

# **TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**Sezione Fallimentare**

**Relazione Tecnica**

**Fallimento n°151/2019**

**Febbraio 2021**

**Il C.T.U.**

**Ing. Elisabetta Muntoni**

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

## Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento  
n°151/2019 “ [REDACTED]

[REDACTED]

### PREMESSE

In data 10 gennaio 2020 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, con studio professionale a Cagliari in via Francesco Alziator n°15, è stata incaricata dal Curatore Fallimentare Dott. Gian Luigi Galletta e dal Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili di redigere Consulenza Tecnica d’Ufficio per la predisposizione di una relazione di stima del patrimonio immobiliare di proprietà della società fallita con i seguenti quesiti:

- 1. L’individuazione dei beni, come risultanti dalle verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari e presso l’Ufficio del Registro, prestando particolare attenzione ai contratti eventualmente pendenti alla data del fallimento, quali contratti preliminari di compravendita immobiliare;**
- 2. L’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili patrimonio della procedura;**
- 3. L’identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali e una sommaria descrizione dei beni immobili;**

4. Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento;
5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;
6. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione di detto documento nonché del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
8. Valutare la congruità del prezzo degli atti di vendita compiuti dalla fallita nell'anno anteriore alla sentenza di fallimento.

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Dott. Galletta, una volta avuto dallo stesso l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti il fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi sul posto realizzati alla presenza del collaboratore della

scrivente Ing. Marco Dettori, conclusi infine con le verifiche presso il relativi Uffici Tecnici Comunali. L'attività peritale ha subito dei ritardi causati dall'emergenza Covid-19 che ha rallentato l'esecuzione dei necessari sopralluoghi e gli accessi agli atti presso gli Uffici Tecnici Comunali.


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

**In merito al quesito n°1:**

- L'individuazione dei beni come risultanti dalle verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, e presso l'Ufficio del Registro, prestando particolare attenzione ai contratti eventualmente pendenti alla data del fallimento, quali contratti preliminari di compravendita immobiliare;

 **CONSISTENZA IMMOBILIARE**

La scrivente, come detto, ha dato incarico alla Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari Nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, per verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e verificare la reale consistenza immobiliare della società in oggetto.

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "", in seguito alle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito elencati:

## COMUNE DI CAGLIARI

**Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi nn. 143-145 piano terra e seminterrato, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 2486, categoria A/3;**

### **Provenienza.**

- ✓ **Conferimento in società** trascritto a Cagliari il 21/10/1993, Reg. Generale 23704, Reg. Particolare 16601, atto a rogito Notaio Dott. Ernesto Quinto Bassi del 29/09/1993 Rep. 63329

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Immobile** censito all'N.C.E.U. del Comune di Cagliari:

Sez. A Foglio 13 particella 169, cat. A/3, per la quota di 1/1 della proprietà

### **Ventennio.**

- ✓ **Compravendita** trascritta a Cagliari il 15/04/1981, Reg. Generale 8305, Reg. Particolare 6886, atto a rogito Notaio Dott. Antonio Saba del 08/04/1981 Vol.11073

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Immobile** censiti all'N.C.E.U. del Comune di Cagliari:

Sez. A Foglio 13 particella 169, cat. A/3, per la quota di 1/1 della proprietà

### **Catastale.**

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

✓ [REDACTED]

[REDACTED]

- ✓ Variazione del 16/12/2014 protocollo n. CA0259526 in atti dal 16/12/2014- BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.60711.1/2014)

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente al Sig. "[REDACTED] [REDACTED]" in seguito alle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito elencati:

## COMUNE DI CAGLIARI

**Lotto 2) Quota pari ai 3/6 della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi n. 149, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 188, sub 1, categoria C/3;**

### **Provenienza.**

- ✓ **Compravendita** trascritta a Cagliari il 05/01/1970, Reg. Generale 193, Reg. Particolare 159, atto a rogito Notaio Dott. Miro Falchi del 24/12/1969 Rep.18482/7885

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Immobile** censito all'N.C.E.U. del Comune di Cagliari:

Foglio 13 particella 188 sub. 1, cat. C/3 per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà (stato civile non specificato).

### **Catastale.**

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- ✓ [REDACTED] proprietà per 3/6
- ✓ [REDACTED] - Proprietà per 1/6
- ✓ [REDACTED] - Proprietà per 1/6
- ✓ [REDACTED] - Proprietà per 1/6.

## COMUNE DI SINNAI

**Lotto 3) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Loc. Villaggio delle Mimose - Via dei Mirti, individuato al N.C.E.U. al foglio 67, particella 694, categoria A/7;**

### **Provenienza.**

- ✓ **Divisione** trascritta a Cagliari il 30/05/2007, Reg. Generale 21788, Reg. Particolare 14295, atto a rogito Notaio Dott.ssa Felter Maria Lodovica del 03/05/2007 Rep. 38504/3957

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Immobile** censiti all'N.C.E.U. del Comune di Sinnai:

Foglio 67 particella 694, cat. A/7, per la quota di 1/1 della proprietà (bene personale)

### **Ventennio.**

- ✓ **Compravendita** trascritta a Cagliari il 24/06/1972, Reg. Generale 11572, Reg. Particolare 9730, atto a rogito Notaio Dott. Albina Vallebona del 24/06/1972 Rep. 74963/6243

**A favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]



**Immobile** censito all'N.C.T. del Comune di Sinnai:

Foglio 67 particella 118, ex 10/E, di mq 1.310, per la quota di ½ ciascuno della proprietà (bene personale)

#### **Catastale.**

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- ✓  proprietà per 1/1 bene personale.

La visura ai Volumi repertori per valutare la reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Sig.ra "  è risulta negativa, in quanto la signora non risulta proprietaria di beni immobili.

#### **In merito al quesito n°2:**

- l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili patrimonio della procedura;

#### **GRAVAMI SUGLI IMMOBILI**

Dal risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, riportata nella relazione ipocatastale allegata, si evince quanto segue:

#### **COMUNE DI CAGLIARI**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi nn. 143-145 piano terra e seminterrato, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 2486, categoria A/3;**

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

#### **Gravami.**

- ✓ **Ipoteca giudiziale** iscritta a Cagliari il 25/01/2019, Reg. Generale 2504, Reg. Particolare 290, Tribunale di Cagliari del 09/04/2018 rep. 645/2018.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**Immobile** censiti all'N.C.E.U. del Comune di Cagliari:

Sez. A Foglio 13 particella 2486 sub. 1, cat. A/3, quota di 1/1 della proprietà

**Capitale** € 342.918,29 - Totale € 200.000,00.

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

- ✓ **Sentenza di Fallimento** trascritta a Cagliari il 29/11/2019, Reg. Generale 34426, Reg. Particolare 26005, Tribunale di Cagliari Rep. 151/2019

A favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Contro: [REDACTED].

#### **COMUNE DI CAGLIARI**

**Lotto 2) Quota pari ai 3/6 della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi n. 149, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 188, sub 1, categoria C/3;**

#### **TRASCRIZIONI CONTRO**

- ✓ **Sentenza di Fallimento** trascritta a Cagliari il 29/11/2019, Reg. Generale 34426, Reg. Particolare 26005, Tribunale di Cagliari Rep. 151/2019

**A favore:** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

**Contro:**

**Contro:**

## COMUNE DI SINNAI

- Lotto 3) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Loc. Villaggio delle Mimose - Via dei Mirti, individuato al N.C.E.U. al foglio 67, particella 694, categoria A/7;**

### ✚ TRASCRIZIONI CONTRO

- ✓ **Sentenza di Fallimento** trascritta a Cagliari il 29/11/2019, Reg. Generale 34426, Reg. Particolare 26005, Tribunale di Cagliari Rep. 151/2019

**A favore:** MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

**Contro:**

**Contro:**

### ✚ ULTIME VENDITE REPERITE

Si segnala la seguente vendita avvenuta nel 2018:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/07/2018 - Registro Particolare 15906 Registro Generale 21052, Notaio Tardiola Paolo Repertorio 45218/25859 del 12/07/2018

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

**A favore:**

Contro XXXXXXXXXX

**Immobili** siti in CAGLIARI, Via Gallinara

- ✓ N.C.E.U. sez. A Foglio 26 particella 1339 sub. 62 e 82 (graffati)
- ✓ N.C.E.U. sez. A Foglio 26 particella 1339 sub. 10, cat. C/2
- ✓ N.C.E.U. sez. A Foglio 26 particella 1339 sub. 34, cat. C/6
- ✓ N.C.E.U. sez. A Foglio 26 particella 1339 sub. 55, cat. C/6
- ✓ N.C.E.U. sez. A Foglio 26 particella 1339 sub. 66, cat. C/6.

### **In merito al quesito n°3:**

- L'identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali e una sommaria descrizione dei beni immobili;

## **DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

### **COMUNE DI CAGLIARI**

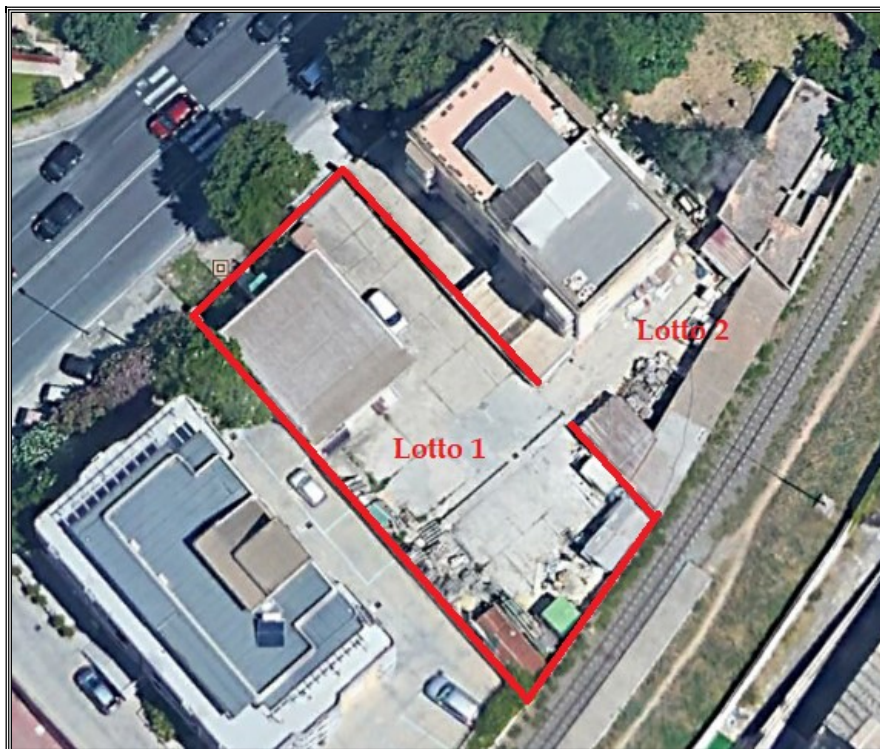
**Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi nn. 143-145 piano terra e seminterrato, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 2486, categoria A/3;**

L'immobile costituente il presente lotto, è costituito da un fabbricato su due livelli, piano terra e seminterrato, attualmente adibito ad uso ufficio, sito in Cagliari in Viale Marconi nn°143-145.

Il fabbricato è realizzato sul terreno identificato al N.C.T. sezione A, foglio 13, particella n. 2486 di **590 mq.**

Il lotto di terreno è accessibile da un cancello carrabile e da uno pedonale antistanti il Viale Marconi, è di forma regolare, indicativamente rettangolare con giacitura pendente verso sud, è recintato e confina a Nord con Viale Marconi, a sud con i binari della linea della metropolitana leggera dell'ARST di Cagliari, dalla quale il confine aziendale dista

qualche metro, ad Ovest con proprietà altrui, mentre ad Est confina in parte con la recinzione del fabbricato al civico n°147 ed in parte con il piazzale antistante i fabbricati di cui al lotto n°2, dal quale non è fisicamente separato e forma un piazzale unico: il lotto n°1 ed il lotto n°2 erano, di fatto, confacenti all'attività svolta dalla ditta [REDACTED] ed i mezzi dell'azienda utilizzavano unicamente il passo carrabile al civico n°145 di Viale Marconi per accedere al piazzale unico utilizzandolo per parcheggiare indistintamente nell'area esterna del lotto 1 e del lotto 2.



L'immobile è realizzato con struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, tamponature in laterizio; nel suo complesso si presenta ultimato, intonacato e tinteggiato.

L'immobile è suddiviso in due livelli non comunicanti: piano terra (livello strada sul lato Viale Marconi e livello rialzato rispetto al piazzale)

e piano seminterrato. Al piano terra sono presenti locali ad uso ufficio così suddivisi: ingresso disimpegno, tre uffici, un ripostiglio, un bagno ed antibagno. L'altezza interna è di 3,50 m. Il solaio dell'edificio è piano e non si esclude la presenza di una copertura in cemento amianto a protezione del lastrico solare, al momento non ispezionabile.

Al piano seminterrato è presente un open space adibito ad ufficio, dotato di antibagno e bagno con altezza interna pari a 2,17 m.

Allo stesso livello, è presente un garage con altezza interna pari a 2,17 m e chiuso da serranda basculante metallica.

All'esterno il piazzale pavimentato con battuto di cemento utilizzato come parcheggio, ricovero mezzi ed attrezzature in baraccamenti amovibili; attualmente sono presenti anche rifiuti sparsi, prevalentemente resti di ponteggi, materiali vari e fusti di vernici scadute e da smaltire. I materiali ferrosi potranno essere venduti al peso di ferro mentre le vernici ed i fusti di sostanze chimiche scadute dovranno essere smaltite come rifiuto pericoloso o meno a seconda dell'analisi di caratterizzazione preliminare.

I costi da sostenere per lo smaltimento sono valutati, indicativamente, in **- 10.000,00 €**, comprensivi di analisi caratterizzazione ed attribuzione codice CER, trasporto e smaltimento presso impianto autorizzato. Ovviamente tali costi sono solo indicativi poiché al momento non si dispone di pesa e di indicazioni dettagliate sulla caratteristiche di pericolosità del rifiuto da smaltire.

Le finiture sono così descritte:

**PAVIMENTI:** Il disimpegno ed alcuni uffici sono pavimentati con piastrelle tipo graniglia, altri in gres. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione. Il locale ad uso ufficio al piano seminterrato è pavimentato in gres chiaro in buono stato di manutenzione, mentre il garage è pavimentato con battuto di cemento in cattivo stato di manutenzione.

**PARETI:** La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata. Il garage invece presenta segni di umidità ed infiltrazioni.

**INFISSI:** Gli infissi esterni sono realizzati, parzialmente in alluminio e parzialmente in legno e vetro con grate in ferro in pvc; gli infissi interni sono in legno e vetro.

**RIVESTIMENTI:** i bagni sono rivestiti con piastrelle 20 cm x 20 cm: nel bagno al piano rialzato è presente doccia, lavabo, wc e bidet; il ripostiglio (ex cucina) è piastrellato con mattonelle 5x10 cm ed ha un lavello in ceramica bianca. Nel bagno al piano seminterrato è presente lavabo e Wc. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

**IMPIANTI:** Al piano terra l'impianto elettrico è misto sotto traccia e fuori traccia; L'impianto idrico e sanitario è sottotraccia. L'impianto elettrico del piano seminterrato e del garage è invece fuori traccia. E' presente un impianto di climatizzazione centralizzato. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile e rilevata sul posto è pari a **200,60 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

**Calcolo superficie commerciale**

| Destinazione              | Sup. (mq) | Coeff. | Sup. eq. (mq) |
|---------------------------|-----------|--------|---------------|
| <b>Piano terra</b>        |           |        |               |
| <b>Uffici</b>             | 104,51    | 1,00   | 104,51        |
| <b>Balcone</b>            | 5,35      | 0,25   | 1,34          |
| <b>Piazzale esterno</b>   | 480,14    | 0,10   | 48,01         |
| <b>Piano Seminterrato</b> |           |        |               |
| <b>Ufficio</b>            | 58,47     | 0,50   | 29,23         |
| <b>Garage</b>             | 50,03     | 0,35   | 17,51         |
| <b>Sommano</b>            |           |        | <b>200,60</b> |

Sul piazzale della ditta fallita sono presenti inoltre due box amovibili per quadri elettrici, un box da cantiere ed un container metallico il cui valore è riportato nel file allegato con la descrizione dei beni mobili.

Il box da cantiere è sormontato da una tettoia in lamiera che dovrà essere rimossa poiché a distanza inferiore ai 6 m dalla rotaia.

E' da premettere che l'immobile ricade in zona B6 secondo il P.U.C. del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari per le quali sono previste le norme riportate in allegato e riassunte di seguito:

**SOTTOZONE B6**

*“Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:*

- 1. la densità fondiaria non deve superare i 3 mc/mq;*

2. *l'area coperta non deve superare il valore di 1/4 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;*
3. *l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 400; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;*
4. *lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non potrà superare i ml 25,00;*
5. *l'altezza degli edifici non deve superare il valore massimo di ml 10,50 cui deve corrispondere un numero massimo di 3 piani abitabili oltre l'eventuale piano interrato, o seminterrato, e piano di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, sul lato dell'eventuale vano scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 14,00, comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;*
6. *gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml. 8,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 4,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,00; La distanza tra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;*
7. *le aree non edificate e non destinate a parcheggio devono essere sistemate e mantenute a giardino;*
8. *Quando la superficie del lotto o del comparto è di almeno 1.500 mq l'area coperta complessiva potrà superare il limite di 360 mq di cui al precedente punto 2, eventualmente ripartendo la volumetria in due o*

*più distinti edifici, e lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici potrà superare i ml 25,00 di cui al precedente punto 4;*

- 9. Nel caso in cui non fosse possibile sfruttare integralmente la potenzialità edificatoria del lotto con l'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti, è consentito derogare dal limite di altezza sino alla misura massima di 16 mt, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani.*
- 10. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno la soluzione progettuale potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planivolumetrico con arretramento rispetto all'asse stradale diverso da quello minimo definito dal punto 6 del presente articolo."*

Inoltre, sono valide le indicazioni di cui all'art. 16:

#### **ARTICOLO: 16 - LA ZONA "B"**

*"Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.*

#### **INTERVENTI CONSENTITI**

*Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.*

*Per gli interventi nelle zone B l'Amministrazione Comunale, per favorire la corretta applicazione delle norme ed il migliore inserimento delle nuove realizzazioni nel tessuto edificato, fornisce le informazioni qualitative e quantitative contenute negli elaborati dell'Analisi Urbana, che rappresentano il riferimento conoscitivo posto alla base delle istruttorie tecniche.*

### **PARAMETRI URBANISTICI E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

*Nelle zone omogenee B non potranno essere realizzati edifici in concessione diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq se non previa predisposizione di Piano Particolareggiato o di Piano di Lottizzazione, salvo che non si tratti di lotti interclusi nei quali possono essere consentiti interventi edilizi eccedenti il predetto limite anche in assenza di Piano attuativo, purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune, nella misura di 18 mq ogni 100 mc, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità. Tali cessioni vanno reperite per la sola parte eccedente i 3 mc/mq.*

*Qualora dette cessioni comportino soluzioni non razionali o tecnicamente inaccettabili, esse potranno essere sostituite o da altre aree in zone immediatamente limitrofe, ovvero da un corrispettivo monetario nella misura e secondo i criteri stabiliti, in via generale, con deliberazione del Consiglio Comunale. Nelle aree di distacco, al di fuori del sedime dei fabbricati sono vietate le costruzioni, ad eccezione delle autorimesse e dei serbatoi completamente interrati e delle cabine elettriche per la trasformazione MT/BT. All'interno dei cortili, nel rispetto dei distacchi possono essere realizzate protezioni di impianti antincendio strettamente necessari per la sicurezza del fabbricato, parcheggi anche parzialmente interrati, al di fuori del sedime dei*

*fabbricati, purché l'altezza misurata tra la quota delle sistemazioni esterne e l'intradosso della copertura sia inferiore a ml 0,80.*

*In tal caso la parte fuori terra non interviene nel computo delle cubature.*

*Nelle aree libere o rese libere sono ammesse strutture metalliche meccanizzate completamente aperte con funzione di parcheggio multipiano, anche nelle aree di distacco e nelle aree cortilizie, con vincolo di altezza di mt 7,50; rispetto ai fabbricati le suddette strutture potranno essere in aderenza alle pareti non finestrate per l'edificio la cui area è pertinenza e ad una distanza non inferiore a ml 5,00 per gli altri edifici ed anche dalle pareti finestrate degli edifici di proprietà dei proponenti. Queste strutture non costituiscono misura di volume, né di superficie coperta e potranno essere mascherate con schermature visuali che contribuiscano al decoro urbano."*

Da un'analisi dei parametri di zona, risulta che sul lotto in oggetto sono ancora realizzabili circa 900 mc di cubatura residua. Tale cubatura, tenuto conto dei vincoli imposti per la sottozona B6, non è facilmente sfruttabile a causa delle distanze dai confini da rispettare, ma è comunque un valore aggiunto di cui tenere conto sia perché potrebbe essere oggetto di compravendita con i lotti vicini, e sia perché potrebbe essere sfruttata in ampliamento dell'esistente.

Ciò emerge da una mera analisi dello strumento urbanistico vigente. E' chiaro che indicazioni più precise in merito alla reale possibilità di sfruttamento della volumetria residua potranno essere ottenute solo in sede di espletamento della pratica presso gli Uffici Tecnici Comunali.

E' infine da tener conto che a pochi m dal confine sud del lotto è presente il binario della metropolitana di superficie per la quale si

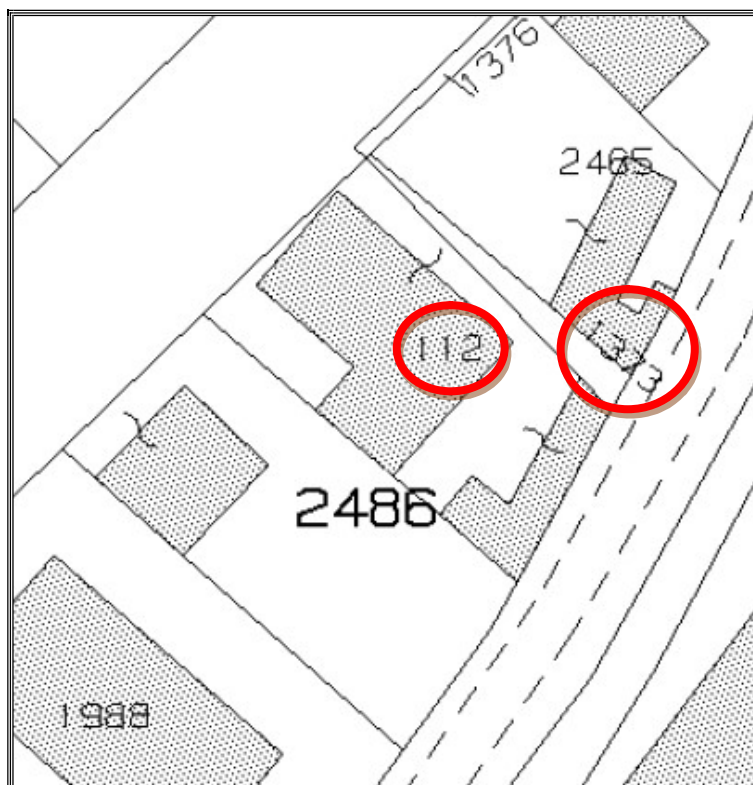
applicano i limiti di distanza di cui all'art. 51 del D.P.R. 753/1980 che impongono una fascia di rispetto di 6 m dalla proiezione orizzontale della rotaia.

## COMUNE DI CAGLIARI

**Lotto 2) Quota pari ai 3/6 della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi n. 149, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 188, sub 1, categoria C/3;**

L'immobile del presente lotto, è composto da un laboratorio artigianale/magazzino con officine, ubicato al piano terra di un maggior fabbricato, costituito da unità immobiliari adibite a civile abitazione, sito in Cagliari in Viale Marconi n°149. Le fotografie sono riportate in allegato. L'intero fabbricato e le sue pertinenze, sono realizzate sul terreno identificato al N.C.T. sezione A, foglio 13, particella n. 112 di 476 mq e sul terreno identificato al N.C.T. sezione A, foglio 13, particella n. 1373 di 114 mq, per complessivi **590 mq**.

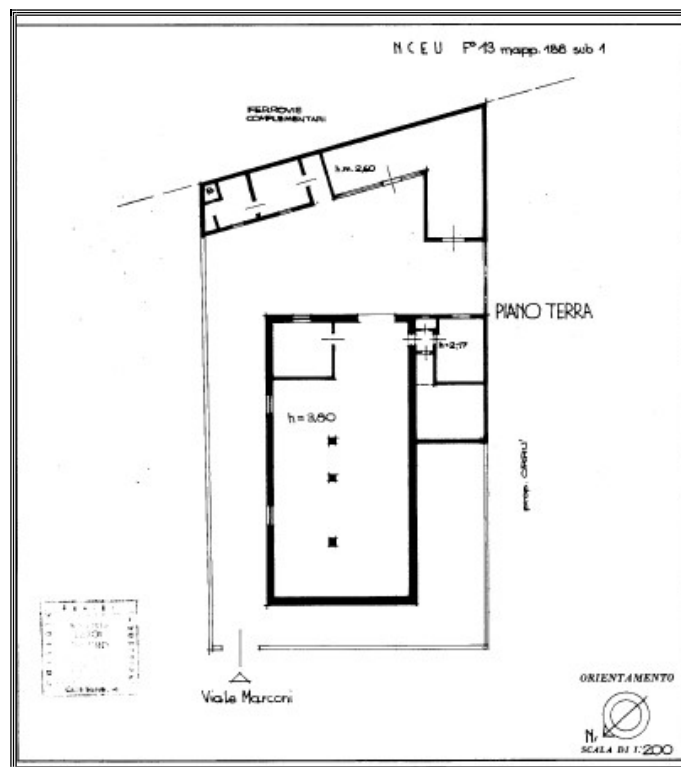
Esaminando infatti l'estratto di mappa catastale, rientra nel confine attuale aziendale anche il mappale identificato al N.C.T., sezione A foglio 13 particella 1373 di 114 mq; tale particella deriva dal frazionamento dell'originario mappale n. 112 di 590 mq.



**Estratto di mappa catastale del lotto 2**

Sull'appartenenza di questa particella all'area cortilizia di pertinenza dell'immobile di cui al presente lotto, non vi è attualmente certezza poiché nell'atto di acquisto del bene datato 1970, trascrizione R.P. n° 159 del 1970, vi era la sola descrizione dell'immobile oggetto di acquisto, costituito da un magazzino al piano terra con servizio e annesso cortile, distinto al Catasto al foglio 13 mappale 188/1, confinante con Via Marconi, con ingresso del palazzo, con proprietà Versari Bruno e con Ferrovie Complementari. Si rileva però che il frazionamento della particella n°112 è stato eseguito nel 1989, successivamente all'atto di acquisto del 1970 e non risultano vendite che lo interessino.

E' inoltre da premettere che vi sono alcune discordanze tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, il tipo mappale del maggior fabbricato avvenuto nel 1986 e lo stato di fatto.



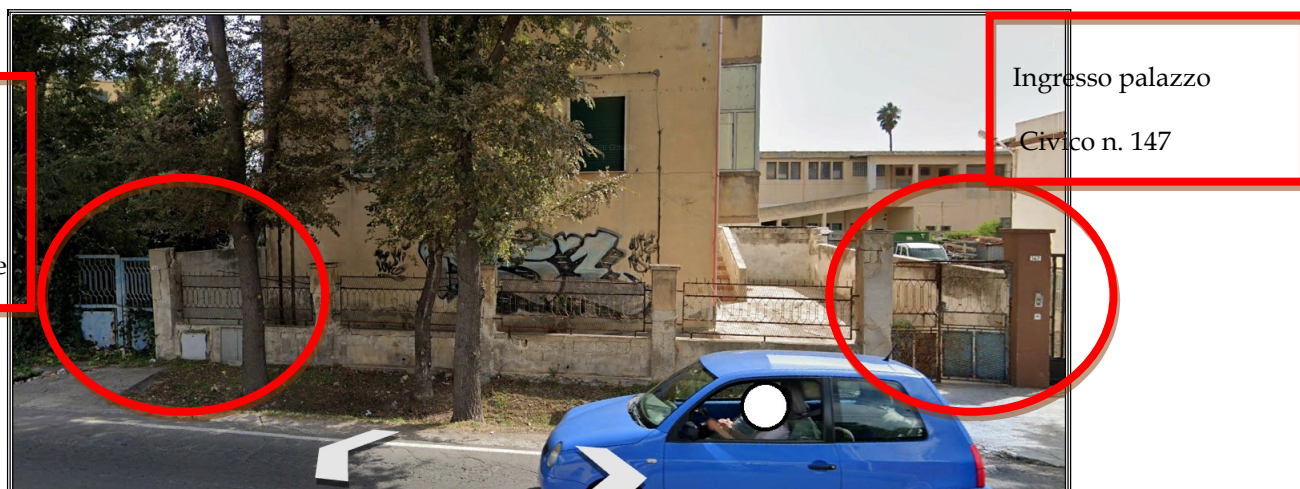
**Planimetria catastale del lotto 2**

Esaminando la planimetria catastale, si osserva che, l'ingresso all'immobile di cui al presente Lotto n°2 era, ed è tutt'ora, garantito da un passo carrabile sul Viale Marconi al civico n°149. Il viale di accesso al cortile, che circonda il fabbricato, corre parallelo al confine laterale con altrui proprietà fino al cortile posteriore, in cui è ubicato l'ingresso al laboratorio ed in cui sono presenti le officine del lotto in oggetto. Alla destra dell'ingresso carrabile, vi è un'ulteriore porzione di cortile con forma a "L", parallelo al fabbricato antistante il Viale Marconi.

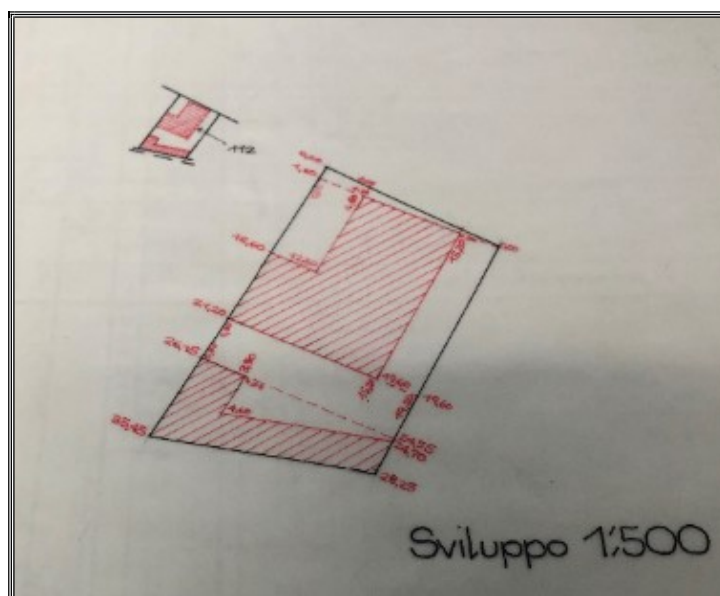
Analizzando lo stato dei luoghi invece, il cortile alla destra del passo carrabile è stato chiuso con un muro che separa la porzione di cortile fronte strada e antistante il fabbricato dal resto d'area cortilizia che dal civico n°149 conduce al cortile posteriore di pertinenza del fallimento.

I proprietari delle abitazioni ai piani alti del fabbricato accedono pertanto ai loro immobili da un ingresso carrabile al civico 147, non rappresentato nella planimetria catastale, e di fatto la porzione a "L" di

cortile frontale non è più nella disponibilità dell'immobile di cui al Lotto n°2.



Alcune discordanze con lo stato di fatto e con la planimetria catastale sono inoltre state riscontrate nel tipo mappale consultato presso l'Agenzia del Territorio e datato 20/08/1986:



Poiché di fatto i confini laterali alla sinistra del passo carrabile di ingresso al lotto 2 al civico n°149 sono rettilinei e paralleli al fabbricato (ad includere sembrerebbe il mappale n°1373 su cui si estendono anche parte dei fabbricati delle officine del fallimento) e poiché di fatto la parte di cortile antistante Viale Marconi non è più nella disponibilità del

fallimento, la scrivente determinerà graficamente e sulla base dello stato dei luoghi effettivo la consistenza dell'area cortilizia esterna di pertinenza e nella piena disponibilità del fallimento, suggerendo al Curatore Fallimentare di accertare le problematiche sopra evidenziate con l'ausilio di un topografo di fiducia della procedura.

L'estensione dell'area cortilizia esterna disponibile (al netto delle costruzioni esistenti) è risultata di circa **215 mq.**

Tornando alla descrizione dell'immobile, il lotto di terreno su cui sorge l'immobile, è recintato, accessibile da un cancello carrabile antistante il Viale Marconi al civico 149, è di forma regolare indicativamente rettangolare con giacitura pendente verso sud, e confina a Nord con Viale Marconi, a sud con i binari della linea della metropolitana leggera dell'ARST di Cagliari, dalla quale il confine aziendale dista qualche metro, ad Est con altrui proprietà e ad Ovest con il lotto n°1 precedentemente descritto, dal quale non è fisicamente separato: il lotto n°1 ed il lotto n°2 erano di fatto confacenti all'attività svolta dalla ditta Giulio Orrù Impianti Elettrici snc ed i mezzi dell'azienda utilizzavano unicamente il passo carrabile al civico n°145 di Viale Marconi per accedere al piazzale unico utilizzandolo per parcheggiare indistintamente nell'area esterna del lotto 1 e del lotto 2.

Attualmente l'ingresso carrabile del lotto n.2 al civico n° 149 è in disuso ed il viale ingombro di materiali da smaltire ma può essere facilmente ripristinato.

Per scindere inoltre fisicamente il lotto n°1 dal lotto n°2 sarà necessario ultimare il tratto di recinzione mancante tra i due lotti per una lunghezza di circa 5 m.



L'immobile è realizzato con struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, tamponature in laterizio; nel suo complesso si presenta ultimato, intonacato e tinteggiato.

L'immobile è composto da un corpo centrale, al piano terra del maggior fabbricato, utilizzato come laboratorio e magazzino con accesso dal cortile interno di pertinenza, e da locali officina/deposito e servizi igienici realizzati in aderenza con il confine sud del terreno anch'essi accessibili dal cortile esterno.

Il magazzino/laboratorio principale è costituito da un unico locale deposito attrezzato con scaffalature metalliche a formare le diverse partizioni e da un locale deposito sulla destra rispetto all'ingresso con pareti in muratura. L'altezza interna è di 3,59 m, anche se non è continua in quanto interrotta da travi e dal sottoscala condominiale. Sulla sinistra entrando, si accede a due ulteriori locali di sgombero/deposito aventi altezza interna pari a 2,12 m ed ad un bagno.

Dal cortile esterno si accede al locale magazzino/officina ed agli spogliatoi. Questi locali, realizzati in aderenza al confine sud, hanno tamponature esterne in blocchetti di cemento intonacato e tinteggiato e copertura con lastre in cemento amianto in sufficiente stato di manutenzione. La copertura è ad una falda inclinata con altezza massima 2,56 m e altezza minima pari a 1,96 m.

All'esterno il piazzale pavimentato con battuto di cemento utilizzato come parcheggio, ricovero mezzi ed attrezzature in baraccamenti amovibili; attualmente sono presenti anche rifiuti sparsi, prevalentemente resti di ponteggi, materiali vari.

I materiali ferrosi potranno essere venduti al peso di ferro mentre i cavi elettrici, i RAEE, gli scarti di demolizione e tutti gli altri rifiuti presenti dovranno essere smaltiti come rifiuti avvalendosi di ditte specializzate.

I costi da sostenere sono valutati indicativamente in - **10.000,00 €**, comprensivi di analisi caratterizzazione ed attribuzione codice CER, trasporto e smaltimento presso impianto autorizzato. Ovviamente tali costi sono solo indicativi poiché al momento non si dispone di pesa e di indicazioni dettagliate sulla caratteristiche di pericolosità del rifiuto da smaltire.

Le finiture sono così descritte:

**PAVIMENTI:** Il capannone principale ha pavimento di tipo industriale in clinker, il tutto in sufficiente stato di manutenzione. I locali di sgombero sulla sinistra hanno pavimento in piastrelle 5x15 cm. I locali officina/deposito sono pavimentati in clinker in cattivo stato di manutenzione. I locali spogliatoio sono pavimentati con piastrelle tipo gres 20 cm x 10 cm.

**PARETI:** La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata in sufficiente stato di manutenzione.

**INFISSI:** I portali di ingresso sono scorrevoli in ferro, gli infissi esterni sono in legno e vetro con grate in ferro; gli infissi interni in legno. Sono presenti segni di umidità di risalita.

**RIVESTIMENTI:** i bagni sono rivestiti con piastrelle 20x20 cm: nel bagno è presente il wc, le docce ed un lavabo; il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

**IMPIANTI:** Al piano terra l'impianto elettrico è misto sotto traccia e fuori traccia; L'impianto idrico e sanitario è sottotraccia. L'impianto elettrico del piano deposito/officina è fuori traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Poiché come si vedrà nel seguito, le officine e gli spogliatoi sono da considerarsi in demolizione, la superficie commerciale depurata dagli abusi e necessaria per la determinazione del valore dell'immobile e rilevata sul posto è pari a **214,63 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

#### **Calcolo superficie commerciale**

| Destinazione                | Sup. (mq) | Coeff. | Sup. eq. (mq) |
|-----------------------------|-----------|--------|---------------|
| <b>Capannone</b>            |           |        |               |
| Laboratorio/deposito        | 203,23    | 1,00   | 203,23        |
| Locali di sgombero/deposito | 19,00     | 0,60   | 11,40         |
| Piazzale esterno            | 323,56    | 0,10   | 32,36         |
| <b>Sommano</b>              |           |        | <b>214,63</b> |

Sul piazzale della ditta fallita è presente inoltre un box amovibile per quadri elettrici.

E' da premettere che l'immobile ricade in zona B6 secondo il P.U.C. del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari per le quali sono previste le norme riportate in allegato.

E' infine da tener conto che a pochi metri dal confine sud del lotto è presente il binario della metropolitana di superficie per la quale si applicano i limiti di distanza di cui all'art. 51 del D.P.R. 753/1980 che impongono una fascia di rispetto di 6 m dalla proiezione orizzontale della rotaia.

## COMUNE DI SINNAI

**Lotto 3) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Loc. Villaggio delle Mimose - Via dei Mirti, individuato al N.C.E.U. al foglio 67, particella 694, categoria A/7;**

L'immobile del presente lotto è costituito da una costruzione bifamiliare con destinazione d'uso residenziale, ubicata in Viale dei Mirti n°9 in Sinnai - Località Villaggio delle Mimose. L'immobile si snoda su tre livelli: un piano seminterrato, un piano rialzato ed un sottotetto non abitabile. Circonda la casa un ampio giardino piantumato recintato.

Le fotografie sono riportate in allegato. L'intero fabbricato e le sue pertinenze, sono realizzate sul terreno identificato al N.C.T. foglio 67, particella n°694 di **667 mq.**

I documenti catastali riscontrati sono riportati in allegato.

Il lotto di terreno su cui sorge l'immobile, ha forma regolare, con giacitura in pendenza, recintato su tutti i lati e racchiuso tra due strade, Viale dei Mirti e Viale delle Mimose, dalle quali si accede rispettivamente attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale.

Il lotto confina a Nord con Viale dei Mirti, a sud con Via del Lago, ad Ovest con la particella 118 in cui ricade l'altra metà della costruzione, e ad est con la particella n°119.

La costruzione è edificata in posizione centrale rispetto al lotto ed è circondata su tre lati dal giardino. E' presente anche una vasca di accumulo idrico e vano tecnico con copertura in lastre di cemento di amianto.

Gli ambienti al piano "seminterrato" sono così descritti: ingresso dal soggiorno con camino, con adiacente cucina abitabile. Dalla cucina si accede ad un disimpegno che conduce ad una cantina. L'altezza interna è di 2,24 m nella cucina e 2,45 m nel soggiorno. Adiacente alla cucina, ma con ingresso dall'esterno, vi è un piccolo bagno di servizio ricavato nel sottoscala. Il piano rialzato è accessibile sia da una scala interna in muratura che dal giardino posteriore. Esso è composto da un disimpegno, tre camere da letto con verande ed un bagno. L'altezza interna del piano rialzato è di 2,91 m. Tramite una scala a soffietto fissata sul solaio si accede al sottotetto al grezzo, non abitabile e con altezza ad una falda inclinata con h massima 1,50 m ed altezza minima di 0,75 m. La copertura è con tegole tipo coppi.

Le finiture sono così descritte:

**PAVIMENTI:** Il piano seminterrato è pavimentato con piastrelle in cotto di dimensioni 25x10 cm, la cantina in piastrelle 5x10 cm, il tutto in sufficiente stato di manutenzione. La scala è rivestita in gres ed il pavimento del piano rialzato è rivestito con piastrelle in ceramica 20x20 cm. Il bagno è rivestito in gres. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione

**PARETI:** La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata in sufficiente stato di manutenzione. Sono presenti segni di infiltrazioni e di umidità di risalita nella cantina e nel bagno al piano seminterrato. La cucina è rivestita parzialmente con piastrelle 10x10 cm.

**INFISSI:** Gli sportelloni esterni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e vetro; gli infissi interni in legno.

**RIVESTIMENTI:** i bagni sono rivestiti con piastrelle 20x20 cm: nel bagno al piano seminterrato è presente il wc ed il lavabo, in quello al piano rialzato è presente un wc, un lavabo, una doccia ed un bidet; il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

**IMPIANTI:** L'impianto elettrico è sotto traccia; L'impianto idrico e sanitario è sottotraccia. E' presente una stufa a legna, ed una pompa di calore al primo piano. Nel bagno è presente uno scaldabagno e sono installati termosifoni elettrici nelle stanze.

Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **201,10 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

#### **Calcolo superficie commerciale**

| Destinazione                      | Sup. (mq) | Coeff. | Sup. eq. (mq) |
|-----------------------------------|-----------|--------|---------------|
| <b>Piano seminterrato</b>         |           |        |               |
| Locale Cucina - Salotto e cantina | 76,20     | 0,70   | 53,34         |
| Bagno esterno/ loc. sgombero      | 3,74      | 0,50   | 1,87          |

|                       |        |      |               |
|-----------------------|--------|------|---------------|
| Veranda esterna       | 8,50   | 0,25 | 2,12          |
| Giardino esterno      | 578,56 | 0,10 | 57,86         |
| <b>Piano Rialzato</b> |        |      |               |
| Piano rialzato        | 67,13  | 1,00 | 67,13         |
| Verande               | 17,38  | 0,25 | 4,34          |
| Sottotetto            | 41,24  | 0,35 | 14,43         |
| <b>Sommano</b>        |        |      | <b>201,10</b> |

Nel piano seminterrato si sottolinea che l'altezza netta interna non garantisce il rispetto delle norme urbanistiche per quella destinazione d'uso.

#### **In merito al quesito n°4:**

- Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento;

Gli immobili sono tutti liberi e nella disponibilità del fallimento.

#### **In merito al quesito n°5:**

- L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico;

I tre lotti non risultano essere gravati da usi civici.

Per i Lotti nn°1 e 2 siti nel Viale Marconi, si segnala la presenza della ferrovia ARST della Metropolitana leggera. **La distanza da osservare dalle costruzioni è di almeno 6 m dalla rotaia.**

I Lotti nn°1 e 2 inoltre ricadono nell'Ambito di Paesaggio 01 Golfo di Cagliari ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Lotto n°2 ricade nell'Ambito di Paesaggio 27 Golfo Orientale di Cagliari ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale.

Il Lotto n°3 - ricade nel perimetro della zone di Notevole Interesse Pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs 42/2004.

### **In merito al quesito n°6:**

- **L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Non essendoci condomini costituiti per il lotto n°1 ed il lotto n°2, il quesito perde di significato.

Per il lotto n°3, è costituito un condominio per la Comunione "Villaggio delle Mimose", di cui è presidente il Sig. [REDACTED] la proprietà ha fatto pervenire alla scrivente il bilancio consuntivo del 2018 e preventivo del 2019, da cui si evince che per l'anno 2019 il totale dovuto era pari a **290,44 €**. Non vi sono ulteriori vincoli riscontrabili dalla documentazione in mio possesso.

### **In merito al quesito n°7:**

- **La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione di detto documento nonché del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

## **COMUNE DI CAGLIARI**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi nn. 143-145 piano terra e seminterrato, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 2486, categoria A/3;**

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari, senza trovare alcun riscontro di progettazioni e/o concessioni per l'immobile in oggetto. E' stato anche effettuato un accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio al fine di verificare la presenza di una

planimetria dell'immobile sia recente sia di primo impianto, ma le verifiche hanno dato esito negativo. E' plausibile che quindi l'ingombro dell'immobile sia stato rilevato d'ufficio dai tecnici del Catasto e sia stato inserito in banca dati, come lo si rileva in mappa e nelle visure catastali, senza che sia mai stata generata la planimetria dell'immobile. La pratica dovrà pertanto essere perfezionata presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari prima di poterne effettuare la vendita. Si segnala che nella visura catastale l'immobile è identificato come A/3 ha invece destinazione d'uso ufficio. Poiché non vi è alcun documento su cui basare la verifica di conformità urbanistica, la scrivente ha effettuato una ricerca presso il portale della Regione Sardegna in cui disponibili le foto aeree in diversi periodi, riscontrando che l'ingombro dell'immobile era già perfettamente riconoscibile, così come lo si riscontra attualmente, fin dal 1968.

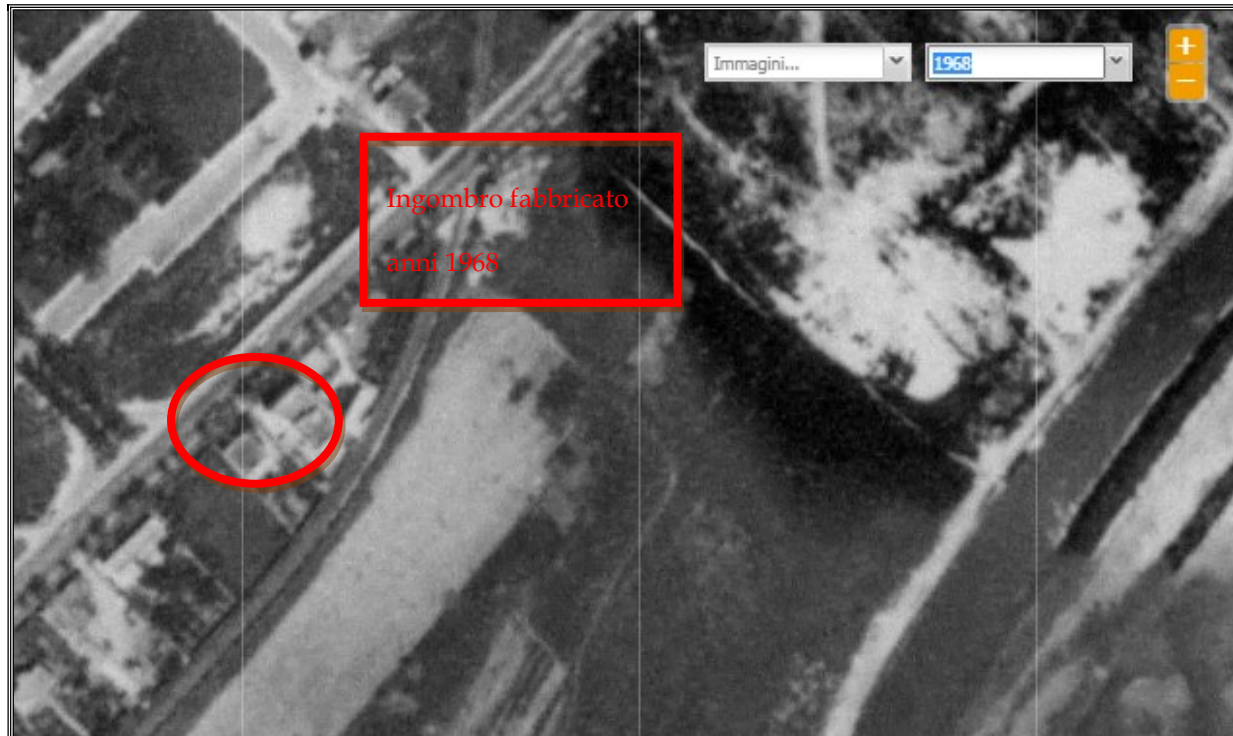


Foto area Sardegna Geoportale anno 1968

Nella inquadratura degli anni precedenti si intravedono ingombri nella medesima posizione ma non con la stessa nitidezza:



Foto area Sardegna Geoportale anno 1954-1955

E' quindi ragionevole ritenere che l'immobile sia stato edificato prima del 1962, anno in cui Cagliari si dotò di un Piano Regolatore.

E' chiaro che dalle foto aeree non si può capire come fossero i prospetti e quanti livelli avesse la costruzione, ma la tipologia di finiture riscontrate nel piano rialzato, sono compatibili con quelle dell'epoca, anche se nulla si può dire sulla conformità delle partizioni interne attuali rispetto allo stato iniziale.

A parere della scrivente l'immobile è quindi lecito nel suo ingombro, anche se si rileva che la destinazione d'uso ufficio attuale sia diversa da quella attribuita dall'Agenzia del Territorio, e che l'ufficio realizzato nel seminterrato, non possa essere ritenuto conforme in quanto l'altezza interna e la tipologia di aperture verso l'esterno non consentono l'uso diverso da quello di un locale di sgombero.

Per quanto sopra l'immobile è lecito, con possibili differenze interne rispetto allo stato originario relative al cambio di destinazione d'uso degli ambienti che devono essere ripristinate secondo le norme igienico sanitarie vigenti con un'eventuale pratica per mancata SCIA. Il seminterrato deve essere invece ripristinato a locale di sgombero.

Infine si sottolinea la necessità di espletare la pratica di accatastamento dell'intero immobile.

I costi di regolarizzazione presso il Comune di Cagliari e di accatastamento dell'immobile, così come la realizzazione della recinzione di separazione dal Lotto n°2 sono valutati in forfettari **5.000,00 €**, inclusi oneri tecnici e sanzioni.

**L'immobile è pertanto sprovvisto di agibilità.**

## **COMUNE DI CAGLIARI**

**Lotto 2) Quota pari ai 3/6 della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi n. 149, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 188, sub 1, categoria C/3;**

La sottoscritta ha ottenuto gli atti dall'Ufficio Tecnico di Cagliari, riportati in allegato.

Per il presente lotto si riassumono gli atti ufficiali riscontrati:

- ✓ Maggior fabbricato edificato da Depau Antonio nel 1955;
- ✓ Istanza di condono edilizio prot. 5663A del 02 ottobre 1986 in cui si dà atto della presenza di un abuso realizzato ante 1977 (locali deposito a fianco al magazzino/laboratorio principale) e di un

abuso realizzato nel 1983 consistente nella realizzazione delle officine con annessi spogliatoio.

- ✓ Trasmissione integrazioni della pratica su richiesta del Comune in data 07/07/1997;
- ✓ Sospensione della pratica da parte del Ministero dei Trasporti prot. n° 14965 del 24 ottobre 1997 in quanto gli elaborati progettuali non sono sufficienti ad acconsentire alla deroga della distanza dei 6 m dalla rotaia.

**La pratica pertanto risulta attualmente sospesa e la concessione in sanatoria mai rilasciata.**

**L'immobile è pertanto sprovvisto di agibilità.**

Poiché per ultimare il condono è quanto meno necessaria l'acquisizione del suddetto Nulla Osta, vista l'impossibilità allo stato attuale di sapere l'esito della pratica, gli abusi edilizi rientranti nella fascia dei 6 m dalle rotaie dovranno considerarsi in demolizione, così come il locale deposito con bagno e antibagno realizzato in aderenza al Laboratorio/Magazzino; tale ambiente infatti non può essere sanato in accertamento di conformità in quanto il lotto ha esaurito la volumetria disponibile per la zona B6.

Il presente lotto non è pertanto conforme rispetto allo stato di progetto depositato in Comune per i seguenti motivi:

- ✓ Realizzazione di officine e servizi in abuso a meno di 6 m dalle rotaie ed in aderenza al confine;
- ✓ Realizzazione di un locale di sgombero con annesso servizio igienico in aderenza al laboratorio.

Gli abusi sono quindi stimati in demolizione ai seguenti costi:

- ✓ Demolizione di un locale deposito per un volume di circa **54 mc**;
- ✓ Demolizione copertura in amianto di **86,81 mq**;
- ✓ Demolizione locali officina per un volume vuoto per pieno di **200 mc**.
- ✓ Indicativamente si possono stimare i costi di regolarizzazione pari a **25.000,00 €** in detrazione al valore dell'immobile, detti costi sono comprensivi di trasporto e smaltimento in discarica ed oneri tecnici.

**Si fa presente che il locale laboratorio residuo non è dotato di servizio igienico.**

**Una volta demoliti gli abusi e regolarizzata la pratica al Comune di Cagliari, la planimetria dell'immobile dovrà essere aggiornata presso l'Agenzia dell'Entrate.**

## **COMUNE DI SINNAI**

**Lotto 3) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Loc. Villaggio delle Mimose - Via dei Mirti, individuato al N.C.E.U. al foglio 67, particella 694, categoria A/7;**

La scrivente ha acquisito la documentazione dell'immobile presso il Comune di Sinnai, rilevando che per l'immobile sono stati rilasciati i seguenti atti:

- ✓ **Licenza edilizia n°577 del 11/07/1970 per la realizzazione di un solo immobile;**
- ✓ **Concessione edilizia in sanatoria n°57 del 13 marzo 2007 per l'ampliamento di un fabbricato residenziale e frazionamento al**

**fine di creare due abitazioni**, per l'immobile distinto in Catasto al Foglio 67 mappale n°118-694.

Rispetto a quanto prodotto nelle tavole del Condono Edilizio, si riscontrano ancora le seguenti difformità:

- ✓ Il ripostiglio (bagno con accesso esterno) al piano seminterrato è disposto diversamente rispetto a quanto riportato in pianta e con misure leggermente differenti; tale differenza la si riscontra anche nei prospetti;
- ✓ Lievi differenze nelle misure planimetriche non rilevanti.

L'immobile pertanto non è conforme all'ultimo progetto approvato sebbene la difformità riscontrata sia stata, a parere della scrivente, causata da un mero errore grafico e potrà essere sanata con un accertamento di conformità.

**Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.**

Anche catastalmente si riscontra la medesima differenza che dovrà essere sanata dopo l'espletamento della pratica presso il Comune di Sinnai. Inoltre, catastalmente gli ambienti del seminterrato non hanno destinazione d'uso corrispondente con lo stato di fatto e pertanto occorrerà anche effettuare la variazione della destinazione d'uso che potrà anche comportare una variazione della rendita catastale dell'immobile.

I costi di regolarizzazione dell'immobile, inclusi oneri tecnici sono indicativamente stimati in **5.000,00 €**.

L'immobile è privo di agibilità e, poiché gli ambienti del seminterrato hanno altezza netta inferiore a 2,70 m e sono adibiti ad ambienti di vita, non si ritiene che con le destinazioni d'uso attuali l'agibilità possa essere ottenuta, nonostante le modifiche siano state oggetto di condono edilizio.

### **In merito al quesito n°8:**

- Valutare la congruità del prezzo degli atti di vendita compiuti dalla fallita nell'anno anteriore alla sentenza di fallimento.

E' stato accertato che nel 2018 sono stati venduti i seguenti immobili:

- ✓ **appartamento per civile abitazione** sito al piano terra della "Scala A", avente ingresso particolare dalla porta a sinistra per chi esce dall'ascensore e dalla prima porta a destra per chi entra nell'androne di ingresso, contraddistinto con il numero interno 2 (due), composto da pranzo-soggiorno, tre camere, cucina, tre bagni, disimpegno, veranda, terrazza a livello e giardino, il tutto censito nel Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A Foglio 26 Mappale 1339 sub. 62 Via Isola Gallinara Piano T Scala A Zona Censuaria 1 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale mq. 166 Rendita catastale euro 1.394,43 e graffato sub. 82 confinante con vano scala, distacco sul cortile e via Gallinara;
- ✓ **locale ad uso cantina** sito nel piano seminterrato della Scala "A", contraddistinto con il numero 10 (dieci), censito nel Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A Foglio 26 Mappale 1339 sub. 10 Via Isola Gallinara Piano S1 Zona Censuaria 1 Categoria C/2

Classe 2 Consistenza mq. 18 Superficie catastale mq. 18 Rendita catastale euro 130,15 confinante con andito di disimpegno, terrapieno sul cortile e proprietà Ciani o loro aventi causa;

- ✓ **box auto** sito nel piano seminterrato del "Fabbricato 1", contraddistinto con il numero 34 (trentaquattro), censito nel Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A Foglio 26 Mappale 1339 sub. 34 Via Isola Gallinara Piano S1 Zona Censuaria 1 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza mq. 18 Superficie catastale mq. 19 Rendita catastale euro 87,38 confinante con spazio di manovra, box auto n. 35 e vano scala;
- ✓ **posto auto** non tramezzato sito nel piano seminterrato del "Fabbricato 1", contraddistinto con il numero 55 (cinquantacinque), censito nel Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A Foglio 26 Mappale 1339 sub. 55 Via Isola Gallinara Piano S1 Zona censuaria 1 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza mq. 14 Superficie catastale mq. 13 Rendita catastale euro 57,84 confinante con spazio di manovra, posto auto n. 54 e posto auto n. 56;
- ✓ **posto macchina scoperto** sito al piano terra del "Fabbricato 1", contraddistinto con il numero 66 (sessantasei), censito nel Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A Foglio 26 Mappale 1339 sub. 66 Via Isola Gallinara Piano T Zona censuaria 1 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza mq. 12 Superficie catastale mq. 12 Rendita catastale euro 35,95 confinante con spazio di manovra, posto auto n. 67 e vano scala.

La cifra convenuta tra le parti era di **360.000,00 €**.

Per verificare la congruità del prezzo di vendita, non avendo avuto accesso all'immobile per verificarne le finiture, lo stato d'uso e la conformità urbanistica, la scrivente ha acquisito il titolo di vendita ed ha verificato quali fossero i valori della zona suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2018, data di stipula dell'atto.

Per la zona ospitante gli immobili in esame si ottengono i seguenti dati:

### Cagliari - Quartiere del sole

#### Anno 2018 - Semestre 1

##### Abitazioni civili - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 2.000,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 2.600,00 €/mq

Utilizzando i valori delle superfici riportate nell'atto notarile, si ottiene il seguente prospetto:

#### Calcolo superficie commerciale

| Destinazione        | Sup. (mq) | Coeff. | Sup. eq. (mq) |
|---------------------|-----------|--------|---------------|
| <b>Piano Terra</b>  |           |        |               |
| Abitazione          | 140,00    | 1,00   | 166,00        |
| Giardino            | 185,00    | 0,10   | 18,50         |
| Terrazze            | 53,96     | 0,25   | 13,50         |
| Posto Auto coperto  | 14,00     | 0,40   | 5,60          |
| Posto auto scoperto | 12,00     | 0,35   | 4,20          |
| Cantinola           | 18,00     | 0,50   | 9,00          |
| Box auto            | 18,00     | 0,50   | 9,00          |
| <b>Sommano</b>      |           |        | <b>199,79</b> |

Utilizzando i valori unitari sopra menzionati il valore degli immobili oggetto dell'atto di vendita sono i seguenti:

- ✓ Valore minimo =  $199,79 \text{ mq} \times 2.000,00 \text{ € /mq} = 399.580,00 \text{ €}$
- ✓ Valore medio =  $199,79 \text{ mq} \times 2.300,00 \text{ € /mq} = 459.517,00 \text{ €};$
- ✓ Valore massimo =  $199,79 \text{ mq} \times 2.600,00 \text{ € /mq} = 519.454,00 \text{ €}.$

**Tutti i valori sopra menzionati sono superiori al valore di vendita.**

## **STIMA DEGLI IMMOBILI**

### **📌 Stima comparativa (Valore di mercato - MCA)**

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

In particolare, considerato che la zona che ospita l'immobile è interessata da un mercato attivo, poiché sono presumibilmente disponibili dati di immobili simili compravenduti nell'arco degli ultimi mesi, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del confronto di mercato, in quanto è certamente il più corretto, probante e documentato per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre gli immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo, esprime un prezzo marginale che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto determinati (**Comparabili**).

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**).

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitativa fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il **"Sistema di stima"** su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

E' stata inoltre condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari delle zona supportata da una verifica dei valori presenti in rete dell'Agenzia del Territorio, ciò al fine di colmare le eventuali lacune che si dovessero riscontrare nella ricerca dei comparabili.

Il metodo MCA è stato applicato per gli immobili di cui al Lotto n°1 e per il lotto n° 3, mentre per il Lotto n°2 non si ha avuto alcun riscontro e si sono utilizzati i valori medi dell'Agenzia delle Entrate.

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

### **COMUNE DI CAGLIARI**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi nn. 143-145 piano terra e seminterrato, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 2486, categoria A/3;**

Sono stati individuati 3 comparabili per il Lotto n°1.

**Comparabile 1:** immobile venduto il 27 aprile 2020 al prezzo di 290.000,00 €, composto da 68,43 mq di superficie principale, con balconi ed ubicato al 5 piano;

**Comparabile 2:** immobile venduto il 23 marzo 2020 al prezzo di 110.000,00 €, composto da 70,18 mq di superficie principale, con balconi ed ubicato al 1 piano;

**Comparabile 3:** immobile venduto il 22 aprile 2020 al prezzo di 183.000,00 €, composto da 80,25 mq di superficie principale ed ubicato al 4 piano.

Sulla base di questi dati è stata creata una tabella che individua i dati dei singoli immobili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

E' stata quindi condotta l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco:

**Data dell'atto** - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

**Superficie:** il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore moltiplicato per il "rapporto di posizione", quanto questo rapporto non sia inferiore di 0,95, nel nostro caso essendo pari a 0,47 si adotta 0,95 e si ottiene quindi

$$\text{Prezzo marginale} = V_{\min} 1.551,59 \text{ €/mq} \times 0,95 = \mathbf{1.474,01 \text{ €/mq.}}$$

**Verande:** il prezzo marginale della caratteristica "veranda" è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,25%. Esso pertanto è pari a  $1.474,01 \text{ €/mq} \times 0,25 = \mathbf{368,50 \text{ €/mq.}}$

**Cortile:** il prezzo marginale della caratteristica "cortile" è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,10%. Esso pertanto è pari a  $1.474,01 \text{ €/mq} \times 0,10 = \mathbf{147,40 \text{ €/mq.}}$

**Cantina:** il prezzo marginale della caratteristica “**cantina**” è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,50%. Esso pertanto è pari a **1.474,01 €/mq** x 0,50 = **737,01 €/mq**.

**Locale di sgombero:** il prezzo marginale della caratteristica “**locale di sgombero**” è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,35%. Esso pertanto è pari a **1.474,01 €/mq** x 0,35 = **515,90 €/mq**.

**Posto auto:** il prezzo marginale della caratteristica “**posto auto**” è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,40%. Esso pertanto è pari a **1.474,01 €/mq** x 0,40 = **589,60 €/mq**.

**Piano:** Il prezzo marginale della caratteristica “**Livello di piano**” è stimato pari al **5%** del valore dell’immobile per ogni piano di differenza.

**Bagno:** Si è considerato in **6.000,00 €/bagno** il costo di ricostruzione deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 25 anni.

**Manutenzione:** Lo stato di manutenzione varia da 0 a 4; 0 - pessimo, 1 - sufficiente, 2 - buono, 3 - ottimo. Si è considerato in **25.000,00 €** il costo marginale per passare da 1 a 2 e di **50.000,00 €** per passare da 1 a 3.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **265.000,00 €**.

A tale valore va sommato il valore dell’area edificabile del lotto, che possiede una cubatura residua stimata in **900 mc**.

Utilizzando il valore di mercato sopra riportato e dividendolo per la volumetria indicativa finora realizzata (114 mq x 5 m), si ottiene il prezzo unitario a mc di **464,91 €/mc**.

Tale valore si riferisce ad uno stato di manutenzione quale quello attuale per ottenere il valore unitario di un immobile nuovo, occorrerà incrementarlo per il 30%, indice usualmente utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per il passaggio da stato "Normale" a Stato "Nuovo".

$$V_{\text{cub}} = 464,91 \text{ €/mc} \times 1,30 = \mathbf{604,38 \text{ €/mc}}$$

Da ciò si ottiene che il valore della volumetria nuova realizzabile sarà pari a:

$$V_{\text{cub real}} = 900 \text{ mc} \times 604,38 \text{ €/mc} = \mathbf{547.573,68 \text{ €}}$$

Quindi, considerato che, mediamente, il valore di un area valore da considerare per l'area del lotto sulla quale realizzare o cedere ai confinanti la volumetria residua è pari al 25% di tale valore, ossia **136.893,42 €**, arrotondato a **136.900,00 €**.

Sommando il valore dell'immobile edificato ed il valore dell'area edificabile

Il valore del Lotto n°1 è pertanto complessivamente pari a:

$$\mathbf{\text{Valore}_{\text{Lotto 1}} = 136.900,00 \text{ €} + 265.000,00 \text{ €} = 401.900,00 \text{ €}}$$

A tale valore vanno detratti gli oneri di regolarizzazione catastale e comunale e gli oneri di smaltimento rifiuti valutati in -15.000,00 € complessivi.

$$\text{Da ciò: } \mathbf{\text{Valore}_{\text{Lotto 1}} = 401.900,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 386.900,00 \text{ €}}$$

**COMUNE DI CAGLIARI**

**Lotto 2) Quota pari ai 3/6 della proprietà dell'immobile sito in Cagliari - Via Guglielmo Marconi n. 149, individuato al N.C.E.U. alla sezione A, foglio 13, particella 188, sub 1, categoria C/3;**

Per l'immobile in questione non sono stati riscontrati comparabili utili per poter utilizzare l'MCA; per la stima del valore pertanto ci si è riferiti ad un'indagine di mercato su immobili simili.

### **Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)**

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

E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari delle zona supportata da una verifica dei valori presenti in rete dell'Agenzia del Territorio, il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato.

### **Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Cagliari**

#### **DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI:**

#### **COMUNE DI CAGLIARI**

#### **Cagliari - Genneruxi - I Semestre 2020**

##### **Laboratori - Stato Normale**

✓ Valore minimo 1.300,00 €/mq

✓ Valore massimo 1.600,00 €/mq

##### **Magazzini - Stato Normale**

✓ Valore minimo 1.100,00 €/mq

✓ Valore massimo 1.500,00 €/mq

### **Cagliari - Via Vesalio - I Semestre 2020**

#### **Laboratori - Stato Normale**

✓ Valore minimo 1.100,00 €/mq

✓ Valore massimo 1.400,00 €/mq

Per il lotto in esame, la scrivente ritiene corretto partire dal valore minimo suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i laboratori ed i magazzini, decurtata del 10% per tenere conto dell'assenza dei bagni in demolizione e per tener conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile. Si utilizzerà pertanto il valore unitario di  $1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 990,00 \text{ €/mq}$ .

Da ciò si ottiene

$$V_{\text{Lotto 2}} = 990,00 \text{ €/mq} \times 214,63 \text{ mq} = 212.483,70 \text{ €}$$

**Si arrotonda i.c.t.  $V_{\text{Lotto 2}} = 212.500,00 \text{ €}$ .**

A tale valore vanno detratti gli oneri di demolizione abusivi, smaltimento amianto, regolarizzazione catastale e comunale dell'immobile e gli oneri di smaltimento dei rifiuti valutati in precedenza per a - **35.000,00 €** complessivi.

Da ciò:

$$\text{Valore}_{\text{Lotto 2}} = 212.500,00 \text{ €} - 35.000,00 \text{ €} = 177.500,00 \text{ €}.$$

Va detto inoltre che, considerato che quando la quota di proprietà del fallito non è pari al 100% bisognerà, una volta calcolato il valore dell'intero, determinare la relativa quota di competenza ed infine applicare un coefficiente correttivo che tenga conto del fatto che la

vendita di una quota di un immobile scoraggia notevolmente i potenziali acquirenti determinando così una diminuzione della domanda, con il conseguente minor valore rispetto al valore medio di mercato nell'ipotesi di vendita dell'intero, il sottoscritto ritiene opportuno, nei casi in esame, applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Quota di proprietà pari ad 1/2 → Coeff. Correttivo 0,70

Quota di proprietà pari ad 1/4 → Coeff. Correttivo 0,60

Quota di proprietà pari ad 1/8 → Coeff. Correttivo 0,50.

Di cui la quota parte del Sig. Orrù ammonta a 1/2 per cui avremo:

$V_{\text{Lotto 2 quota 1/2}} = 1/2 \times 0,70 \times 177.500,00 \text{ €} = \mathbf{62.125,00 \text{ €}}$

Arrotondati a

**Valore Lotto 2 quota 1/2 = 62.100,00 €.**

## COMUNE DI SINNAI

**Lotto 3) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Loc. Villaggio delle Mimose - Via dei Mirti, individuato al N.C.E.U. al foglio 67, particella 694, categoria A/7;**

Sono stati individuati 3 comparabili per il Lotto n°3 .

**Comparabile 1:** immobile venduto il 20 novembre 2018 al prezzo di 120.000,00 €, composto da 52,90 mq di superficie principale, con 980,22 mq di cortile e con seminterrato;

**Comparabile 2:** immobile venduto il 10 giugno 2020 al prezzo di 160.000,00 €, composto da 109,87 mq di superficie principale, con seminterrato e 1.518,09 mq di cortile;

**Comparabile 3:** immobile venduto il 30 settembre 2019 al prezzo di 65.000,00 €, composto da 54,13 mq di superficie principale, senza seminterrato e 2.086,86 mq di cortile;

Sulla base di questi dati è stata creata una tabella che individua i dati dei singoli immobili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

E' stata quindi condotta l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco:

**Data dell'atto** - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

**Superficie:** il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al 95% del prezzo unitario minore. Si ottiene **209,02 €/mq**.

**Verande:** il prezzo marginale della caratteristica "veranda" è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,25%. Esso pertanto è pari a **209,02 €/mq** x 0,25 = **52,26 €/mq**.

**Cortile:** il prezzo marginale della caratteristica "cortile" è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,10%. Esso pertanto è pari a **209,02 €/mq** x 0,10 = **20,90 €/mq**.

**Seminterrato:** il prezzo marginale della caratteristica "seminterrato" è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,70%. Esso pertanto è pari a **209,02 €/mq** x 0,70 = **146,31 €/mq**.

**Sottotetto:** il prezzo marginale della caratteristica "sottotetto" è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,35%. Esso pertanto è pari a **209,02 €/mq** x 0,35 = **73,16 €/mq**.

**Sgombero:** il prezzo marginale della caratteristica “**sgombero**” è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,50%. Esso pertanto è pari a **209,02 €/mq** €/mq  $\times 0,50 = 104,51 \text{ €/mq}$ .

**Tettoia:** Il prezzo marginale della caratteristica “**Tettoia**” è stimato pari al prezzo marginale per la caratteristica mercantile e pari al 0,30%. Esso pertanto è pari a **209,02 €/mq** €/mq  $\times 0,30 = 62,71 \text{ €/mq}$ .

**Bagno:** Si è considerato in **6.000,00 €/bagno** il costo di ricostruzione deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 25 anni.

**Manutenzione:** Lo stato di manutenzione varia da 0 a 4; 0 - pessimo, 1 - sufficiente, 2 - buono, 3 - ottimo. Si è considerato in **12.000,00 €** il costo marginale per passare da 1 a 2 e di **24.000,00 €** per passare da 1 a 3.

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **127.600,00 €**.

A tale valore vanno detratti gli oneri di regolarizzazione catastale e comunale valutati in **- 5.000,00 €** complessivi.

Da ciò: **Valore Lotto 3 = 127.600,00 € - 5.000,00 € = 122.600,00 €**.

## **BENI MOBILI OGGETTO DI CONSULENZA**

### **VALUTAZIONE MACCHINARI E ATTREZZATURE**

#### **Identificazione e descrizione dei beni**

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dalla scrivente nel corso del sopralluogo; nell'occasione sono stati verificati e fotografati i singoli beni presenti. L'elenco dei macchinari e delle attrezzature è riportato in allegato.

Si precisa che lo stabilimento di Cagliari è attualmente in disuso; pertanto non si ha contezza se le attrezzature e macchinari rilevati, siano tutte attualmente funzionanti.

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

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

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

Viene considerata altresì messa in servizio la prima utilizzazione sul territorio dell'Unione Europea oppure l'utilizzazione della macchina costruita sulla base della legislazione precedente e già in servizio alla data di entrata in vigore del decreto qualora sia stata assoggettata a variazioni delle modalità di utilizzo non previste direttamente dal costruttore. In questi casi il proprietario della macchina o chi re-immette la macchina sul mercato diventa il costruttore della stessa con tutti gli oneri.

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

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

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

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

Per i macchinari messi in servizio e/o immessi sul mercato prima del 21 settembre 1996 e pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se *presumibilmente* in molti casi realizzati in maniera conforme alle normative previgenti, è necessario tener presente che in base agli artt. 23 e 70 del D.Lgs 81/2008 "Testo Unico in materia di Salute e Sicurezza dei Lavoratori ***"È vietata la vendita, il noleggio la concessione in uso di macchine, dispositivi e impianti non rispondenti alle normative vigenti in materia di salute e sicurezza sul lavoro"***.

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

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: ***"Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria macchine, apparecchi o utensili costruiti o messi in servizio al di fuori***

*della disciplina di cui all'articolo 70, comma 1, **attesta, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del D.lgs 81/2008.***"

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

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

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

- 1)** Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti

dei macchinari non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;

- 2) La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento della vendita formale del bene.

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

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

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

Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita

dichiarazione e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

### Stima dei valori di mercato

Il valore di mercato dei macchinari ed attrezzature oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità: e' stata condotta un'indagine di mercato sui macchinari e mobili simili, in alcuni casi, quelli più specifici, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. Il valore del macchinario e dell'attrezzatura riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

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

Da quanto rilevato, si può affermare che, i macchinari presenti ad Cagliari invece sono tutti non in uso da svariato tempo e non se ne conoscono le modalità di funzionamento.

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

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

$$V_{\text{macch.e attrezzature}} = 40.940,00 \text{ €}$$

(quarantamilanovecentoquaranta /00 euro)

## CONCLUSIONI

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

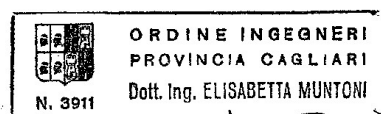
| <b>Lotto</b>  | <b>Descrizione</b>                                | <b>Valori</b>       |
|---------------|---|---------------------|
| 1             | Immobile Viale Marconi 143-145                    | 386.900,00 €        |
| 2             | Quota pari ad ½ Laboratorio Viale Marconi 149     | 61.100,00 €         |
| 3             | Villino Loc. Villaggio delle Mimose Viale Mirto 9 | 122.600,00 €        |
| 4             | Macchine ed attrezzature                          | 40.940,00 €         |
| <b>TOTALE</b> |   | <b>614.240,00 €</b> |

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

Cagliari, 09 febbraio 2021

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



*Elisabetta Muntoni*