

Liquidazione Giudiziale: NUOVA X GAMMA S.R.L. n° 49 anno: 2024

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di perizia di stima

Liquidazione Giudiziale: NUOVA X GAMMA S.R.L. n° 49 anno: 2024

Terreni oggetto di stima: **Comune di Portoscuso (SU)**
NCEU: Foglio 9 -Particella 1361-1362-1481-1482-1533-1535



Stimatore: **Dott. Ing. Emanuela Siddi-** [REDACTED]

Curatore: **Dott. Nicola Santarelli-** [REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

La presente relazione prevede **Parte A** RELAZIONE e **Parte B** ALLEGATI

Parte A

RELAZIONE

Indice

1. INCARICO, RIFERIMENTI CATASTALI E TITOLARITÀ	3
2. DATI GENERALI	3
3. AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
4. SOPRALLUOGO- DESCRIZIONE ACCESSO	4
5. CONFINI E LOCALIZZAZIONE	5
6. UNITÀ IMMOBILIARE IN PORTOSCUSO ZONA INDUSTRIALE PORTOVESME, FOGLIO 9, AL N.C.E.U MAPPALI N. 1361, 1362, 1481, 1482, 1533, 1535 DELLA NUOVA X GAMMA S.R.L.	6
7. DATI CATASTALI	7
8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	8
9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI	9
10. DESCRIZIONE DEI TERRENI	14
11. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE	15
12. ATTO DI COMPRAVENDITA CONSORZIO SICIP - NUOVA X GAMMA SRL	25
13. COSTO CARATTERIZZAZIONE	26
14. ANALISI DELLE IPOTESI DI PROCEDURA DA APPLICARE	28
15. CONCLUSIONI - SINTESI	30

1. INCARICO, RIFERIMENTI CATASTALI E TITOLARITÀ

La sottoscritta Ing. Emanuela Siddi, nata a [REDACTED] libero professionista, con studio in [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il [REDACTED] e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, con numero di riferimento [REDACTED] è stata incaricata, come Stimatore, dal Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale della NUOVA X GAMMA S.R.L. n° 49, anno: 2024, il Dott. Nicola Santarelli, e autorizzata dal Giudice [REDACTED] – Ist. N.13 dep.12/05/2025, per eseguire la stima dei seguenti terreni, individuati catastalmente nel N.C.E.U al Foglio 9, Mappale 1361, 1362, 1481, 1482, 1533 e 1535 situati nell'area industriale del Comune di Portoscuso.

2. DATI GENERALI

TERRENI OGGETTO DELLA STIMA (Allegato 1): ubicati nell'area industriale del Comune di Portoscuso, i terreni sono censiti nel NCEU come di seguito:

- a) Foglio **9**, Particella **1361**, Qualità Classe – Seminativo 2- Superficie mq/ ha are ca- 03 55, Reddito Dominicale Euro 0,35, Reddito Agrario- Euro 0,29;
- b) Foglio **9**, Particella **1362**, Qualità Classe – Seminativo 2- Superficie mq/ ha are ca- 05 35, Reddito Dominicale Euro 0,52 - Reddito Agrario- Euro 0,44;
- c) Foglio **9**, Particella **1481**, Qualità Classe – Seminativo 2- Superficie mq/ ha are ca- 16 68, Reddito Dominicale Euro 1,64 - Reddito Agrario- Euro 1,38;
- d) Foglio **9**, Particella **1482**, Qualità Classe – Seminativo 2- Superficie mq/ ha are ca- 07 89, Reddito Dominicale Euro 0,77 - Reddito Agrario- Euro 0,65;
- e) Foglio **9**, Particella **1533**, Qualità Classe – Seminativo 2- Superficie mq/ ha are ca- 19 06, Reddito Dominicale Euro 1,87 - Reddito Agrario- Euro 1,57;

- f) Foglio **9**, Particella **1535**, Qualità Classe – Seminativo 2- Superficie mq/ ha
are ca- 05 35, Reddito Dominicale Euro 0,52 - Reddito Agrario- Euro 0,44

PROPRIETÀ TERRENI: Società **NUOVA X GAMMA S.R.L.** con sede [REDACTED]
[REDACTED]

3. AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **25/08/2025** la sottoscritta ha inoltrato all'Area Tecnica del Comune di Portoscuso la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30, commi 2, 3 e 4 del D.P.R. 380/2001) relativa ai mappali interessati.

4. SOPRALLUOGO- DESCRIZIONE ACCESSO

In data **07/09/2025** alle ore 13.00, la scrivente si è recata, con l'ausilio di un proprio collaboratore, presso i terreni oggetto di stima per effettuare il rilievo fotografico (**Allegato 2**) e per valutare la reale ubicazione e lo stato degli stessi.

Il perimetro esterno dei terreni è delimitato da una recinzione che si conclude con un cancello di accesso. Sono visibili all'interno dell'area vari container e cumuli di materiali ferrosi.

Poiché non è stato possibile accedere all'interno, le fotografie riportate nell'**Allegato 2** sono state scattate dall'esterno della recinzione.

5. **CONFINI E LOCALIZZAZIONE**

I beni oggetto di stima sono situati alla periferia del Comune di Portoscuso, nella Zona industriale, in prossimità della Strada Provinciale 2. Ad essi si accede tramite via Carbonascia, via Sardegna e via Sulcis.



Ubicazione terreni rispetto all'abitato del Comune di Portoscuso- Zona industriale



Vista aerea dei terreni

**6. UNITÀ IMMOBILIARE IN PORTOSCUSO ZONA INDUSTRIALE PORTOVESME,
FOGLIO 9, AL N.C.E.U MAPPALI N. 1361, 1362, 1481, 1482, 1533, 1535
DELLA NUOVA X GAMMA S.R.L.**

Oggetto della Liquidazione Giudiziale NUOVA X GAMMA S.R.L. n° 49 anno: 2024 –
Immobili distinti al Catasto terreni - Foglio 09 mappali n. 1361, 1362, 1481, 1482,
1533, 1535

Il giorno **29.09.2025**, non avendo ricevuto riscontro dal Comune di Portoscuso alla richiesta di CDU del **25/08/2025**, la sottoscritta ha inviato PEC di sollecito, per avere notizie sulla tempistica del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data **02.10.2025**, il tecnico istruttore Geom. [REDACTED] ai fini del rilascio del C.D.U., ha richiesto l'assolvimento dell'imposta di bollo.

In data **03.10.2025** la scrivente ha provveduto ad inoltrare, tramite PEC, il MOD.URB.01- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA PER MARCA DA BOLLO, con marca da bollo da 16 € apposta e annullata.

Nella stessa data, il Geom. [REDACTED] ha provveduto ad inviare alla sottoscritta il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al foglio 09 mappali n. 1361, 1362, 1481, 1482, 1533 e 1535.

8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno **03.10.2025**, il Geom. [REDACTED] dell'Ufficio tecnico del Comune di Portoscuso, ha inviato alla sottoscritta il Certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato 4**);

Nel Certificato di destinazione urbanistica N° 2076 Prot. n°0015594 del 02 ottobre 2025, visto l'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" si certifica che l'immobile distinto nel Catasto di questo Comune al Foglio 09 mappali n. 1361, 1362, 1481, 1482, 1533, 1535, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Piano Urbanistico Comunale** - Zona D1 Zona Industriale;
- **Piano Paesaggistico Regionale** – Ambito di Paesaggio - 06 Carbonia e Isole sulcitane; Aree di Organizzazione Mineraria; Fascia Costiera, Beni Paesaggistici Ambientali (ex.) Art. 143 D.lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme; Grandi Aree Industriali; Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01; Praterie e Spiagge; Sito Inquinato; Siti di Interesse Nazionale SIN_SIG06, S.I.N. di "Sulcis Iglesiente Guspinese" - Area industriale di Portovesme;
- **Piano Regolatore Generale Consortile** - Aree disponibili per insediamenti industriali 2° e 3° lavorazioni;

9. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Come risulta dal CDU (**Allegato 4**) i lotti, individuati catastalmente al Foglio 9, mappali n. 1361, 1362, 1481, 1482, 1533, 1535 ricadono, in base al Piano Urbanistico Comunale di Portoscuso, in **Zona D1 - Zona Industriale** per i quali vale quanto segue:

➤ **PRESCRIZIONI**

Piano Urbanistico Comunale: Zona D1 Zona Industriale.

Interventi Consentiti:

Nuove costruzioni, ampliamenti destinati a edifici, impianti e attrezzature di tipo industriale.

Strumento di Attuazione: Permesso di Costruire

Parametri Edificatori:

- Indice fondiario superficie: 0.30 mq/mq (tra superficie coperta e superficie del lotto);
- Indice fondiario superficie: 0.40 mq/mq (tra superficie occupata da edificio o impianti a cielo e superficie del lotto);
- Distanza minima pareti finestrate: mt. 10.00;
- Distanza minima dai confini: mt. 8,00;
- Superficie minima lotto edificabile: mq. 2.500;

N. B.: sono vietate le costruzioni di abitazioni civili, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e del personale tecnico, quest'ultimo, per le sole industrie con lavorazioni a ciclo continuo.

Per quanto non espressamente previsto, valgono le norme del P.R.G. del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione del Sulcis-Iglesiente.

Piano di Classificazione Acustica: Classe 5, Aree prevalentemente Industriali;

Piano Regolatore Generale Consortile: Aree disponibili per insediamenti industriali 2° e 3° lavorazioni;

Siti di Interesse Nazionale: SIN_SIG06, S.I.N. di “Sulcis Iglesiente Guspinese” – Area Industriale di Portovesme;

Piano Paesaggistico Regionale – Regione Sardegna:

- ✓ Ambito di Paesaggio – 06 Carbonia e Isole Sulcitane;
- ✓ Aree di Insediamento Produttivo di Interesse Storico-Culturale: Aree dell’Organizzazione Mineraria;
- ✓ Fascia Costiera: Beni Paesaggistici Ambientali (ex Art. 143 D.lgs. 42/2004 – Bene Paesaggistico d’Insieme);
- ✓ Insediamenti Produttivi a Carattere Industriale, Artigianale e Commerciale: Grandi Aree Industriali;
- ✓ Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01;
- ✓ Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673/16;
- ✓ Componenti di paesaggio con valenza ambientale: aree seminaturali: praterie e spiagge;
- ✓ Aree di recupero ambientale – Anagrafe Siti Inquinati D.lgs. 22/97 e D.M. 471/99: Siti Inquinati;

PAI Sardegna - Mappa del pericolo geomorfologico (PAI PGRA) - Rev. 2023

Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e s.m.i) e studi comunali

- ✓ Hg0, aree studiate per le quali non sono stati individuati fenomeni franosi in atto o potenziali;

PAI Sardegna - Mappa del pericolo idraulico (PAI PGRA PSFF) - Rev. 2023

- ✓ Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e s.m.i), con PSFF, scenari PGRA e studi comunali: Hi1, disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata;

Determinazione RAS n. 210/2005 – Terreni aperti all’uso civico:

- ✓ Le aree di cui trattasi non risultano individuate in atti tra le aree soggette ad uso civico;

Legge 21 novembre 2000, n. 353 " Legge-quadro in materia di incendi boschivi ":

- ✓ le particelle non risultano essere percorse da incendio da stralcio IGM, dell'Ispettorato Ripartimentale di Iglesias, Stazione Forestale e V.A. di Sant'Antioco.

I terreni oggetto di stima si trovano nel Comune di Portoscuso, in Provincia del Sud Sardegna nell'agglomerato industriale di Portoscuso.



Particolare estratto da URBISMAP

Secondo le Norme di attuazione del P.U.C. del Comune di Portoscuso, i terreni presi in esame ricadono nella **Zona D (Industriali, Artigianali e commerciali)** e **Sottozona D/1**, indicata:

"All'Art. 28 - ZONA D1: AREA DI NUCLEO INDUSTRIALE - La sottozona classificata D1 nel PRG vigente individua l'area del Nucleo Industriale di Portovesme, riservata esclusivamente agli insediamenti industriali e ai servizi ad essi connessi. Il PUC conferma la destinazione della zona industriale D1 che pur ricadendo in ambiti di tutela di grado "1" e "2d" secondo le previsioni del PTP 14, è fatta salva dal rispetto dei vincoli del suddetto Piano Paesistico, ai sensi dell'art. 2 punto 3 delle norme di

attuazione che riconosce come congrua e normalmente applicabile, ai fini della tutela dei valori paesistico ambientali, la disciplina delle zone omogenee A, B e D, nonché quella delle zone C e G limitrofe agli abitati, così come definite ed individuate negli strumenti urbanistici comunali vigenti ai sensi del D.A. 20.12.83 n°2266/U. Inoltre, il PUC recepisce e conferma le previsioni del vigente Piano Territoriale Consortile già recepite dal vecchio PRG, in quanto le modifiche proposte nella precedente stesura del PUC sono state oggetto di annullamento parziale da parte del Co.Re.Co. che considera il Piano Territoriale del Consorzio Industriale prevalente rispetto al Piano Comunale, per cui le modifiche urbanistiche proposte nell'area industriale dovranno essere apportate prima, con apposita variante, nel Piano Consortile e, dopo, nel PUC. Sono confermate le previsioni delle norme di attuazione del PRG vigente:

INTERVENTI CONSENTITI:

Nuove costruzioni - *ampliamenti destinati a edifici, impianti e attrezzature di tipo industriale.*

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Concessione Edilizia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE:

If = 0.30 mq/mq (tra sup. coperta e sup. del lotto)

I_{fs} " = 0.40 " (tra superficie occupata da edificio o impianti a cielo e superficie del lotto)

D_c = 8.00 m

D_f = 10.00 m

S.m.l. = 2.500 mq.

NB: *Sono vietate le costruzioni di abitazioni civili, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e del personale tecnico, quest'ultimo, per le sole industrie con lavorazioni a ciclo continuo.*

Per quanto non espressamente previsto, valgono le norme del PRG del Consorzio per il nucleo del Sulcis-Iglesiente che fanno parte integrante della presente normativa”.

Si allega la Tavola A-10, relativa alla zonizzazione del territorio comunale (**Allegato 5**).

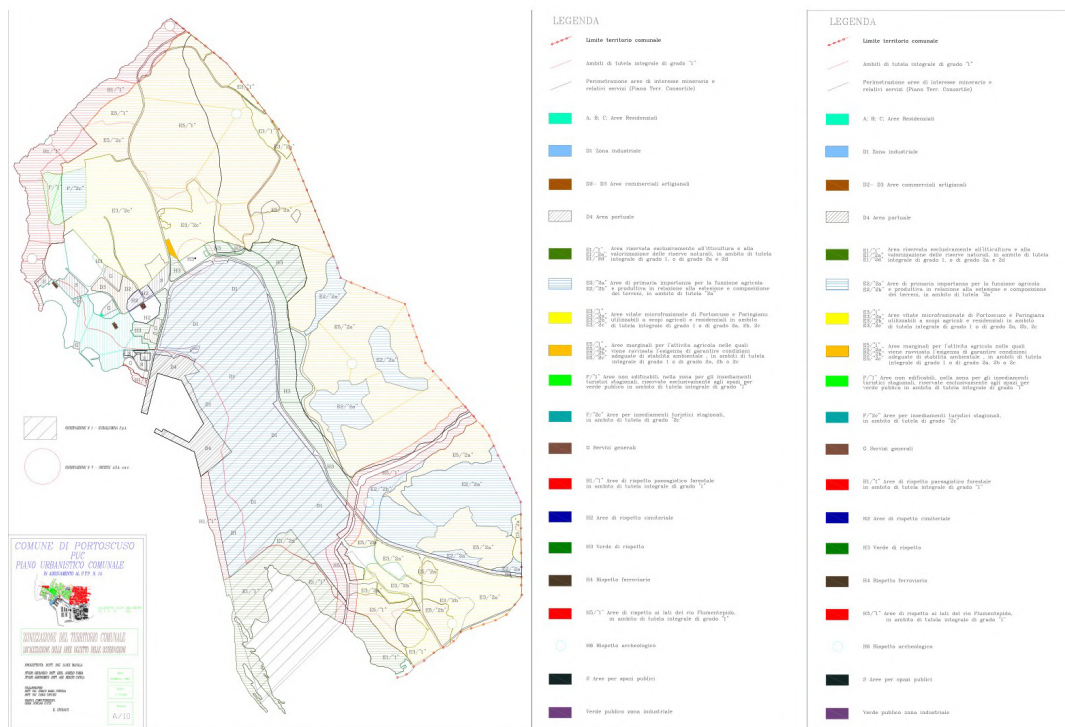


Tavola A10

10. DESCRIZIONE DEI TERRENI

Ai terreni oggetto di stima, ubicati nella zona industriale del Comune di Portoscuso, arrivando da Cagliari, si accede percorrendo la Strada Provinciale 2 (Via pedemontana), via Carbonascia, via Sardegna e via Sulcis.

Le strade menzionate conducono alla lottizzazione industriale di interesse. Le aree sono recintate su tutti i lati e consentono l'accesso attraverso un cancello carrabile. I terreni sono inedificati. In essi sono visibili vecchi container, di cui la scrivente non conosce il contenuto, in quanto non è stato possibile accedere, non essendo in possesso delle chiavi. Il rilievo fotografico si è quindi svolto dall'esterno, essendovi appunto una recinzione e un cancello che delimitano i diversi lotti di proprietà della società NUOVA X GAMMA S.R.L. I terreni confinanti sono edificati.



Foto terreni di proprietà NUOVA X GAMMA S.R.L. – Sottozona D1



Foto container presenti sui lotti

11. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

I terreni oggetto di stima ricadono in Zona **D (Industriali, Artigianali e commerciali)** e **Sottozona D/1**.

Le norme tecniche di attuazione del PUC prevedono quanto di seguito descritto:

ART. 27) - ZONE D - INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Il P.U.C. in generale conferma le Zone D previste dal PRG vigente e suddivise in tre sottozone:

D1 (industriale), D2 (artigianale), D4 (commerciale) e poiché non è utilizzata la sigla D3 si preferisce per continuità numerica degli indici classificare la vecchia zona D4 come zona D3. Le zone omogenee D sono fatte salve dalla normativa del P.T.P. 14 in base all'art. 2 delle norme di attuazione dello stesso P.T.P. 14.

Il P.U.C. prevede l'ampliamento dell'attuale zona artigianale D2 con un nuovo comparto di circa mq 40.700 classificato D2/2C perché ricadente in ambito di tutela paesaggistica di grado "2C" secondo il P.T.P. n. 14.

ART. 28) - SOTTOZONA D1 - AREA DI NUCLEO INDUSTRIALE

La sottozona classificata D1 nel PRG vigente individua l'area del Nucleo Industriale di Portovesme, riservata esclusivamente agli insediamenti industriali e servizi ad essi connessi. Il PUC conferma la destinazione della zona industriale D1 che pur ricadendo in ambiti di tutela di grado "1" e "2d" secondo le previsioni del PTP 14, è fatta salva dal rispetto dei vincoli del suddetto Piano Paesistico, ai sensi dell'art. 2 punto 3 delle norme di attuazione che riconosce come congrua e normalmente applicabile, ai fini della tutela dei valori paesistico ambientali, la disciplina delle zone omogenee A, B e D, nonché quella delle zone C e G limitrofe agli abitati, così come definite ed individuate negli strumenti urbanistici comunali vigenti ai sensi del D.A. 20.12.83 n° 2266/U.

Inoltre il PUC recepisce e conferma le previsioni del vigente Piano Territoriale Consortile già recepite dal vecchio PRG, in quanto le modifiche proposte nella precedente stesura del PUC sono state oggetto di annullamento parziale da parte del Co.Re.Co. che considera il Piano Territoriale del Consorzio Industriale prevalente rispetto al Piano Comunale, per cui le modifiche urbanistiche proposte nell'area industriale dovranno essere apportate prima, con apposita variante, nel Piano Consortile e dopo nel PUC.

Sono confermate le previsioni delle norme di attuazione del PRG vigente:

INTERVENTI CONSENTITI - Nuove costruzioni - ampliamenti destinati a edifici, impianti e attrezzature di tipo industriale.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE - Concessione Edilizia.

PARAMETRI DI EDIFICAZIONE:

If = 0.30 mq/mq (tra sup. coperta e sup. del lotto)

Ifs= 0.40 (tra sup. occupata da edificio o impianti a cielo e sup. del lotto)

Dc = 8.00 m

Df = 10.00 m

S.m.l. = 2.500 mq.

N.B.: Sono vietate le costruzioni di abitazioni civili, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e del personale tecnico, quest'ultimo, per le sole industrie con lavorazioni a ciclo continuo.

Per quanto non espressamente previsto, valgono le norme del PRG del Consorzio per il nucleo del Sulcis-Iglesiente che fanno parte integrante della presente normativa.

In sintesi, le N.T.A prevedono che le nuove costruzioni debbano essere destinate ad ampliamenti di edifici, impianti e attrezzature di tipo industriale. Sono quindi vietate le costruzioni di abitazioni civili, ad eccezione di quelle destinate al personale di custodia e tecnico, per le sole industrie con lavorazioni a ciclo continuo.

I PARAMETRI DI EDIFICAZIONE sono i seguenti:

- Indice fondiario: 0,30 mq/mq (tra superficie coperta e superficie del lotto);
- Indice fondiario superficie: 0.40 mq/mq (tra superficie occupata da edificio o impianti a cielo e superficie del lotto);
- Distanza minima dai confini: 8,00 m;
- Distanza minima tra i fabbricati: 10,00 m;
- Superficie minima lotto edificabile: 2.500 mq.

Criterio di Stima adottato

Solitamente, per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, è prassi adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine su edifici similari, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). Con questo metodo di analisi, il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili analoghi e di valore noto, tenendo quindi conto oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, vetustà, caratteristiche tecniche, ecc.

Questo criterio di stima, nel caso in specie, non può essere applicato in quanto i terreni sono ubicati nell'area industriale di Portovesme e, oltre a non esserci sul mercato immobili confrontabili, seguono le direttive del Consorzio Industriale Provinciale Sulcis-Iglesiente (SICIP).

La Regione Sardegna, al seguente link <https://www.sardegnaimpresa.eu/it/dove-localizzarsi/aree-industriali>, analizza le "Aree industriali" presenti nell'isola.

Nella pagina web di riferimento, è indicato quanto di seguito:

«All'interno del territorio regionale della Sardegna sono presenti quattro macrotipologie di "aree di insediamento", rappresentate da:

- **Consorzi Industriali (CIP);**
- **Zone industriali di interesse regionale (ZIR);**
- **Piani di Insediamenti Produttivi (aree P.I.P.);**
- **Incubatori di impresa.**

*I Consorzi e i piani di insediamento possono avere un'estensione comunale o sovracomunale ed entrambi sono di iniziativa pubblica. La Regione Autonoma della Sardegna ha riorganizzato i **consorzi industriali** con la legge n. 10 del 25 luglio 2008, che ha identificato n. **8 Consorzi Industriali Provinciali (C.I.P.)** ed ha avviato la liquidazione dei soppressi Consorzi **ZIR**. I sopracitati C.I.P. sono caratterizzati, oltre che per la dislocazione di tipo provinciale, anche per la tipologia di attività produttiva delle aziende insediate, per esempio i Consorzi di Macchiareddu, di Portovesme e Porto Torres sono caratterizzati dalla presenza di aziende energivore dei settori petrolchimico e metallurgico [...]. Per quanto concerne le sopra citate **aree P.I.P.**, queste sono state istituite attraverso la legge n. 685 del 22 ottobre 1971 e sorgono allo scopo di favorire lo sviluppo delle attività delle piccole e medie imprese artigianali industriali all'interno dei territori comunali. Si tratta di strumenti urbanistici predisposti al fine di assicurare, da un lato, l'ordinato assetto*

*territoriale delle attività produttive all'interno di un determinato Comune e, dall'altro, la valorizzazione e la crescita della produzione locale. A queste si aggiungono gli **incubatori di impresa** che offrono sostegno alle imprese aiutandole a sopravvivere e crescere nella fase in cui sono maggiormente vulnerabili, quella di start-up».*

Effettuando una scelta tra “Consorzi Industriali”, “zone industriali di interesse regionale” e “piani di insediamenti produttivi”, si possono ricercare le specifiche aree industriali per ciascuna provincia. Nel nostro caso la scelta ha condotto al “*Consorzio Industriale della Provincia di Carbonia-Iglesias e Area Industriale di Portoscuso – SICIP*”. Sulla parte destra della pagina web, vi è una “Home Area”, dove si può cliccare su “Informazioni generali”, “Informazioni tecniche”, “Mappa”, “Lotti” e “Aziende”. Se si seleziona “Mappa”, compare tutta l’area industriale di PORTOSCUSO e le suddivisioni grafiche dei vari lotti, tra cui il macrolotto di proprietà della società NUOVA X GAMMA S.R.L. che nello specifico è stato individuato nel lotto **C_51_1**.



Identificazione lotto di proprietà NUOVA X GAMMA S.R.L.

Cliccando sul lotto compaiono le seguenti informazioni:

Informazioni lotto

Informazioni lotto

Codice: C_51_1
Agglomerato: SICIP PORTOSCUSO
Destinazione d'uso: Sconosciuta
Stato: Occupato
Superficie (Mq): 7700.0
Comune: Portoscuso
Foglio: 1
Particella:
Costo (€):

Informazioni aziende sul lotto

Ragione Sociale: NUOVA X GAMMA S.R.L.
Stato: Attiva
Macro settore produttivo: TRATTAMENTO TERMICI, SERVIZI DI ANALISI TECNICHE, ISPEZIONI E COLLAUDI NON DISTRUTTIVI SU MATERIALI E PROCESSI PRODUTTIVI NEL SETTORE METALMECCANICO

Google Street View

Vedi il lotto su Google Street View

Nel caso in cui non venga visualizzata l'immagine si dovranno utilizzare le funzioni di Street View per posizionarsi sulla mappa.

Ok

Il portale della RAS - Sardegna Impresa - Area industriale di PORTOSCUSO – SICIP, alla voce “Informazioni generali” al punto “Come insediarsi”, riporta quanto di seguito:

“I lotti all'interno dell'area industriale possono essere acquistati previa presentazione di richiesta in carta semplice accompagnata da apposita scheda informativa e da planimetria. **Il prezzo del 2013 era fissato in 12,38 €/m² + iva**”.

Non avendo reperito ulteriori dati utili, in data 12 novembre 2025 la scrivente ha contattato l'ufficio tecnico del Consorzio Industriale Provinciale Carbonia Iglesias per ottenere aggiornamenti sui prezzi di vendita.

In data 13 novembre è giunta la risposta del tecnico [REDACTED] in cui informa la scrivente che sul sito del SICIP è disponibile il Tariffario aggiornato al 03/11/2025, relativo alle locazioni, alla vendita dei terreni ecc. **(Allegato 6)**.

A questa mail la sottoscritta ha risposto chiedendo ulteriori chiarimenti in merito alla cartografia aggiornata relativa ai lotti dell'Area industriale, poiché sul sito [REDACTED] della RAS la mappa dei lotti oggetto di stima, di proprietà della società Nuova X Gamma, non risulta aggiornata. Infatti, il lotto in esame, il **C_51_1**, nella cartografia presente sul sito, appare totalmente a nome della società Nuova X Gamma; invece, dalle visure, dall'estratto di mappa e dall'atto di compravendita inviati dal curatore Dott. Nicola Santarelli, i mappali 1536 e 1534 dal 2011 appartengono al Consorzio **(Allegato 6a)**.

A questa domanda il Consorzio non ha risposto, ma ha integrato le informazioni in merito al Regolamento di vendita dei lotti industriali **(Allegato 7)**, in particolare sull'Art.9 di seguito riportato.

Art. 9	
L'acquirente o l'affittuario non può cedere, anche parzialmente, o in qual-	
siasi modo sostituire a se stesso nel godimento dell'area o dell'immobile	
acquistato o ottenuto in affitto, ad altro Ente o persona, senza previa e-	
splicita autorizzazione scritta del Consorzio, col quale l'impresa suben-	
trante dovrà instaurare nuovi rapporti sulla medesima base, anche economica,	
di quelli contenuti nel contratto preesistente.	

ART.9 – Estratto dal Regolamento di vendita dei lotti industriali

La mail inviata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio precisa che "il SICIP emetterà un *nulla osta alla vendita o all'acquisizione del titolo di proprietà da parte di altro soggetto giuridico, dopo aver verificato (formalmente) che la futura attività industriale sia compatibile con le lavorazioni previste nell'Agglomerato Industriale di Portovesme. Qualora il lotto sia invece ricompreso tra i programmi istituzionali del SICIP, si avvieranno le procedure per la riacquisizione d'ufficio del bene immobile al patrimonio dell'Ente.*"

Inoltre, il completo utilizzo del lotto industriale è ricompreso entro la S.I.N. di "Sulcis Iglesiente Guspinese" (**Allegato 8**) - D.M. 28/10/2016 - ridefinizione della perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale «Sulcis - Iglesiente - Guspinese».

La cartografia di riferimento si può scaricare dal sito del MASE <https://bonifichesiticontaminati.mite.gov.it/sin-34/>.

L'area perimetrata del SIN "Sulcis Iglesiente Guspinese" si estende complessivamente per circa 32.400 ha a mare e per circa 19.750 ha a terra; le articolate perimetrazioni di terra interessano 4 comuni della Città Metropolitana di Cagliari e 21 comuni della provincia Sud Sardegna e sono riconducibili ad almeno tre tipologie di macroaree, caratterizzate dalla presenza di:

- ✓ siti minerari dismessi, per circa 9.100 ha;
- ✓ agglomerati industriali, per circa 7.600 ha;
- ✓ attività industriali localizzate fuori dagli agglomerati, per circa 3.000 ha.



*Sito di Interesse Nazionale -Sulcis Iglesiente Guspinese
Inquadramento geografico nazionale*

Infine, secondo il **Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n 152 – “Norme in materia ambientale”**, essendo la zona di Portovesme e Portoscuso, inclusa nel SIN del Sulcis Iglesiente Guspinese, al fine di restituire agli usi legittimi i terreni oggetto di stima, *si dovrà procedere alla “Caratterizzazione dei suoli e delle acque”* e sulla base dei risultati ottenuti del piano di caratterizzazione, si dovrà attuare anche la messa in sicurezza e la bonifica degli stessi.

Pertanto, ricapitolando, il costo a metro quadro, per la vendita dei terreni, stabilito dal Consorzio Industriale Provinciale Sulcis-Iglesiente per l’anno 2025, è pari a **14,83 €/mq**, oltre Iva di legge, come indicato nel Tariffario 2025 per le concessioni sui beni del Consorzio (**Allegato 6**).

La tabella di seguito indicata sintetizza:

- ✓ individuazione catastale di ciascun lotto;
- ✓ superficie lotto;
- ✓ valore di ciascun lotto, tenendo conto del costo unitario determinato dal Consorzio.

FOGLIO	MAPPALE	Mq	Costo Unitario per Superficie	Valore €
9	1361	335,00 mq	(14,83€/mq x 335,00mq) =	5.264,65 €
9	1362	535,00 mq	(14,83€/mq x 535,00mq) =	7.934,05 €
9	1481	1668,00 mq	(14,83€/mq x 1668,00mq) =	24.736,44 €
9	1482	789,00 mq	(14,83€/mq x 789,00mq) =	11.700,87 €
9	1533	1.906,00 mq	(14,83€/mq x 1906,00mq) =	28.265,98 €
9	1535	535,00 mq	(14,83€/mq x 535,00mq) =	7.934,05 €
		5.768,00 mq	TOTALE	85.836,04 €

Pertanto, il valore totale dei lotti d'interesse è pari a **85.836,04 €** (euro ottantacinquemilaottocentotrentasei/04)

12. ATTO DI COMPRAVENDITA CONSORZIO SICIP - NUOVA X GAMMA SRL

L'atto di compravendita (**Allegato 9**) fra il "Consorzio Industriale Provinciale Carbonia Iglesias", con sede a Portoscuso, agglomerato industriale Portovesme, e la Società "Nuova X Gamma S.r.l.", con sede [REDACTED]

[REDACTED] Registrato ad Iglesias il 25/06/2012 n. 2044 Serie 1t, PUBBLICATO nella Conservatoria dei RR.II. di CAGLIARI il 26/06/2012 Reg. Gen. N.17089, Reg. Part. N. 13573 Repertorio 23.691 Raccolta 13.229, è stato inviato alla sottoscritta dal Curatore, il Dott. Nicola Santarelli, il 7 gennaio 2026.

Nel quarto capoverso delle premesse viene indicato che il Consorzio Industriale Provinciale Carbonia Iglesias ha assunto a suo carico i costi della redazione del piano di caratterizzazione, fino alla sua approvazione, lasciando a totale carico del richiedente tutti gli oneri dell'eventuale messa in sicurezza d'emergenza, e lo stesso richiedente non ha ritenuto di dover procedere direttamente.

Il prezzo di vendita all'Art.2 è stato convenuto in **€ 58.921,84**, oltre IVA al 21% per un totale complessivo di € 71.295,43, per una superficie complessiva di **5.788 m2**, vedi Art.1 dell'atto di compravendita.

Dall'atto risulta che l'incidenza a metro quadrato del costo del terreno è di **€ 10,18/m2** + Iva, con i costi per il piano di caratterizzazione a carico del venditore ma i costi per eventuale messa in sicurezza di emergenza sono a totale carico dell'acquirente.

Dai dati SICIP, reperiti presso il sito della RAS, risulta che il prezzo di vendita nel 2013 era fissato in 12,38 €/m² + IVA, con una differenza di € 2,20/m² rispetto al prezzo indicato nell'atto di compravendita del 2012. Da novembre 2025 il prezzo è stato aggiornato a € 14,83/m² più IVA.

13. COSTO CARATTERIZZAZIONE

Il contratto di compravendita fra il "Consorzio Industriale Provinciale Carbonia Iglesias" e la Società "Nuova X Gamma S.r.l." (**Allegato 9**) esplicita che il Consorzio ha assunto a suo carico i costi della redazione del piano di caratterizzazione, fino alla sua approvazione, lasciando a totale carico del richiedente tutti gli oneri dell'eventuale messa in sicurezza d'emergenza.

Per effettuare una stima dei costi di caratterizzazione dei terreni, la scrivente ha consultato un geologo che si occupa di questo specifico argomento e che ha effettuato varie caratterizzazioni, anche nell'area industriale di Portovesme.

Secondo il D.lgs. 152/06 per caratterizzazione si intende il processo costituito dalle seguenti fasi:

1. Ricostruzione storica delle attività produttive svolte sul sito;
2. Elaborazione del Modello Concettuale Preliminare del sito e predisposizione di un piano di indagini ambientali, finalizzato alla definizione dello stato ambientale di suolo, sottosuolo e delle acque sotterranee;
3. Elaborazione del Piano di indagini;
4. Elaborazione dei dati raccolti e rappresentazione dello stato di contaminazione del suolo del sottosuolo e delle acque sotterranee.
5. Elaborazione del Modello Concettuale Definitivo;
6. Identificazione dei livelli di concentrazione residua accettabili - sui quali impostare gli eventuali interventi di messa in sicurezza e/o di bonifica che si rendessero eventualmente necessari a seguito dell'Analisi di Rischio.

In sintesi, i costi per la caratterizzazione dipendono da vari fattori fra cui: il tipo di terreno, la complessità delle analisi chimiche necessarie, il numero di campioni legati anche all'estensione del terreno oggetto di analisi.

Altri fattori influenti includono le procedure di campionamento, la consulenza tecnica e le norme di smaltimento applicabili.

STIMA DI MASSIMA DEI COSTI PER UN PIANO DI CARATTERIZZAZIONE SUPERFICIE < 6.000 M2	
<i>DESCRIZIONE LAVORAZIONI</i>	<i>IMPORTO</i>
IMPIANTO DI CANTIERE SONDAGGI/PIEZOMETRI	€ 1.200,00
ALLESTIMENTO CANTIERE SONDAGGI/PIEZOMETRI	€ 320,00
SONDAGGI A CAROTAGGIO CONTINUO	€ 2.900,00
RACCOLTA E CONSERVAZIONE DI CAMPIONI DI TERRENO	€ 245,00
ALESATURA	€ 2.650,00
FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBAZIONI E STRUMENTAZIONE	€ 1.700,00
COMPLETAMENTO DELLE POSTAZIONI E SPURGO/SVILUPPO	€ 1.360,00
COMPLETAMENTO TESTA POZZO	€ 340,00
CEMENTAZIONE FORI NON ALLESTITI A PIEZOMETRO	€ 90,00
CAMPIONAMENTO	€ 950,00
ANALISI CHIMICHE	€ 4.480,00
ATTIVITÀ TECNICHE - RELAZIONI - GEOLOGO DI CAMPO	€ 6.400,00
	IMPORTO LAVORAZIONI € 22 635,00
	ONERI DELLA SICUREZZA 6% € 1 358,10
	IMPORTO TOTALE LAVORI + SICUREZZA € 23 993,10
	IVA DI LEGGE AL 22% € 5 278,48
	IMPORTO TOTALE € 29 271,58

Per il terreno oggetto di stima che si estende per una superficie di 5.788 m², effettuando un'analisi di massima dei costi delle lavorazioni necessarie, è emerso che il prezzo per la caratterizzazione ammonta indicativamente a circa € 24.000, come si evince dalla Stima di massima, predisposta dalla scrivente, di cui si allega l'Ipotesi di Spesa per un terreno di superficie inferiore a 6.000 m² (**Allegato 10**). L'incidenza a metro quadrato dei costi per la caratterizzazione, per la superficie sopra indicata, ammonta a circa 4,15 €/mq, oltre IVA.

14. ANALISI DELLE IPOTESI DI PROCEDURA DA APPLICARE

Le strade percorribili pertanto sono le seguenti:

1. Vendere il terreno al prezzo del Consorzio, specificando che la caratterizzazione deve essere effettuata dall'acquirente, senza conoscere prima della vendita che tipo di terreno abbiamo. Ciò conduce ad una grossa incognita per l'acquirente;
2. Fare la caratterizzazione per dimostrare se il terreno è idoneo agli usi legittimi (se dalla caratterizzazione risulta privo di inquinanti) e venderlo al prezzo unitario a mq indicato dal consorzio, aggiungendo l'incidenza a mq dei costi di caratterizzazione. Ovviamente bisogna valutare se i costi della caratterizzazione vanno anticipati prima della vendita o se si trova un accordo con il tecnico.

Si precisa che l'obbligo di caratterizzare del terreno potrebbe condurre a due vie differenti:

- Se il terreno risultasse idoneo agli usi legittimi, dopo la vendita, potrebbe essere immediatamente utilizzato;
- Se il terreno invece non risultasse idoneo agli usi legittimi, dovrebbe essere prima bonificato e i costi della bonifica (che potrebbero essere anche elevati in funzione della tipologia di inquinanti presenti nell'area) determinerebbero quindi un grosso deprezzamento del terreno che potrebbe anche risultare non appetibile per l'acquisto. Questo grosso problema potrebbe emergere anche dopo la vendita. Ovviamente la sottoscritta non può quantificare i costi di un'eventuale bonifica, non conoscendo gli inquinanti presenti nell'area.

Pertanto, la presente relazione peritale tiene conto sia dei costi necessari per la caratterizzazione, sia del costo unitario a mq indicato dal Consorzio, ma non può tener conto di un'eventuale bonifica.

Considerato l'obbligo di caratterizzare il terreno, si ritiene che si possa procedere con la caratterizzazione prima della vendita, dimostrando che il terreno è idoneo agli usi legittimi. In questo caso, il prezzo di vendita dei terreni sarebbe quello ottenuto in base al costo a metro quadro indicato dal Consorzio (SICIP), per l'anno 2025, pari a **€ 85.836,04**, oltre IVA di legge.

Se si concordasse invece con il compratore di far caratterizzare il terreno dall'acquirente, il prezzo di vendita sarebbe quello indicato dal Consorzio, decurtato dei costi per la caratterizzazione di **€ 23.993,10** oltre IVA di legge. In questa ipotesi il prezzo di vendita sarebbe pari a **€ 61.842,94** (euro sessantunomilaottocentoquarantadue/94), oltre Iva.

15. CONCLUSIONI - SINTESI

- I terreni oggetto di stima sono descritti al punto 10.
- Le visure catastali di ogni singolo mappale sono riportate nell'*Allegato 1*.

Dalle ispezioni effettuate in rete presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio Servizio Catastali, è emerso che i terreni oggetto di stima risultano correttamente intestati alla società NUOVA X GAMMA S.R.L.
- Lo strumento urbanistico comunale individua l'area in zona D1.
- Non sono presenti edifici nei lotti, ma diversi container, di cui la scrivente non conosce il contenuto in quanto l'unico sopralluogo che ha potuto effettuare è stato dall'esterno della recinzione.
- I terreni sono inclusi nell'Area Industriale di Portovesme e nel Consorzio Industriale Provinciale Sulcis-Iglesiente (SICIP).
- I vincoli presenti nell'area sono riportati al punto 9 e nel certificato di destinazione urbanistica.
- Il valore totale dei lotti, ricavato applicando il valore unitario indicato dal Consorzio, è di **85.836,04 €** (euro ottantacinquemilaottocentotrentasei/04), oltre Iva. I criteri adottati sono riportati nel paragrafo 11.
- L'ipotesi di spesa per la caratterizzazione è di **€ 23.993,10** (euro ventitremila novecentonovantatré/10) oltre Iva di Legge, come indicato nel paragrafo 13.
- Il prezzo di vendita con Caratterizzazione a carico della Nuova X Gamma è di **€ 85.836,04** (euro ottantacinquemilaottocentotrentasei/04), oltre Iva.

- Il prezzo di vendita con Caratterizzazione a carico dell'acquirente è pari alla differenza tra il valore calcolato di **€ 85.836,04**, decurtato dei costi per la caratterizzazione di **€ 23.993,10**. In questa ipotesi il prezzo di vendita è di **€ 61.842,94** (euro sessantunomilaottocentoquarantadue/94), oltre Iva.
- Eventuali oneri per messa in sicurezza e bonifica sono a carico dell'acquirente.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di stima con la documentazione allegata.

Cagliari, 02 febbraio 2026

IL CONSULENTE STIMATORE

Ing. Emanuela Siddi

TRIBUNALE DI FORLÌ

PARTE B

ALLEGATI

Liquidazione Giudiziale: NUOVA X GAMMA S.R.L. n° 49 anno: 2024

Terreni oggetto di stima: **Comune di Portoscuso (SU)**
NCEU: Foglio 9 -Particella 1361-1362-1481-1482-1533-1535



Stimatore: **Dott. Ing. Emanuela Siddi-** [REDACTED]

Curatore: **Dott. Nicola Santarelli-** [REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

Parte B

ALLEGATI

Indice

- **ALLEGATO 1** _____ 4
 - **Visura storica per immobile al 02/10/2025 – Foglio 9 – Particella 1361**
 - **Visura storica per immobile al 02/10/2025 – Foglio 9 – Particella 1362**
 - **Visura storica per immobile al 02/10/2025 – Foglio 9 – Particella 1481**
 - **Visura storica per immobile al 02/10/2025 – Foglio 9 – Particella 1482**
 - **Visura storica per immobile al 02/10/2025 – Foglio 9 – Particella 1533**
 - **Visura storica per immobile al 02/10/2025 – Foglio 9 – Particella 1535**

- **ALLEGATO 2** _____ 56
 - **Rilievo fotografico**

- **ALLEGATO 3** _____ 64
 - **Estratto di mappa**

- **ALLEGATO 4** _____ 66
 - **Certificato di Destinazione Urbanistica**

- **ALLEGATO 5** _____ 70
 - **Comune di Portoscuso – PUC -Tavola A/10- Zonizzazione del territorio comunale**

- **ALLEGATO 6** _____ 72
 - **TARIFFARIO 2025 - PER LE CONCESSIONI SUI BENI DEL CONSORZIO-AGGIORNATO IN BASE ALLA DELIBERAZIONE DEL C.D.A. N°1 DEL 14.02.2018**

➤ ALLEGATO 6a	76
• Visura storica per immobile al 11/11/2025 – Foglio 9 – Particella 1536	
• Visura storica per immobile al 11/11/2025 – Foglio 9 – Particella 1534	
➤ ALLEGATO 7	93
• CONSORZIO PER IL NUCLEO DI INDUSTRIALIZZAZIONE DEL SULCIS IGLESIENTE - PORTOSCUSO – REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI LOTTI INDUSTRIALI	
➤ ALLEGATO 8	102
• Sito di Interesse Nazionale – SULCIS IGLESIENTE -GUSPINESE	
➤ ALLEGATO 9	104
• Atto di compravendita fra il “Consorzio Industriale Provinciale Carbonia Iglesias”, con sede a ██████████ agglomerato industriale Portovesme, e la Società "Nuova X Gamma S.r.l.", con sede a ██████████ ██████ Registrato ad Iglesias il 25/06/2012 n. 2044 Serie 1t, PUBBLICATO nella Conservatoria dei RR.II. di CAGLIARI il 26/06/2012 Reg. Gen. N.17089, Reg. Part. N. 13573 - Repertorio 23.691 Raccolta 13.229	
➤ ALLEGATO 10	128
• STIMA DI MASSIMA DEI COSTI PER UN PIANO DI CARATTERIZZAZIONE	