

RELAZIONE TECNICA

Liquidazione Giudiziale N°2/2025

Curatore Fallimentare

Dott. Efisio Mereu

Il C.T.U.

Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

Febbraio 2026

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione giudiziale n°2/2025 di "XXXX".

PREMESSE

In data 11 settembre 2025 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in Alziator n°25-27, C.F. MNTLBT71A69B354N iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dal Curatore nella liquidazione giudiziale Dott. Efisio Mereu, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili di proprietà della società fallita effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei;**
- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**
- 3. acquisisca, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di**

- destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
 5. descriva, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
 6. proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice Delegato, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato 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; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

9. dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;
10. se l'immobile è in comproprietà, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili al fallimento indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 12. indichi l'esistenza, su ciascun bene immobile, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);**
- 13. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;**
- 15. predisponga per ciascun bene immobile l'attestato di prestazione energetica (APE).**

Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore, Dott. Efisio Mereu, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, con i necessari sopralluoghi realizzati con il P.Ind.le Enrico Dessi, collaboratore della scrivente e con Ing. Mauro Trudu, presso l'immobile di Cagliari e il terreno di Carloforte, con l'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Elisabetta Secci presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "XXXX", in seguito alle indicazioni del Curatore ed alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (All. 1), appare composta dagli immobili di seguito elencati:

Provincia di Cagliari.

✚ Comune di Cagliari.

1. N.C.E.U. sezione A foglio 3 particella 1840, cat. D/8

- quota della piena proprietà

Catastale:

Intestati catastalmente a:

- XXXX cod. fiscale 00145320925 con sede in Cagliari per la quota della piena proprietà

Storia catastale:

✓ con **nota di variazione** dell'UTE le particelle 151/d di are 59.10 e 151/f di are 5.50 del foglio 3, venivano sostituite rispettivamente dalle particelle definitive 452 di are 59.10 e 454 di are 5.50;

✓ con **nota di variazione** dell'UTE del 18 giugno 1998 n. 2258.1, introduzione di **tipo mappale**, la particella 454 di are 5.50 del foglio 3, veniva frazionata, originando le particelle 1838 seminativo di are 3.83 e 1839 ente urbano di mq. 167;

- ✓ con **nota di variazione** dell'UTE del 18 giugno 1998 n. 2258.1, introduzione di **tipo mappale**, le particelle 452 ente urbano di mq. 5.910 e 1839 di mq. 167 del foglio 3, venivano soppresse ed unite, originando il foglio 3 particella 1840 ente urbano di mq. 6.077;
- ✓ con **nota di variazione** dell'UTE del 3 luglio 1998 prot. B01861.1, il fabbricato edificato su ente urbano distinto in catasto al foglio 3 particella 1840, veniva censito nel Catasto Urbano al foglio 3 particella 1840, viale Monastir Km. 7.450, piano terra, categoria D/8, intestato a XXXX con sede in Cagliari;
- ✓ con **nota di variazione** dell'UTE del 15 ottobre 2004 n. 60839.1, portante "variazione di toponomastica", l'indirizzo dell'immobile censito al foglio 3 particella 1840, veniva variato da "viale Monastir km. 7.450" a "viale Monastir";
- ✓ **VOLTURA D'UFFICIO** del 23/12/2004 Pratica n. CA0003480, in atti dal 19/01/2021 recante ad oggetto "trasformazione di soc. - volt. Soc. 59/2020 (n.540.1/2021)": la ditta intestata viene variata da XXXX in XXXX;
- ✓ con **nota di variazione** dell'UTE del 23 ottobre 2006 n. 31958.1, l'identificazione catastale dell'immobile già censito al foglio 3 particella 1840, veniva rettificata d'ufficio per omissione della sezione censuaria, e modificata in "sezione urbana A, foglio 3 particella 1840";
- ✓ con **nota di variazione** dell'UTE del 23 dicembre 2020 n. 540.1 in atti dal 19 gennaio 2021 portante "trasformazione di società - volt. soc. 59/2020, nascente da atto a rogito del Dott. Enrico Ricetto, notaio in Cagliari, in data 23 dicembre 2020 repertorio 59843, l'intestazione catastale degli immobili censiti nel Catasto Fabbricati alla sezione urbana A, foglio

3 particella 1840 e nel Catasto Terreni al foglio 3 particella 1838 are 3.83, veniva modificata da società XXXX con sede in Cagliari in XXXX con sede in Cagliari.

Provenienza

✓ **Compravendita trascritta a Cagliari il 25/10/1972, Registro Particolare 15840 Registro Generale 18910, notaio Giagheddu Giovanni, rep. 204880/ 10094**

A favore XXXX

Contro Boy Luisa in Fiorelli

Immobile sito in Cagliari

N.C.T. foglio 3 particella 151 subb. d-f di 6.460 mq

Ventennio

✓ **Compravendita trascritta a Cagliari il 25/10/1972, Registro Particolare 15840 Registro Generale 18910, notaio Giagheddu Giovanni, rep. 204880/ 10094**

A favore XXXX

Contro Boy Luisa in Fiorelli

Immobile sito in Cagliari

N.C.T. foglio 3 particella 151 subb. d-f di 6.460 mq

✚ **Comune di Carloforte.**

2. N.C.T. foglio 28 Particella 19 di 11630 mq

- quota di 1/2 della piena proprietà

Catastale:

Intestati catastalmente a:

- XXXX cod. fiscale 00145320925 con sede in Cagliari per la quota di 1/2 della piena proprietà

- Masnata Salvatore nato a Carloforte il 07/12/1941, C.F. MSNSVT41T07B789J, per la quota di 1/2 della piena proprietà

Storia catastale:

✓ **VOLTURA D'UFFICIO** del 26/05/2017 Riunione di Diritti Ex Lege - Ricongiungimento Automatico di Usufrutto - Lussini Maddalena Voltura n.18283.1/2025, Pratica n. CA0065325, in atti dal 04/04/2025.

Provenienza.

✓ **Compravendita** trascritta a Cagliari il 29/05/1993, Registro Particolare 9588 Registro Generale 13251, notaio De Magistris Carlo Mario, rep. 34411/4818bis

A favore XXXX

Contro Porcu Alberto e Susnik Elena

Immobile sito in Carloforte

N.C.T. foglio 28 particella 19

Ventennio

✓ **Compravendita** trascritta a Cagliari il 29/05/1993, Registro Particolare 9588 Registro Generale 13251, notaio De Magistris Carlo Mario, rep. 34411/4818bis

A favore XXXX

Contro Porcu Alberto e Susnik Elena

Immobile sito in Carloforte

N.C.T. foglio 28 particella 19

GRAVAMI

NDR. Per semplicità si riportano solo i gravami sugli immobili di interesse della procedura; le ipoteche ed i gravami sui restanti beni non oggetto di valutazione sono riportati in allegato 1.

1. **Ipoteca Volontaria** iscritta a Cagliari il 23/04/2009, Registro Particolare 2023 Registro Generale 12310, Pubblico Ufficiale Enrico Dolia - Repertorio 170336/34177 del 22/04/2009

A favore Banco di Sardegna S.p.A.

Contro XXXX

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. sezione A foglio 3 particella 1840, cat. D/8

N.C.T. foglio 3 particella 452

N.C.T. foglio 3 particella 454

Capitale € 500.000,00 - Totale € 1.000.000,00

Documenti successivi correlati: ANNOTAZIONE erogazione a saldo del 20 maggio 2009, Registro Generale n. 15327, Registro Particolare n. 1879;

2. **Ipoteca Volontaria** iscritta a Cagliari il 01/06/2011, Registro Particolare 2929 Registro Generale 16130, Pubblico Ufficiale Enrico Ricetto - Repertorio 42120/19320 del 31/05/2011

A favore Mediocredito Italiano S.p.A.

Contro XXXX

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. sezione A foglio 3 particella 1840, cat. D/8

Capitale € 1.500.000,00 - Totale € 2.625.000,00

3. **Sentenza Di Apertura Della Liquidazione Giudiziale** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 7 febbraio 2025 ai nn. 3562 di Registro Generale e 2570 di Registro Particolare

A Favore: Massa dei Creditori della liquidazione giudiziale di-
XXXX

Contro:- XXXX con sede in Cagliari in forza di sentenza del 14 gennaio 2025 n. 2.

N.B.: NON RISULTANO TRASCritti ATTI DI VENDITA EFFETTUATI DALLA SOC.XXXX- XXXX, NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI.

Per una migliore commercializzazione gli immobili vengono suddivisi nei seguenti lotti:

✚ COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Cagliari con accesso dal Viale Monastir, n° 214, piano T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione A, Foglio 3, particella 1840, cat. D/8, rendita 12.911,42 € ;

✚ COMUNE DI CARLOFORTE

Lotto 2) Quota di 1/2 della piena proprietà del terreno agricolo sito in Carloforte identificato al catasto terreni al Foglio 28,

particella 19, qualità Seminativo, superficie 11.630 mq, reddito dominicale 12,01€, reddito agrario 7,21€ ;

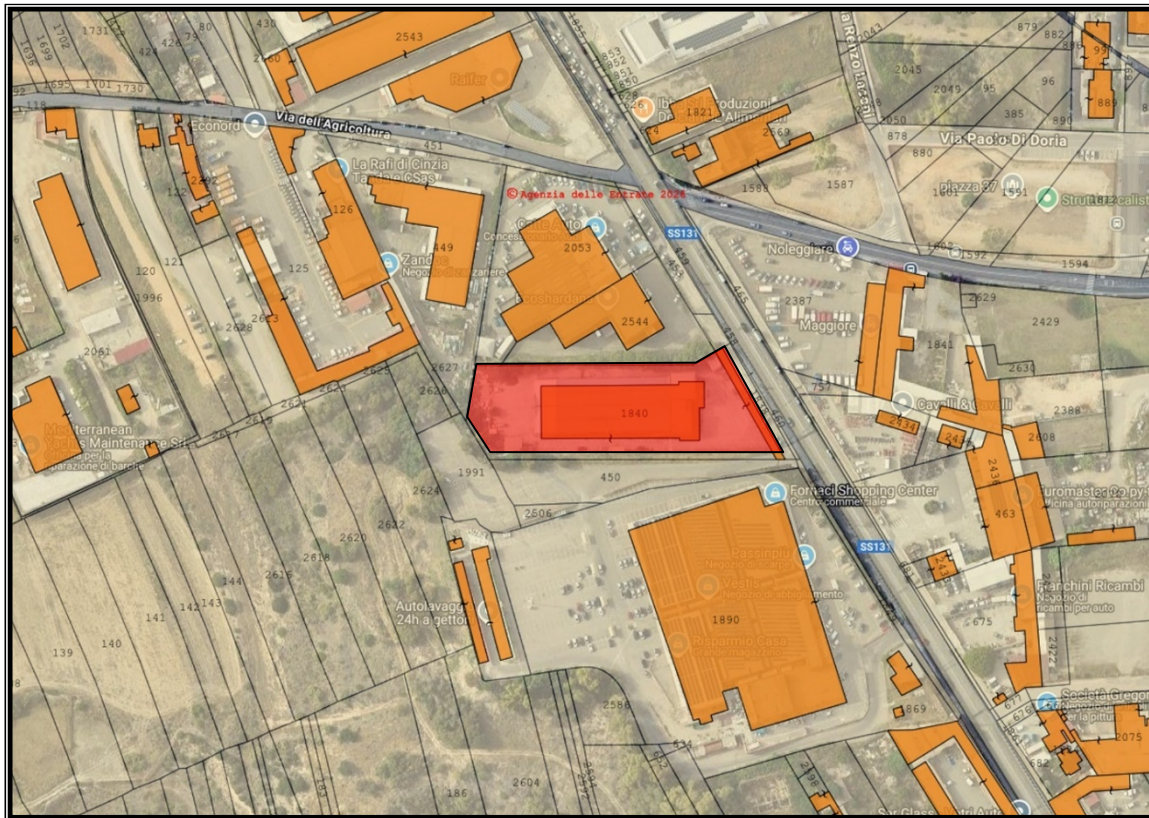
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

📍 COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Cagliari con accesso dal Viale Monastir, n° 214, piano T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione A, Foglio 3, particella 1840, cat. D/8, rendita 12.911,42 € ;

L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Cagliari, nella Zona Urbanistica D, confermata. La documentazione fotografica è riportata in allegato **(All. 2)**.

Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato **(All. 3.1)**.



L'intero lotto urbanistico comprende un'area di forma esagonale irregolare, leggermente in pendenza, confinante a Nord, Ovest e Sud con altri lotti commerciali/artigianali, a Est con il viale Monastir.

Il terreno su cui sorge lo stabilimento é individuato al N.C.T. alla Sez.A Foglio 3 Particella 1840 per una superficie complessiva di **6.077 mq.**

Si premette che non è stato svolto alcun rilievo topografico per verificare i confini di proprietà ed eventuali sconfinamenti della recinzione materializzata. Si premette infatti che al confine ovest con la particella 1991 vi è un cancelletto pedonale ricavato sulla recinzione che sembra conduca al di là della particella di 1840 (**foto n.139**).

Il bene è costituito da un capannone a destinazione mista, commerciale e artigianale/industriale, distribuito tra piano terra e piano primo. Al lotto si accede dal Viale Monastir, al civico n.214, tramite un

cancello carrabile: questo conduce all'ampio piazzale dal quale si accede all'edificio **(Foto da n°1 a n°4)**. I prospetti si presentano in sufficiente stato di conservazione; il piazzale viene utilizzato anche come parcheggio **(Foto da n°5 a n°12)**. L'accesso al fabbricato può avvenire dal prospetto Est, zona uffici, **(Foto da n°13 a n°14)**, o dal lato Nord, zona esposizione, **(Foto da n°15 a n°16)**. Lo spazio espositivo si presenta come un ambiente unico, con ampie vetrate **(Foto da n°17 a n°20)**. Una porta antipanico, vetrata, conduce alla zona accettazione dell'officina; un'altra porta conduce direttamente alla zona officina **(Foto da n°21 a n°24)**. Dalla zona accettazione, una porta vetrata conduce all'officina **(Foto da n°25 a n°26)**. La zona officina si presenta come un ambiente unico con copertura costituita da struttura metallica, copertura a due falde con lastre di pannelli in presumibile cemento amianto, traslucido e lastre metalliche **(Foto da n°27 a n°28)**. E' presente un box **(Foto da n°29 a n°30)**. Una scala metallica **(Foto n°31)**, posta nella parte iniziale dell'officina, conduce ad un soppalco dove trovano posto gli spogliatoi e i servizi **(Foto da n°32 a n°38)**. Sotto la scala metallica è presente una porta **(Foto n°39)** che conduce alla zona lavaggio auto **(Foto da n°40 a n°41)**. Nell'officina sono presenti delle pareti divisorie, che separano le varie attività di lavorazione, ma la loro altezza non arriva fino alla copertura **(Foto da n°42 a n°52)**. Da due punti dell'officina si può accedere ad un'altra zona, separata da porte **(Foto da n°53 a n°55)**: in questa zona trovano posto il forno per la verniciatura e un magazzino **(Foto da n°56 a n°60)**. Dalla zona esposizione, una porta a vetri **(Foto n°61)** conduce ad un disimpegno **(Foto da n°62 a n°64)** e alla zona uffici **(Foto da n°65 a n°73)**: è presente un servizio igienico **(Foto n°74)**. Dalla zona uffici, una porta conduce al magazzino dei ricambi **(Foto da n°75 a n°76)**; due scale

metalliche **(Foto da n°77 a n°78)** conducono ad una zona soppalcata **(Foto da n°79 a n°84)**. Dal disimpegno della zona uffici, una scala **(Foto n°85)** conduce al piano primo dove sono presenti altri uffici **(Foto da n°86 a n°104)**; è presente un servizio igienico **(Foto da n°105 a n°106)**. Il box d'ingresso presenta una copertura inclinata metallica **(Foto da n°107 a n°108)**. Data la presenza di ampie zone con controsoffitto non si esclude la presenza di lastre contenenti cemento amianto all'intradosso della copertura.

Per quanto riguarda gli spazi esterni, il piazzale antistante il fabbricato, verso il viale Monastir, viene utilizzato anche come parcheggio **(Foto n°109)**. Lungo il perimetro del lotto e nello spazio esterno trovano posto una serie di manufatti. Lungo il confine con il viale Monastir, nell'angolo del lotto, all'interno della particella n.1838, trova posto un vano in muratura che ospita il contatore ENEL a cui è collegato il pulsante di allarme antincendio **(Foto da n°110 a n°113)**. Proseguendo sullo stesso lato, lungo il perimetro, trovano posto tre serbatoi presumibilmente in amianto **(Foto da n°114 a n°115)** una tettoia che ospita una riserva idrica **(Foto n°116)**, un serbatoio in c.a. **(Foto da n°117 a n°118)**, una vano impianti **(Foto da n°119 a n°120)**. Sul medesimo lato (sud), ma attaccati al fabbricato, trovano posto una tettoia e un ripostiglio che ospita il quadro elettrico **(Foto da n°121 a n°124)**. Proseguendo lungo il confine, sul medesimo lato sud, trovano posto un altro vano tecnico in muratura, chiuso con sportelli metallici e con canna fumaria presumibilmente in amianto, e una tettoia dedicata al lavaggio delle auto **(Foto da n°125 a n°128)**. Sul lato di confine Nord, a ridosso dell'angolo con il viale Monastir, è presente una pensilina con struttura portante metallica in telo plastificato, non rigido **(Foto n°129)**.

Sul medesimo lato nord, ma addossato al fabbricato, vi è un vano tecnico in muratura, chiuso con sportelli metallici, occupato da bidoni di olio esausto **(Foto da n°130 a n°131)** che hanno causato sversamenti a pavimento. Sul retro del lotto vi sono un vano tecnico in stato di degrado e un capanno metallico **(Foto da n°132 a n°133)**. Il cancello di ingresso è privo di rete anticesoimento.

Le finiture, di qualità sufficiente, sono così brevemente descritte:

- per quanto riguarda la zona uffici pavimenti in gres 30 cmX30 cm, pareti interne tinteggiate in bianco, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico sotto traccia; nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle bianche 10 cm x 20 cm arrivano ad un'altezza di 1,80 m e sanitari in ceramica bianca;
- per quanto riguarda la zona esposizione pavimenti in gres 30 cm X30 cm, pareti interne tinteggiate in bianco, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico sotto traccia;
- per quanto riguarda la zona officina pavimenti in parte in gres 30 cm X 30 cm, e in parte in pavimentazione di tipo industriale, pareti interne in parte tinteggiate in bianco e in parte in mattoni a vista, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico del tipo a vista su pareti e soffitti; nei servizi igienici degli spogliatoi i rivestimenti con piastrelle bianche, con puntini, 20 cm x 20 cm arrivano ad un'altezza di 1,70/1,80 m e sanitari in ceramica bianca.
- Gli impianti elettrici esterni risultano vandalizzati con l'asportazione dolosa di parti di essi.
- Si precisa che sono presenti impianti di climatizzazione, di cui non è stato possibile verificare la funzionalità.

- E' presente all'esterno un camino di espulsione fumi con punto di emissione autorizzato e scale di accesso alla marinara per il prelievo campioni per la cabina di verniciatura e per l'accesso alla copertura.
- Si fa presente che la copertura presenta dei tratti realizzati con pannelli di traslucido ormai degradati e non distinguibili dai restanti pannelli, aspetto che deve essere preso in considerazione nell'accesso alla copertura.
- E' presente l'impianto di illuminazione esterna con torri faro.

Si segnala la presenza, sul retro del fabbricato, di una serie di rifiuti speciali di vario tipo, tra cui non si può escludere la presenza di amianto **(Foto da n°134 a n°163)**. Si tratta di ingenti quantitativi di pneumatici fuori uso, carcasse di veicoli, filtri esausti, fusti con sostanze esauste da caratterizzare, fusti di vernici, parti di motori etc. Al momento la stima può essere solo indicativa.

Molti fusti sono stoccati direttamente sul terreno e dopo la loro rimozione necessitano di una bonifica del terreno sottostante e della verifica che non vi sia stata contaminazione nel substrato.

Sono da eliminare altresì alcuni manufatti presumibilmente contenenti amianto quali serbatoi, canne fumarie etc.

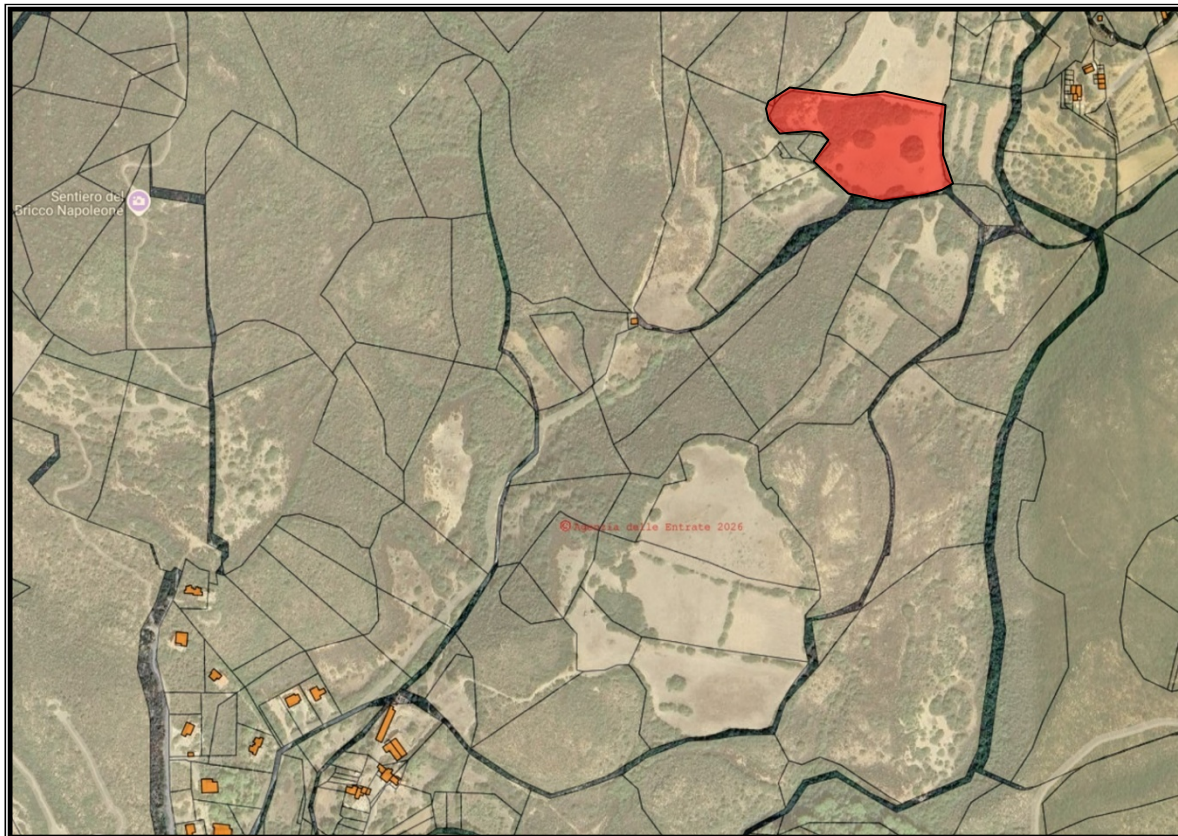
Si stima che i costi di classificazione, caratterizzazione, etichettatura, imballaggio, trasporto e smaltimento di rifiuti pericolosi e non pericolosi è indicativamente quantificabile in **-40.000,00 €** da detrarre dal valore dell'immobile; una maggior precisione la si potrà avere con la pesatura degli stessi. Sono esclusi i costi dell'eventuale bonifica del terreno, al momento non determinabili. I rifiuti devono essere affidati ad una ditta

iscritta all'Albo gestori ambientali, abilitata al trasporto ed allo smaltimento dei codici EER attribuiti ad ogni tipologia di rifiuto. Non è stato possibile verificare la presenza di eventuali rifiuti interrati.

Lotto 2) Quota di 1/2 della proprietà del terreno agricolo sito in Carloforte identificato al catasto terreni al Foglio 28, particella 19, qualità Seminativo, superficie 11.630 mq, reddito dominicale 12,01 €, reddito agrario 7,2 1€ ;

Il terreno oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Carloforte, nella Zona Urbanistica E agricola, sottozona E2, secondo il PUC adottato, Zona Urbanistica Ft_vp turistica destinata a verde pubblico secondo il Programma di Fabbricazione. Il terreno è costituito da un unico corpo, in pendenza ed incolto.

Il terreno non è accessibile tramite strada se non penetrando attraverso la proprietà di terzi e la scrivente lo ha potuto fotografare da lontano senza poter verificare puntualmente la presenza di rifiuti sul suolo o interrati ma solo verificando, per quanto possibile dalla distanza, l'assenza di edificazioni. La documentazione fotografica è riportata in allegato (All. 2). Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato (All. 3.2). Il lotto non è edificabile.



Il lotto risulta intercluso da altri lotti e quindi non accessibile. Le foto sono state scattate da un punto da cui è visibile il terreno in lontananza **(Foto da n°164 a n°166)**.

Il Lotto n.2 risulta gravato dal vincolo paesaggistico apposto con Decreto Ministeriale del 25/03/1966, dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'isola di San Pietro. Risulta inoltre gravato dal vincolo "Fascia Costiera" apposto col PPR della Regione Sardegna, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006.

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Per poter dare risposta ai quesiti, la scrivente ha predisposto una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari

richiedendo la visione e la copia della progettazione approvata dei vari immobili. Per quanto riguarda il Lotto 2, trattandosi di un terreno non edificato non si è ritenuto di dover effettuare alcun accesso agli atti.

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Cagliari con accesso dal Viale Monastir, n°214, piano T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione A, Foglio 3, particella 1840, cat. D/8, rendita 12.911,42 € ;

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Progetto Approvato del 31/03/1971 (non è presente il numero di protocollo),** per la costruzione di un capannone, istanza del 19/02/1971, intestata a Boi Luisa in Fiorelli: **non è presente la concessione edilizia e non sono presenti elaborati grafici;**
- ✓ **Progetto Approvato del 10/04/1973, prot.5364,** per la nuova costruzione di un capannone in variante a quella già approvata dalla Commissione Edilizia il 31/03/1971, istanza del 16/11/1972, intestata a XXXX S.p.a. : **non è presente la concessione edilizia;**
- ✓ **Verbale di Collaudo Strutture Portanti n.508/73 del 28/10/1974, prot.n.11765;**
- ✓ **Certificato di Nuova Costruzione n.50 del 16/11/1977, intestato a XXXX S.p.a.,** per la costruzione di un capannone ad uso industriale in località Fangario con accesso dalla S.S. 131, su lotto industriale (lottizzazione

Fiorelli) ricadente in zona n/N1: **si afferma che i lavori di costruzione vennero autorizzati con licenza di costruzione n.510/187 del 26/04/1973, e che, alla data del sopralluogo, 16/11/1977, risultavano ultimati;**

- ✓ **Concessione Edilizia n.35/152, prot.3838 del 27/03/1980, fascicolo 20650, intestata a XXXX** per l'ampliamento del fabbricato industriale esistente in Cagliari, viale Monastir, istanza del 05/12/1979, prot.16388/A intestata a XXXX;
- ✓ **Concessione Edilizia n.61/76, prot.4615 del 11/04/1983, fascicolo 20650, intestata a XXXX** per l'ampliamento del fabbricato industriale esistente in Cagliari, viale Monastir, istanza del 27/05/1982, prot.9230/A intestata a XXXX ;
- ✓ **Autorizzazione n.1086/171 del 28/11/1983, fascicolo 20650, intestata a XXXX** per installazione insegna nel fabbricato industriale esistente in Cagliari, viale Monastir, istanza del 02/02/1983, prot.520/ A2 intestata a XXXXS.p.a. ;
- ✓ **Certificato di Prevenzione Incendi prot. 2596 del 23/07/1991 per:**
 - ✓ Serbatoio interrato 5 mc gasolio (oggi dismesso e bonificato)
 - ✓ 1 serbatoio metallico fuori terra da 100 l gasolio (oggi eliminato)
 - ✓ 15 q.li oli lubrificanti e grassi (oggi eliminati)
 - ✓ 500 Kg vernici acriliche (oggi non presenti)
 - ✓ N°1 caldaia da 30.000 kcal/h (oggi eliminata)
 - ✓ N° 1 deposito gasolio fori terra da 1.6 mc;

- ✓ N° 1 deposito gasolio fuori terra da 2 mc;
- ✓ N° 1 bruciatore gasolio con portata termica inferiore a 100.000 kcal/h a gasolio.
- ✓ **Concessione Edilizia n.79/92C, prot.5204 del 29/04/1992, fascicolo 20650, intestata a XXXX** per l'ampliamento del capannone esistente in Cagliari, viale Monastir;
- ✓ **Richiesta di Concessione Edilizia per Ampliamento del 26/01/1995, prot.1262: sospensione della pratica in data 09/06/1995, lettera di risposta in data 18/08/1995, prot.13463/A1, titolo rilasciato nel 2003;**
- ✓ **Richiesta di Autorizzazione del 21/11/1997, prot. 16236, fascicolo 20650, intestata a**, per la realizzazione di un soppalco, respinta in data 23/02/1998, prot.2419;
- ✓ **Comunicazione inizio lavori del 06/04/1998, prot. 5549/A, fascicolo 20650, intestata a**, per opere interne;
- ✓ **Parere favorevole condizionato da parte del Comando Provinciale dei VVF, prot. 2596 del 22/08/2000.** Nello stabilimento diverse attività ricadevano tra quelle soggette al controllo dei VVF . L'impianto antincendio era costituito da una rete di distribuzione idrica che alimenta 6 idranti a muro UNI 45 un serbatoio di accumulo idrico da 15 mc collegato alla rete. **Non si ha avuto evidenza del rinnovo del CPI che deve considerarsi integralmente da ottenere secondo la normativa vigente.**
- ✓ **Concessione Edilizia n.957/2003C, prot.55173/12339 del 30/07/2003, fascicolo 20650**, per ampliamento del fabbricato a destinazione

commerciale, progetto approvato in data 30/07/2003 con prot.12335:
NB negli elaborati si cita un parere della Commissione Edilizia del 17/10/1995. E' presente la comunicazione di inizio lavori datata 13/08/2003, prot.n.58662;

- ✓ **D.I.A. del 15/03/2005, prot.23392 del 15/03/2005, fascicolo 20650, intestata a XXXX** per la realizzazione di n.5 vetrine di cui n.2 apribili e n.3 fisse nel capannone esistente in Cagliari, viale Monastir. E' presente la comunicazione di fine lavori datata 01/12/2005, prot.11117 del 01/02/2006;
- ✓ **Richiesta di Accertamento di Conformità per esecuzione opere edili, prot.n.203210 del 23/09/2010:** è presente la convocazione della Conferenza dei Servizi, ma non è presente un provvedimento finale, ne elaborati grafici;
- ✓ **Rinnovo Autorizzazione alle emissioni in atmosfera Determinazione del Dirigente n.97 del 24/07/2012**
- ✓ **DUAAP 8822/2013 del 02/09/2013, prot.192770 del 03/09/2013,** per rinnovo autorizzazione agli scarichi: **è presente la ricevuta definitiva, nonché i pareri ARPAS e ABBANOA;**
- ✓ **DUA 250493/2020 del 15/12/2020, prot.319168 del 16/12/2020, perfezionata in data 21/12/2020, prot.325857 del 22/12/2020** per rinnovo autorizzazione agli scarichi: **è presente la ricevuta definitiva;**
- ✓ **NON E' STATA REPERITA L'AGIBILITA' E NON SONO STATE VISIONATE LE CERTIFICAZIONI DEGLI IMPIANTI.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (All. 4), e l'ultima progettazione approvata (CE 957/2003C) (All. 5), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è del tutto conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

1. differenze metriche che rientrano nella tolleranza edilizia
2. diversa distribuzione interna, sia nella zona uffici, che in quella espositiva, che in quella industriale: la superficie dello spazio espositivo è stata aumentata a svantaggio della superficie dell'officina;
3. lievi difformità grafiche;
4. difformità di prospetti:
 - mancano alcune porte antipanico, alcune risultano spostate e vi sono lievi differenze dimensionali negli infissi esterni;
5. All'ingresso un disimpegno è stato chiuso creando un nuovo volume che deve essere demolito;
6. sul lato Est è stato realizzato un box di ingresso con vetrate e copertura metallica;
7. il soppalco del magazzino ricambi non risulta autorizzato (vedi diniego del 23/02/1998, prot.2419);
8. non risultano autorizzati tutti i manufatti esterni (ad eccezione del ripostiglio ospitante il quadro elettrico posto sul lato Sud del fabbricato), ne quelli posizionati a ridosso del fabbricato

principale (tettoia e box oli esausti), ne quelli ubicati lungo il perimetro del lotto (tettoia riserva idrica, riserva idrica, vano tecnico impianti, tettoia lavaggio auto, pensilina ricovero auto): negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.957/2003C, prot.55173/12339 del 30/07/2003, fascicolo 20650, (vedasi Tav.8) risultano autorizzati dei locali tecnici a ridosso della recinzione, ma la loro posizione e la loro dimensione sono differenti rispetto a quanto rilevato sul posto;

Le difformità di cui ai punti nn. 1, 2, 3 e 4 possono essere sanate con una pratica di mancata SCIA; il costo puramente indicativo e forfettario per gli oneri della presentazione della pratica:

Costo presentazione pratica edilizia Lotto 1 = - 2.000,00 € (duemila/00 euro).

Le ulteriori difformità dai punti da nn. 5 a n. 8, non possono essere regolarizzate e pertanto dovranno essere rimosse.

Il costo puramente indicativo e forfettario per gli oneri della demolizione delle difformità è di:

Costo demolizione difformità Lotto 1 = - 35.000,00 € (trentacinquemila/00 euro).

Si precisa che quanto sopra è fatto salvo diversa indicazione da parte del Comune di Cagliari in sede di presentazione delle pratiche, sia per l'iter procedurale da mettere in atto che per gli oneri che dovranno essere corrisposti.

Ai costi sopra elencati andranno sommati i costi di smaltimento dei rifiuti riscontrati nelle aree esterne e manufatti in amianto, valutati indicativamente in **- 40.000,00 €**.

La scrivente ritiene opportuno stimare in detrazione al valore dell'immobile anche la sostituzione della copertura di gran parte del capannone (circa 1470 mq) realizzata in lastre contenenti presumibilmente amianto. Si stima un valore di 80,00 €/mq inclusivo di rimozione e smaltimento amianto compreso ogni onere di legge da parte di ditta iscritta alla categoria 10 dell'Albo Gestori Ambientali e sostituzione della copertura esistente con pannelli coibentati. Sono quindi stimati in detrazione ulteriori **-117.000,00 €**.

Complessivamente, dal valore del bene sono stimati in detrazione oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale, demolizioni edili, smaltimento rifiuti, sostituzione copertura in amianto, pari a -200.000,00 € incluse sanzioni ed oneri tecnici.

COMUNE DI CARLOFORTE (CA)

Lotto 2) Quota di 1/2 della proprietà del terreno agricolo sito in Carloforte identificato al catasto terreni al Foglio 28, particella 19, qualità Seminativo, superficie 11.630 mq, reddito dominicale 12,01€, reddito agrario 7,21€ ;

Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato **(All. 3.2)**.

Il terreno oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Carloforte, nella Zona Urbanistica E agricola, sottozona E2, secondo il PUC adottato del 2020, Zona Urbanistica Ft_vp turistica destinata a verde pubblico secondo il Programma di Fabbricazione e non risulta edificabile.

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI**COMUNE DI CAGLIARI (CA)**

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Cagliari con accesso dal Viale Monastir, n°214, piano T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione A, Foglio 3, particella 1840, cat. D/8, rendita 12.911,42 € ;

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata e la planimetria catastale del bene è riportata in allegato **(All. 6.1)**: la planimetria è datata 03/07/1998.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi **(All. 4)** e la planimetria catastale **(All. 6.1)** è possibile affermare che non vi è conformità:

1. non viene rappresentato l'intero lotto, bensì solo il fabbricato;
2. sulla mappa del catasto terreni, nella parte del lotto confinante col viale Monastir, viene rappresentata una striscia con la campitura assegnata ai fabbricati, ma in realtà quella parte risulta libera da fabbricati;
3. diversa distribuzione interna, sia nella zona uffici, che in quella espositiva, che in quella industriale che potrebbe variare la rendita catastale;
4. le altezze dichiarate nella pianta non corrispondono a quelle rilevate sul posto:

- a) altezza dichiarata piano terra 3,50 m, altezza rilevata nella zona uffici 2,87 m, altezza rilevata nel capannone minima 5,00 m, massima 6,60 m;
- b) altezza dichiarata piano primo zona uffici 2,70m, altezza rilevata 2,87m
- c) altezza media dichiarata piano primo zona spogliatoi 2,20m, altezza rilevata minima 1,70m, massima 2,90 m

I costi per la regolarizzazione catastale sono stimati in **2.000,00 €** ogni onere incluso.

COMUNE DI CARLOFORTE (CA)

Lotto 2) Quota di 1/2 della proprietà del terreno agricolo sito in Carloforte identificato al catasto terreni al Foglio 28, particella 19, qualità Seminativo, superficie 11.630 mq, reddito dominicale 12,01€, reddito agrario 7,21€ ;

Dall'estratto di mappa catastale riportato in allegato **(All. 5.2)** risulta che il terreno risulta correttamente rappresentato nella mappa del catasto terreni.

N.B. Si segnala che il terreno risulta intestato a "XXXX" ma l'intestazione corretta dovrebbe essere "XXXX"

SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale degli immobili in esame, come si può rilevare dalle planimetrie di rilievo verificate sul posto, si attesta sui seguenti valori:

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile commerciale sito in Cagliari con accesso dal Viale Monastir, n°214, piano T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione A, Foglio 3, particella 1840, cat. D/8, rendita 12.911,42 € ;

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Uffici	580,04	1,00	580,04
Capannone industriale	1.639,32	1,00	1.639,32
Piazzale	4.037,00	0,20	807,40
Spogliatoi	43,37	0,50	21,69
Soppalco (da demolire)	243,20	0,20	121,60
Ingresso (da demolire)	13,54	0,50	6,77
Tettoie (da demolire)	75,39	0,20	15,08
Manufatti (da demolire)	16,38	0,20	3,28
Totale			3.122,21 mq

L'altezza netta interna è pari a:

- 2,87 m nella zona uffici al piano terra;
- 2,85 m in una parte della zona uffici al piano primo;
- 2,45 m in una parte della zona uffici al piano primo;

- 6,60 m nella parte più alta dell'officina;

Lotto 2) Quota di 1/2 della proprietà del terreno agricolo sito in Carloforte identificato al catasto terreni al Foglio 28, particella 19, qualità Seminativo, superficie 11.630 mq, reddito dominicale 12,01€, reddito agrario 7,21€ ;

Si assumerà come valida la superficie catastale:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Terreno agricolo	11.630,00	1,00	11.630,00
Totale			Mq 11.630,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile. Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito: *“Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.* Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L'utilizzo di tale metodo è spesso

dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale "International Valuation Standard" a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato)

Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti. La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, reali compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizione compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

LOTTO 1

✚ **COMUNE DI CAGLIARI**

✚ **NCEU Sezione A, Foglio 3, particella 1840, cat. D/8, rendita
12.911,42 € ;**

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul territorio comunale di Cagliari, nel foglio 3 della Sez.A, verificando possibili compravendite di immobili.

Sono stati trovati n°3 atti (**All. 7**), di immobili categoria D/8: Via dell'Artigianato snc, Via della Nautica n.4 e Via dell'Artigianato n.15.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 158.000,00 € per l'immobile sito in Via dell'Artigianato snc (Comparabile A), 260.000,00 € per l'immobile sito in Via della Nautica n.4 (Comparabile B), 165.000,00 € per immobile in via dell'Artigianato 15 (Comparabile C).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
IA	via dell'Artigianato snc	Via della Nautica n.4	via dell'Artigianato n.15	Viale Monastir	
Prezzo (€)	158.000	260.000	165.000		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	19,37	1,37	11,13	0	0,00%
Data atto	24/06/2024	16/12/2025	26/02/2025	26/01/2026	
Superficie principale (mq)	191,29	427,42	174,09	2241,05	Indice mercantile 1
Archeggi	0,00	0,00	74,90	4037,00	Indice mercantile 0,10
Balconi / Terrazza	0,00	0,00	124,08	0,00	Indice mercantile 0,30
Tagli	2	1	3	8	costo impianto = 6,000 € vita economica = 15 anni
Impianto climatizzazione (scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	0	0	2	1	Costo impianto 5.000,00 €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	2	1	2	1	Costo marginale da 0 a 1 = 30.000 € Costo marginale da 0 a 2 =60.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 90.000 € Costo marginale da 0 a 4 = 120.000 €

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi, come da siti specializzati per la vendita di immobili, per mq commerciale in Cagliari (CA) non sono variati nell'intervallo di tempo considerato.

SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i seguenti

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$158.000,00 \text{ €} / 191,29 \text{ mq} = 825,97 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$260.000,00 \text{ €} / 427,42 \text{ mq} = 608,30 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile C si avrà

$$165.000,00 \text{ €} / 218,80 \text{ mq} = 754,10 \text{ €/mq}$$

Il prezzo marginale della superficie principale assunto è il valore minimo di **608,30 €/mq**, quale valore minimo tra i 3 comparabili.

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

Caratteristica Superficie terrazze		
UB = pS1 * Indice Mercantile terrazza	€	182,49 €/mq
Caratteristica Superficie parcheggi e aree esterne		
UB = pS1 * Indice Mercantile giardino comparabile A	€	60,83 €/mq
UB = pS1 * Indice Mercantile giardino Comparabile B	€	60,83 €/mq
UB = pS1 * Indice Mercantile giardino Comparabile C	€	60,83 €/mq

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 30.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

$$\text{Stato conservativo buono, decremento} = \text{€ } 0.000,00$$

Stato conservativo discreto, decremento = € 30.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 60.000,00

Stato conservativo mediocre, decremento = € 90.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 120.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

IMPIANTI TECNOLOGICI - BAGNI

I bagni ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza del numero di bagni nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale di un bagno è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile bagno 25 anni / 15 anni di vetustà e costo € 15.000,00
= 6.000,00 €/bagno

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da molti servizi. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita.

Un analogo ragionamento può essere fatto per l'impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Market Comparison Approach			
Tabella Prezzi Marginali			
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	B
Data (mesi)	€ -	€ -	€/mese
Superficie principale (mq)	€ 608,30	€ 608,30	€ 608,30
Parcheeggi / spazi esterni	€ 60,83	€ 60,83	€ 60,83
Terrazze	€ 182,49	€ 182,49	€ 182,49
Bagno (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Clima (0 assente /1 usato /2 seminuovo /3 nuovo)	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach			
Tabella di Valutazione			
Prezzo e caratteristica	A	B	C
Prezzo	158.000,00	260.000,00	165.000,00
Data (mesi)	€ -	€ -	
Superficie principale (mq)	1.246.870,99 €	1.103.232,89 €	1.257.333,77 €
Spazio esterni/ parcheggi (mq)	245.571,10 €	245.571,10 €	241.014,93 €
Terrazze	- €	- €	22.643,40 €
Stato di Manutenzione (Conservazione)	- 30.000,00 €	- €	30.000,00 €
Climatizzazione	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Bagni	36.000,00 €	42.000,00 €	30.000,00 €
Prezzo corretto	1.661.442,09 €	1.655.803,99 €	1.470.705,30 €
Sistemi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		0,34%	12,59%
Valore di Mercato media fra A e B	1.658.623,04	0,34%	12,59%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%			

Valore di mercato immobile oggetto di stima (media tra A e B) = **1.658.623,04 €**

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

a) Oneri complessivi per regolarizzazione, urbanistica, catastale, sostituzione copertura, smaltimenti vari = - 200.000,00 €;

$$V_{\text{comm Lotto 1}} = 1.658.623,04 \text{ €} - 200.000,00 \text{ €} = 1.458.623,04 \text{ €}$$

Si arrotonda a:

$$V_{\text{comm.Lotto 1}} = \mathbf{1.459.000,00 \text{ €}}$$

Il valore ottenuto corrisponde al valore unitario di 627,14 €/mq, interno al range dell'OMI dell'Agenzia delle entrate per il 1 semestre 2025 per la zona in esame.

LOTTO 2

✚ COMUNE DI CARLOFORTE

✚ **NCT Foglio 28, particella 19, qualità Seminativo, superficie 11.630 mq, reddito dominicale 12,01€, reddito agrario 7,21€ ;**

Criterio e metodo di stima adottato

Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione del terreno in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a immobili situati in ambiti simili e di caratteristiche morfologiche analoghe a quelli in esame tra le agenzie immobiliari ed i tecnici delle zone interessate nonché nell'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Cagliari (**All. 9**); dall'analisi si è rilevato quanto segue:

✚ TERRENI

CARLOFORTE

A) Valori Agricoli

Seminativo

a) Valore minimo 5.000,00 €/ha

b) Valore massimo 9.000,00 €/ha

Sulla base dell'indagine di mercato effettuata, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e della crisi immobiliare che, di fatto ha ridotto notevolmente i valori medi di mercato dei terreni, lo scrivente ritiene

congruo applicare il valore minimo tra quelli sopra elencati, per la coltura seminativo, ai punto a) e b) pari a 5.000,00 €/ha

$$V_{\text{comm.le}} = 1,1630 \text{ ha} \times 5.000,00 \text{ €/ha} = 5.815,00 \text{ €}$$

$$\underline{V_{\text{comm.le}} \text{ Lotto 2} = 5.815,00 \text{ €}}$$

RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento al quesito n.1:

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili di proprietà della società fallita effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei;

La documentazione risulta completa.

In riferimento al quesito n.2:

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Si veda l'allegato n.1.

In riferimento al quesito n.3:

acquisisca, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di

destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Non si è ritenuto necessario richiedere ulteriori mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni, né il certificato di destinazione urbanistica per il terreno di Carloforte (Lotto n.2).

✚ In riferimento al quesito n.4:

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'atto è stato acquisito ed è visionabile all'interno dell'allegato n.1.

✚ In riferimento al quesito n.5:

✚ descriva, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Si vedano le pagine da 11 a 18 della presente relazione.

✚ In riferimento al quesito n.6:

proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice Delegato, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla

sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

L'unità immobiliare del Lotto n.1 risulta correttamente accatastata, ma la planimetria risulta difforme rispetto allo stato di fatto. In particolare, per poter procedere all'aggiornamento della planimetria catastale è necessario rimuovere alcune delle difformità presenti.

✚ In riferimento al quesito n.7:

✚ indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico prevede:

- per il Lotto n.1

L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Cagliari, nella Zona Urbanistica D, confermata. Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato **(All. 3.1)**.

- per il Lotto n.2:

a) secondo il vecchio programma di Fabbricazione del 1993, destinazione turistica destinata a verde pubblico;

b) secondo il PUC adottato del 2020, destinazione agricola

Il report di destinazione urbanistica è riportato in allegato **(All. 3.2)**.

✚ In riferimento al quesito n.8:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato 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; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

Come indicato nelle sezioni specifiche :

- ✚ Lotto n.1: non è conforme urbanisticamente e catastalmente per i seguenti motivi:
 1. differenze metriche che rientrano nella tolleranza edilizia
 2. diversa distribuzione interna, sia nella zona uffici, che in quella espositiva, che in quella industriale: la superficie dello spazio espositivo è stata aumentata a svantaggio della superficie dell'officina;
 3. lievi difformità grafiche;
 4. difformità di prospetti:
 - sul prospetto sud:
 - mancano alcune porte antipanico e/o risultano spostate e lievi differenze negli infissi

5. All'ingresso un disimpegno è stato chiuso creando un nuovo volume che deve essere demolito;
6. sul lato Est è stato realizzato un box di ingresso con vetrate e copertura metallica;
7. il soppalco del magazzino ricambi non risulta autorizzato (vedi diniego del 23/02/1998, prot.2419);
8. non risultano autorizzati tutti i manufatti esterni (ad eccezione del ripostiglio ospitante il quadro elettrico posto sul lato Sud del fabbricato), ne quelli posizionati a ridosso del fabbricato principale (tettoia e box oli esausti), ne quelli ubicati lungo il perimetro del lotto (tettoia riserva idrica, riserva idrica, vano tecnico impianti, tettoia lavaggio auto, pensilina ricovero auto): negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.957/2003C, prot.55173/12339 del 30/07/2003, fascicolo 20650, (vedasi Tav.8) risultano autorizzati dei locali tecnici a ridosso della recinzione, ma la loro posizione e la loro dimensione sono differenti rispetto a quanto rilevato sul posto;

Le difformità di cui ai punti nn. 1, 2, 3 e 4 possono essere sanate con una pratica di mancata SCIA; quelle dalla n° 5 alla n° 8 devono essere demolite.

✚ Lotto n.2: conforme urbanisticamente e catastalmente.

✚ **In riferimento al quesito n.9:**

dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;

I beni sono vendibili in n.2 lotti autonomi e distinti.

✚ In riferimento al quesito n.10:

se l'immobile è in comproprietà, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura;

Il Lotto n.1 risulta di proprietà esclusiva della XXXXS.r.l..

Il Lotto n.2 risulta in comproprietà con la ditta "Masnata Salvatore" nato a Carloforte il 07/12/1941, C.F. MSNSVT41T07B789J, secondo le seguenti quote:

XXXX S.p.a. proprietà per la quota di 1/2

Masnata Salvatore proprietà per la quota di 1/2

Il terreno non risulta divisibile in natura.

NB: l'intestazione della risulta errata dal momento che compare la forma giuridica S.p.a. in luogo della corretta S.r.l.

✚ In riferimento al quesito n.11:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili al

fallimento indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Il lotto n.1 risulta libero.

Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed è riportato nell'allegato n.1: la data del titolo, 25/10/1972, risulta antecedente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, 07/02/2025.

Il lotto n.2 risulta libero.

Il titolo legittimante il possesso è stato acquisito ed è riportato nell'allegato n.1: la data del titolo, 19/05/1993, risulta antecedente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, 07/02/2025.

✚ In riferimento al quesito n.12:

indichi l'esistenza, su ciascun bene immobile, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Il Lotto n.1 non risulta gravato da vincoli.

Il Lotto n.2 risulta gravato dal vincolo paesaggistico apposto con Decreto Ministeriale del 25/03/1966, dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'isola di San Pietro. Risulta inoltre gravato dal vincolo "Fascia Costiera" apposto col PPR della Regione Sardegna, Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006.

✚ **In riferimento al quesito n.13:**

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il Lotto n.1 non risulta gravato da diritti demaniali o usi civici.

Il Lotto n.2 non risulta gravato da diritti demaniali o usi civici come visionato nel sito

https://www.sardegnaagricoltura.it/documenti/14_126_20201218103946.pdf

✚ **In riferimento al quesito n.14:**

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Il metodo di stima adottato, come spiegato nelle pagine da 30 a 37 è quello del MCA, per quanto riguarda il Lotto n.1.

Il Valore ottenuto è $V_{\text{Lotto 1}} = 1.459.000,00 \text{ €}$

Per quanto concerne il Lotto n.2 si è adottato il metodo di stima sintetica.

Il Valore ottenuto è $V_{\text{Lotto 2}} = 5.815,00 \text{ €}$

✚ **In riferimento al quesito n.15:**

predisponga per ciascun bene immobile l'attestato di prestazione energetica (APE).

L'attestato di prestazione energetica è stato predisposto e risulta visibile nell'allegato n.10 (All. 10).

CONCLUSIONI

Da quanto sopra, il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è meglio riepilogato nella seguente tabella:

● XXXXSRL

Lotto	Descrizione	Valori €
1	Lotto 1: immobile industriale a Cagliari	1.459.000,00
2	Lotto 2: terreno incolto a Carloforte	5.815,00 €
	Totale	1.464.815,00 €

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

Cagliari, 03/02/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. Elisabetta Muntoni



----- *Elisabetta Muntoni* -----