE attestato di prestazione energetica
- All. 9a valori di mercato

Abitazione in via Liguria

- All. 1b documentazione fotografica
- All. 2b planimetria
- All. 3b planimetrie catastali
- All. 4b visure catastali
- All. 5b ispezione conservatoria RR. II.
- All. 6b documentazione regolarità edilizia
- All. 7b verbale di sopralluogo
- All. 8b APE attestato di prestazione energetica
- All. 9b valori di mercato

Terreno in via Liguria

- All. 1c documentazione fotografica
- All. 2c planimetrie catastali
- All. 3c visure catastali
- All. 4c ispezione conservatoria RR. II.
- All. 5c certificato di destinazione urbanistica
- All. 6c inquadramento urbanistico

Capannone località bia is Gutturu de is bingias

All. 1d documentazione fotografica

All. 2d planimetrie catastali

All. 3d visure catastali

All. 4c ispezione conservatoria RR. II.

All. 5c certificato di destinazione urbanistica