

# TRIBUNALE DI CIVILE DI CAGLIARI

## Sezione Fallimentare

Fallimento: Immeg S.r.l. n. 191/1998

Giudice delegato: Dott. Nicola Caschili

Curatore: dott. Elio Mostallino

Deposito in Cancelleria  
Cagliari, 8/15/2018.  
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Dott.ssa Donata Pisano

Integrazione perizia dell'ing. Costantino Floris relativa all'insediamento industriale presso la Zona Industriale di Portovesme nel Comune di Portoscuso identificato al NCEU al foglio 9 mappali: 1565 sub. 2; 1566 sub. 2; 1567 sub. 2.

Con ordinanza del 27 ottobre 2017 la sottoscritta Dott.ssa Ing. Nicoletta Mattana, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°6253, è stata incaricata dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Cagliari, Dott. Nicola Caschili, di redigere la Perizia Integrativa alla perizia redatta dall'ing. Costantino Floris necessaria dopo l'accatastamento di un fabbricato non rilevato dall'ing. Floris in quanto realizzato successivamente alla consegna della perizia, a cui la sottoscritta dovrà attenersi e verificare eventuali variazioni oltre alla determinazione del valore attuale commerciale, precisamente:

- ❖ Integrare la perizia dell'ing. Floris determinando il valore commerciale, tenendo conto se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e in ogni caso si fa riferimento ai quesiti richiesti all'ing. Costantino Floris a cui il nuovo tecnico dovrà attenersi e verificare eventuali variazioni.

## OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta in seguito al ricevimento dell'incarico, una volta ottenuta la documentazione dal Curatore fallimentare dr. Elio Mostallino, ha dato inizio alle operazioni peritali con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili industriali in Z. I. Portovesme, presso l'ufficio tecnico del Comune di Portoscuso e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

L'immobile oggetto di integrazione fa parte di un insediamento industriale ubicato nel Comune di Portoscuso, nella zona industriale di Portovesme, Strada Provinciale 75 bis, all'interno dell'area di pertinenza del Consorzio Industriale Provinciale del Sulcis Iglesiente.

Il lotto su cui insiste l'insediamento industriale ha forma regolare indicativamente rettangolare, risulta interamente recintato, sul lato strada con muro in c.a. per circa 40 cm di altezza e soprastanti elementi metallici tipo "osogrill", sui restanti lati è recintato con pannelli ciechi prefabbricati in cls con altezza di circa 2 metri e occupa una superficie complessiva di 11.923 m<sup>2</sup> occupata dai seguenti corpi di fabbrica indipendenti:

- **Fabbricato 1 - Capannone prefabbricato in metallo** - distinto al Catasto fabbricati al foglio 9 particella 1565 sub. 2; con superficie di 320 m<sup>2</sup> oggetto di stima della presente integrazione.
- **Fabbricato 2 - Capannone in cemento armato** distinto al Catasto fabbricati al foglio 9 particella 1566 sub. 2; e particella 1567 sub 2; adibito ad opificio che occupa una superficie di 1.392 m<sup>2</sup>; oggetto di perizia dell'ing. Costantino Floris.
- **Fabbricato 3 - Palazzina uffici** con superficie di 483 m<sup>2</sup>, con annessa cabina di trasformazione; distinto al Catasto fabbricati al foglio 9

particella 1566 sub. 2; e particella 1567 sub 2; oggetto di perizia dell'ing. Costantino Floris;

Nello specifico la sottoscritta ha effettuato una stima dettagliata del Fabbricato 1 ossia del capannone prefabbricato in metallo, realizzato successivamente alla perizia eseguita dall'ing. Costantino Floris, e ha provveduto a verificare eventuali variazioni della precedente perizia, aggiornandone i valori commerciali.

#### **VERIFICHE ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'ufficio conservatoria dell'Agenzia del Territorio, in merito ad eventuali variazioni nelle visure ipocatastali rispetto alla perizia dell'ing. Costantino Floris, è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONE contro IMMEG SRL DEL 10/02/2005 - Registro particolare 3138 Registro Generale 4657 pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari Repertorio 409/1998 del 17/11/1998 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ISCRIZIONE contro IMMEG SRL - IN FALLIMENTO del 29/10/2015 Registro particolare 3573 Registro Generale 28829 Pubblico Ufficiale Dolia Enrico Repertorio 50693 del 31/10/1995 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione di finanziamento (nota d'iscrizione in allegato).

## VARIAZIONI CATASTALI

Catastalmente gli immobili oggetto della presente perizia sono identificati come di seguito riportato:

**Fabbricato 1 - Capannone con struttura in metallo** - distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9; particella 1565 sub. 2.

**Fabbricato 2 - Capannone in cemento armato** distinto al Catasto fabbricati al foglio 9 particella 1566 sub. 2; e particella 1567 sub. 2.

**Fabbricato 3 - Palazzina uffici** con superficie di 483 m<sup>2</sup>, con annessa cabina di trasformazione; distinto al Catasto fabbricati al foglio 9 particella 1566 sub. 2.

I fabbricati di cui sopra facevano parte dei cosiddetti "fabbricati fantasma" a cui sono stati assegnati d'ufficio dei mappali 1565 sub 1; 1566 sub 1 e 1567 sub 1, con conseguente attribuzione di categoria classe e rendita catastale presunta.

Il mappale attualmente individuato al NCEU, dalle particelle 1565, sub. 2; deriva dalla soppressione del mappale 1565, sub. 1, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito in data 25/07/2017 protocollo n. CA0136255 in atti dal 27/07/2017.

Il mappale individuato nel NCEU dalle particelle 1566, sub. 2; deriva dalla soppressione del mappale 1566, sub. 1, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito in data 28/07/2017 protocollo n. CA0139372 in atti dal 01/08/2017.

Il mappale individuato nel NCEU dalle particelle 1567, sub. 2; deriva dalla soppressione del mappale 1567, sub. 1, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito in data 28/07/2017 protocollo n. CA0139373 in atti dal 01/08/2017.

Al NCT i mappali 1565 - 1566 e 1567 derivano dalle particelle 746 (ex 175/a) - 749 (ex 382/a) - 752 (ex 404/a) - 756 (ex 573/b) - 757 (ex 717/a) del catasto terreni.

## DESCRIZIONE IMMOBILI

### Fabbricato 1 - Capannone con struttura in metallo

Il capannone oggetto della presente integrazione risulta diviso dai restanti corpi di fabbrica mediante una recinzione metallica e paletti in ferro per circa 200 cm di altezza e con pannelli ciechi in cls prefabbricati. L'area recintata occupa una superficie lorda di 2.424 mq. L'accesso è consentito attraverso un cancello carrabile scorrevole direttamente sulla strada consortile al civico 99.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il corpo di fabbrica uffici e servizi è realizzato in blocchi di cemento e la distribuzione interna degli ambienti è stata realizzata con tramezzi da 10 cm e presenta finiture di pessima qualità, così brevemente descritte: i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in grès porcellanato di colore chiaro; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari ad eccezione delle pareti dei servizi che risultano rivestite con piastrelle di grès porcellanato; gli infissi della zona uffici sono di vecchia fattura in legno e vetro singolo; nella zona magazzino in cui è stata allestita una zona ristoro gli infissi sono in pvc con doppio vetro. Circa 25 m<sup>2</sup> di copertura del corpo di fabbrica uffici è realizzata in eternit. Si tratta di onduline in eternit poggiate e fissate mediante tirafondi all'intelaiatura di sostegno in legno.

Il capannone officina è costituito da una struttura portante realizzata con piantane in acciaio fissate al suolo con speciali tirafondi infissi su blocchi di fondazione già esistenti; i pannelli di chiusura verticali e della copertura sono realizzati con pannelli in lamiera grecata alternati a pannelli in vetroresina. Le finiture sono di pessima qualità e sono brevemente così descritte: il pavimento in massetto di cls industriale, infissi esterni in ferro con alternati pannelli in traslucido; l'impianto elettrico è di tipo industriale fuori traccia.

E' stato verificato presso il consorzio che è presente un regolare contattore dell'energia elettrica; un regolare allaccio alla rete idrica e fognaria.

L'area non occupata dai fabbricati è destinata a viabilità interna, pedonale e carrabile, a parcheggio e a stoccaggio dei materiali e delle attrezzature. Tutto il piazzale esterno risulta essere in terra battuta.

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Il capannone oggetto d'integrazione è stato realizzato successivamente all'edificazione dei fabbricati oggetto di precedente perizia redatta dall'ing. Costantino Floris.

Dalle verifiche e sopralluoghi effettuati e dall'esame dei documenti rinvenuti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Portoscuso è risultato che è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

Agli atti risulta una pratica presentata dalla Piccola Società Cooperativa Nova Graniti a.r.l. con oggetto "DOMANDA PER OTTENERE LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE EDILIZIA" con Protocollo 20140007119, del 18/06/2014.

Con tale pratica è stato richiesto un accertamento di conformità per la realizzazione di un capannone ad uso industriale.

Con il documento del 01/09/2014 protocollo 10078/2014 il Comune di Portoscuso richiedeva delle integrazioni.

In data 15/06/2015 venivano presentate dalla ditta MV Marmi e Graniti s.r.l. alcune delle integrazioni richieste dal Comune con lettera del 01/09/2014 protocollo 10078/2014.

In data 29/06/2015 l'amministratore della ditta MV Marmi e Graniti s.r.l. chiedeva la voltura del progetto dalla Piccola Società Cooperativa Nova Graniti a.r.l. alla MV Marmi e Graniti s.r.l.

Ad oggi il Comune di Portoscuso non ha rilasciato alcuna concessione edilizia, in quanto non è stata presentata tutta la documentazione integrativa richiesta, come riferito dal geom. Angelo Taccori, dell'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Portoscuso, e come notificato alla sottoscritta con comunicazione del 14 marzo 2018 protocollo 4640/2018 a seguito di accesso agli atti, non è stata presentata la documentazione integrativa. come notificato dallo stesso Comune.

Tale irregolarità può essere comunque sanata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 11.10.1985 n. 23 (sul condono edilizio) e s.m.i. (L.R.23.04.2015 n. 8), presentando presso il Comune di Portoscuso una richiesta in accertamento di conformità i cui costi sono da intendersi ricompresi nella valutazione che è stata data all'immobile.

**SUPERFICI COMMERCIALI**

- **FABBRICATO 1 - Capannone con struttura in metallo**

AMBIENTI	SUPERFICI LORDE [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE COMMERCIALE
Corpo Uffici	72	1	72
Officina	248	1	248
Tettoia	28	0,40	11,2
Piazzale	2.076	0,05	104
<b>TOTALE</b>			<b>435</b>

- **FABBRICATO 2 - Capannone in cemento armato**

AMBIENTI	SUPERFICI LORDE [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE COMMERCIALE
Uffici	66	1	66
Officina	1.392	1	1.392
Area residua non occupata dai fabbricati	8.346	0,01	83,46
<b>TOTALE</b>			<b>1.541</b>

- **FABBRICATO 3 - Palazzina uffici e servizi e cabina di trasformazione**

AMBIENTI	SUPERFICI LORDE [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE COMMERCIALE
Palazzina uffici e servizi	483	1	483
Cabina di trasformazione	34	1	34



## DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

### ❖ Criterio e metodo di stima adottato - stima sintetico comparativa

Per procedere ad una corretta stima dell'immobile in questione si è scelto di utilizzare il metodo comparativo esaminando la concreta situazione di mercato degli immobili aventi caratteristiche simili all'immobile in esame, ubicazione, tipologia materiali da costruzione, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e di manutenzione, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Si è impiegato quale parametro di confronto il prezzo per metro quadro di superficie lorda (€/m<sup>2</sup>).

Da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari operanti nel settore, dai dati forniti dal Consorzio Industriale del Sulcis Iglesiente e da una verifica dei dati forniti dall'OMI, si è dedotto che il prezzo a mq di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di stima oscilla tra un valore minimo di 350,00 €/mq e un valore massimo di 450,00 €/mq.

Si è ritenuto opportuno applicare alcuni coefficienti correttivi per tenere conto di diversi fattori quali: la qualità dei materiali della struttura e delle rifiniture; lo stato di conservazione; la difformità urbanistiche riscontrate, che obbligano l'acquirente alla presentazione di una nuova pratica in accertamento di conformità per la sanatoria delle difformità rilevate; del degrado ambientale della zona industriale di Portovesme, infatti l'area rientra nel perimetro del sito di bonifica di interesse nazionale del Sulcis - Iglesiente - Guspinese così come definito dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 12 marzo del 2003 (G. U. n. 121 del 27/05/2003 Supplemento ordinario n. 83). Per tali motivi ogni intervento sull'area dovrà essere preceduto da un piano di caratterizzazione dell'area che dovrà

essere approvato dalle autorità competenti che in seguito all'esito della caratterizzazione ambientale rilasceranno lo svincolo ambientale e la restituzione dell'area all'uso legittimo.

Dai valori forniti dal Consorzio Industriale si stima che per la caratterizzazione ambientale il costo sia di 4 - 5 €/mq. Nel caso specifico per l'intero lotto il costo è di circa 50.000,00 €.

#### **CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE FABBRICATO 1 - Capannone con struttura in metallo**

Superficie commerciale: 435

Il coefficiente correttivo è stato calcolato considerando i seguenti parametri:

- Vetustà circa 10 anni 0,95
- Manutenzione e rifiniture 0,8
- Difformità urbanistica 0,90

Coefficiente correttivo complessivo risulta pari a: 0,68.

Il valore unitario considerato è il valore minimo fornito dall'agenzia dell'entrate: 350 €/mq.

$V_{\text{comm. fabb. 1}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore unitario/mq} \times \text{coefficiente correttivo} = 435 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} \times 0,43 = 65.467 \text{ €}$

Lo stesso criterio è stato utilizzato per aggiornare i valori commerciali stimati nella perizia dell'ingegner Costantino Floris, utilizzando gli stessi valori unitari per il costo a mq, aggiornando i coefficienti correttivi e omogeneizzando le superfici commerciali, si ha che:

**VALORE COMMERCIALE FABBRICATO 2 - CAPANNONE INDUSTRIALE IN CEMENTO ARMATO**

Superficie commerciale 1.541 mq

Il coefficiente correttivo è stato calcolato considerando i seguenti parametri:

- Vetustà circa 20 anni 0,85
- Manutenzione e rifiniture 0,9

Coefficiente correttivo complessivo risulta pari a: 0,8.

Considerando come valore unitario 360/mq, si ottiene:

$V_{\text{comm. Fab. 2}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore unitario/mq} \times \text{coefficiente correttivo} = 1.541 \text{mq} \times 360 \text{ €/mq} \times 0,76 = 421.617,60 \text{ €}$

**VALORE COMMERCIALE FABBRICATO 3 - Palazzina uffici**

Superficie commerciale 483 m<sup>2</sup>

Coefficienti di deprezzamento:

- Vetustà oltre 20 anni 0,85
- Manutenzione 0,90

Coefficiente correttivo complessivo risulta: 0,76

Considerando come valore unitario 720/mq

$$V_{\text{comm. Fab. 3}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore unitario/mq} \times \text{coefficiente corr.} =$$

$$= 483 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} \times 0,76 = 264.297,60 \text{ €}$$

#### VALORE COMMERCIALE FABBRICATO 4 - Cabina di trasformazione

Considerando la valutazione effettuata dall'ing. Costantino Floris nella sua perizia si è provvedendo solo all'aggiornamento dei coefficienti correttivi.

Coefficienti di deprezzamento:

- vetustà oltre 20 anni 0,85
- manutenzione 0,90

coefficiente correttivo complessivo 0,76.

$$V_{\text{comm. cabina}} = 35.000,00 \times 0,76 = 26.600,00 \text{ €}$$

	Superficie commerciale	Valore unitario [€/mq]	Coefficiente di deprezzamento	Valore commerciale [€]
Capannone prefabbricato in metallo	435	350	0,43	65.467
Capannone in cemento armato	1.541	360	0,76	421.617,60
Palazzina uffici	483	720	0,76	264.297,60
Cabina di trasformazione				26.600,00
<b>TOTALE</b>				<b>777.982,20</b>

Si fa presente che il lotto su cui insiste il complesso industriale ha una superficie complessiva di 11.923 mq, avente un indice fondiario di 0,30 mq/mq, mentre la superficie complessiva edificata è risultata essere pari a 2.195 mq; l'area possiede una capacità edificatoria. Tale potenzialità è quindi valutabile in:

- Superficie coperta realizzabile =  $0,30 * 11.923 \text{ mq} = 3.576,9 \text{ mq}$ ;
- Superficie coperta realizzata = 2.195 mq;
- Area con potenzialità edificatoria residua = 4.607 mq.

Considerando i valori forniti dal Consorzio Industriale del Sulcis pari a 12 €/mq, si ha che:

$V_{\text{commerciale area residua edificabile}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{valore unitario/mq} =$

$$= 4.607 \times 12 = 55.280,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{complessivo}} = 777.982,20 + 52.000,00 = 830.262,00 \text{ €}$$

Al valore complessivo dovranno sottrarsi i costi per la caratterizzazione stimati in circa 50.000,00 €.

Si ha quindi:

$$830.262,00 - 50.000,00 = 780.262,00 \text{ € arrotondato } 780.000,00 \text{ €}$$

## CONCLUSIONI

Alla data attuale il più probabile valore commerciale del terreno con annessi i fabbricati è pari a:

$V_{\text{comm. Insedimento Industriale}} = 780.000,00 \text{ €}$

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione ad evasione dell'incarico.

Cagliari, 28 aprile 2018

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott.ssa Ing. Nicoletta Mattana

Si allega:

Allegato A: elaborato fotografico

Allegato B: visure catastali - estratto di mappa

Allegato C: comunicazione Comune di Portoscuso prot. 4640/2018

**Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017**

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. IMMEG S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti nel comune di PORTOSCUSO ( Codice: G922) Provincia di CAGLIARI          INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. IMMEG S.R.L. con sede in PORTOSCUSO C.F.: 01706330923</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOSCUSO(Codice G922) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		9	1565	2			D/7				Euro 1.530,00	Dati derivanti da STRADA PROVINCIALE 75 BIS n. SN piano: T; VARIAZIONE del 25/07/2017 protocollo n. CA0136255 in atti dal 27/07/2017 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL.78/2010 (n. 35386.1/2017)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. IMMEG S.R.L. con sede in PORTOSCUSO	01706330923*	(1) Proprietà per 1000/1000



Direzione Provinciale di Cagliari  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 20/11/2017 - Ora: 16.40.41 Fine

Visura n.: T285087 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PORTOSCUSO ( Codice: G922)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di CAGLIARI	
	Foglio: 9 Particella: 1566 Sub.: 2	

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		9	1566	2			D/7				Euro 7.796,00	VARIAZIONE del 28/07/2017 protocollo n. CA0139372 in atti dal 01/08/2017 DICHIARAZIONE UTU ART.19 DL78/2010 (n. 35746.1/2017)
<b>Indirizzo</b>	STRADA PROVINCIALE 75 BIS n. SN piano: T;											
<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. con sede in PORTOSCUSO	01706330923*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**2. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOSCUSO(Codice G922) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	1567	2			D/7				<b>Euro 1.262,00</b>	STRADA PROVINCIALE 75 BIS n. SN piano: T; VARIAZIONE del 28/07/2017 protocollo n. CA0139373 in atti dal 01/08/2017 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL.78/2010 (n. 35744.1/2017)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. - IMMEG S.R.L. con sede in PORTOSCUSO	01706330923*	(1) Proprietà per 1000/1000

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di PORTOSCUSO(Codice G922) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	1566	2			D/7				<b>Euro 7.796,00</b>	STRADA PROVINCIALE 75 BIS n. SN piano: T; VARIAZIONE del 28/07/2017 protocollo n. CA0139372 in atti dal 01/08/2017 DICHIARAZIONE UIU ART.19 DL.78/2010 (n. 35746.1/2017)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PORTOSCUSO ( Codice: G922)</b>
	<b>Provincia di CAGLIARI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 9 Particella: 1565 Sub.: 1</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1	Urbana	9	1565	1			D/7				Euro 1.764,00	COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. CA0150667 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 3761.1/2012)		
<b>Indirizzo</b> STRADA PROVINCIALE 75 BIS n. SN;														
<b>Notifica</b> Pubblicazione all albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n. CA0341702 del 2012)														
<b>Annotazioni</b> di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010													<b>Partita</b> - <b>Mod.58</b> -	

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI DERIVANTI DA	
1	INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. IMMEG S.R.L. con sede in PORTOSCUSO	CODICE FISCALE 01706530923*	DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. CA0150667 in atti dal 24/04/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3761.1/2012)				

Mappali Terreni Correlati  
 Sezione - Foglio 9 - Particella 749

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2017

Data: 26/01/2017 - Ora: 11.31.04    Fine  
Visura n.: T135797 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PORTOSCUSO ( Codice: G922)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di CAGLIARI</b>
	<b>Foglio: 9 Particella: 1566 Sub.: 1</b>

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	9	1566	1			D/7				<b>Euro 9.000,00</b>	COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. CA0150670 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 3762.1/2012)
<b>Indirizzo</b> STRADA PROVINCIALE 75 BIS n. SN:												
<b>Notifica</b> Pubblicazione al albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n. CA0341703 del 2012)												
<b>Annotazioni</b> di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del di 78/2010 <span style="float: right;">Partita <b>Mod.58</b></span>												

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI FISCALI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. IMMEG S.R.L. con sede in PORTOSCUSO		CODICE FISCALE	01706330923*	(1) Proprietà per 1000/1000	
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. CA0150670 in atti dal 24/04/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3762.1/2012)						

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 9 - Particella 752

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2017

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PORTOSCUSO</b> ( Codice: G922) Provincia di <b>CAGLIARI</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>9</b> Particella: <b>1567</b> Sub.: <b>1</b>

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	Urbana	9	1567	1			D/7				Euro 1.890,00	COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. CA0150672 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 3763.1/2012)
<b>Indirizzo</b> STRADA PROVINCIALE 75 BIS n. SN; <b>Notifica</b> Pubblicazione all albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n. CA0343351 del 2012) <b>Annotazioni</b> di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010												
<b>INTESTATO</b>												

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
	DATI DERIVANTI DA							
1	INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. IMMEG S.R.L. con sede in PORTOSCUSO				01706330923*		(1) Proprietà per 1000/1000	
<b>DATI DERIVANTI DA</b> COSTITUZIONE del 24/04/2012 protocollo n. CA0150672 in atti dal 24/04/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3763.1/2012)								

Mappali Terreni Correlati  
 Sezione - Foglio 9 - Particella 756

Unità immobiliari n. 1

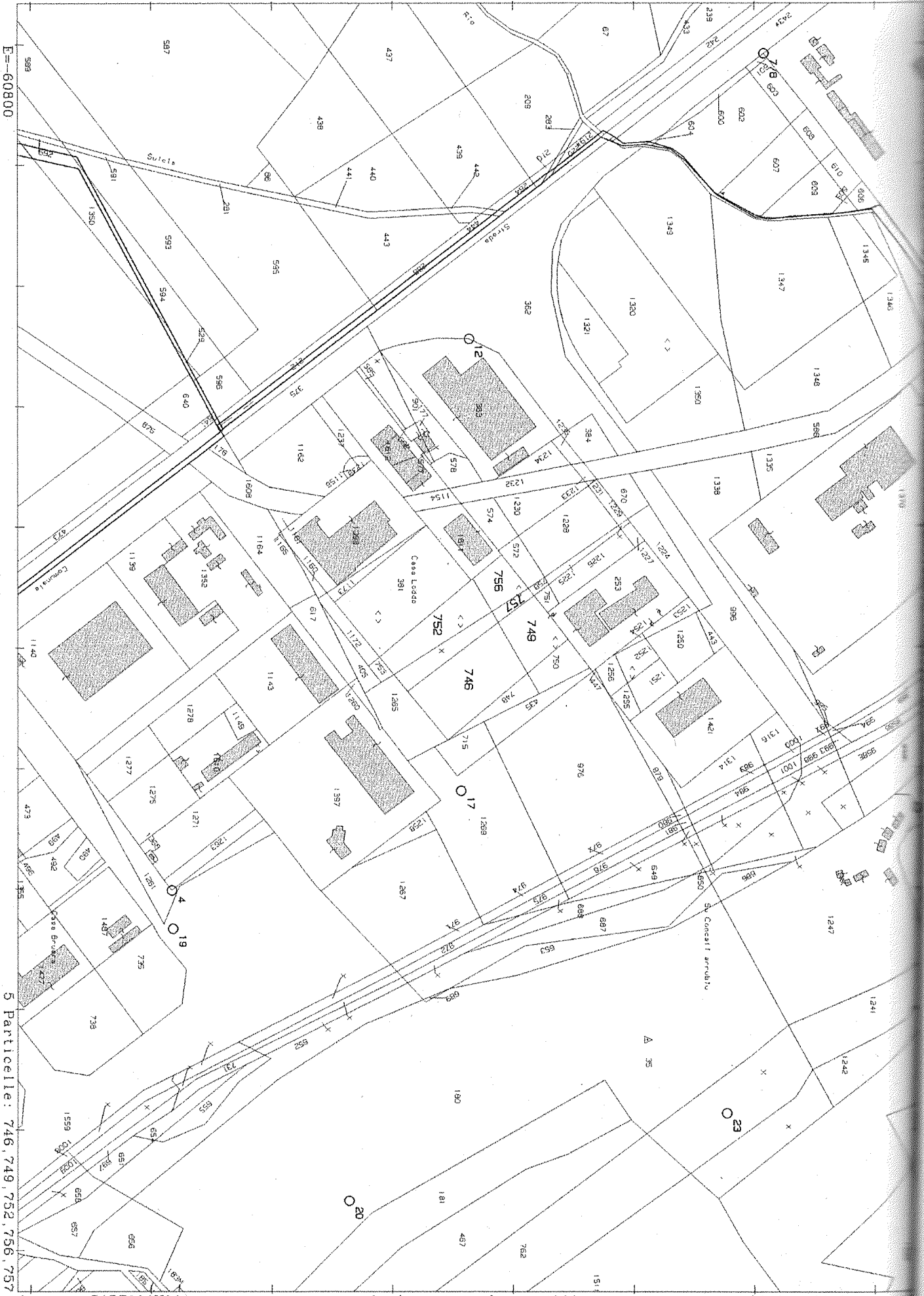
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

N=90500

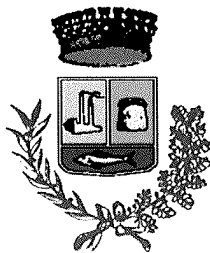
E=60800



5 Particelle: 746, 749, 752, 756, 757



3 Particelle: 1565, 1566, 1567



**Comune di Portoscuso**  
Provincia del Sud Sardegna  
Servizio Urbanistica e Territorio

Prot. n. 4640/2018

Portoscuso, li 14 marzo 2018

Ing. **Mattana Nicoletta**  
Via Carboni Boi, 14  
09129 Cagliari (CA)

**Oggetto:** Richiesta di accesso a documenti amministrativi.

Si riscontra l'istanza presentata dalla S.V. il 25 gennaio ultimo scorso, assunta al protocollo dell'Ente col n. 1566, tesa ad ottenere notizie in merito alle motivazioni che hanno sospeso l'emissione del titolo abilitativo edilizio richiesto, quale accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 16 della Legge Regionale 17/1985, n. 23, dalla società "Piccola Società Cooperativo Nova Graniti a r.l." per la costruzione di un opificio presso l'agglomerato industriale di Portovesme, per comunicare quanto segue.

Dall'esame istruttorio effettuato a suo tempo, era emersa la necessità dell'integrazione documentale della pratica, comunicata alla Società richiedente con nota del 01/09/2014, prot. n. 10078 (allegata in copia alla presente), riscontrata solo parzialmente con nota del 15/06/2015.

La carenza documentale relativa a:

- dimostrazione del titolo di proprietà o di disponibilità dell'immobile in quanto il contratto d'affitto allegato all'istanza non costituisce titolo per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio (punto n. 1 della nota comunale del 01/09/2014));
- relazione tecnica descrittiva degli interventi edificatori proposti, comprensiva delle notizie inerenti le caratteristiche ..... (punto n. 2 della citata nota comunale);
- planimetria quotata di dettaglio dell'opificio e dei suoi accessori, con indicazione della specifica destinazione d'uso degli ambienti e delle aperture fenestrate (punto n. 3 della nota comunale del 01/09/2014), e prospetti della costruzione (punto n. 4 della richiamata nota comunale);
- dichiarazione attestante la data più certa della realizzazione delle opere abusive (3° capoverso della richiamata nota comunale);
- elaborato grafico con la rappresentazione planimetrica (pianta di dettaglio con indicazione della destinazione d'uso degli ambienti) della porzione immobiliare legittimamente assentita.

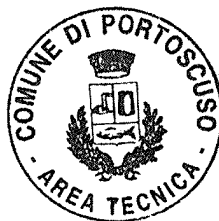
non ha consentito l'espressione del parere urbanistico propedeutico all'emissione dell'accertamento di conformità invocato.

Per completezza d'informazione si comunica che, con nota assunta al protocollo dell'Ente il 29/06/2015, al n. 7511, è stata richiesta la voltura della pratica di accertamento di conformità sopra richiamata con intestazione della stessa a favore della Società "MV Marmi e Graniti S.r.l.",

corrente in Gonnese nel vico Don Morosini al n. 14, rimasta inevasa per le medesime carenze documentali sopra evidenziate.

Distinti saluti.

Il Responsabile di P.O. n. 2 (Urbanistica)  
(Geom. Angelo Taccori)



*Angelo Taccori*



**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CA 22314 del 2018

Ispezione n. CA 22315/5 del 2018

Inizio ispezione 13/02/2018 12:21:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente MATTANA NICOLETT

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 28829

Registro particolare n. 3573

Presentazione n. 34 del 29/10/2015

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Data 31/10/1995  
 Notaio DOLIA ENRICO  
 Sede IGLESIAS (CA)

Numero di repertorio 50693  
 Codice fiscale DLO NRC 54C10 B354 U

*Dati relativi all'ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE  
 Derivante da 0675 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
 Capitale € 555.191,17 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -  
 Interessi - Spese - Totale € 982.817,48

*Altri dati*

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 3826 del 02/11/1995  
 Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
 Richiedente ARC REAL ESTATE PER C/ CAF S.P.  
 A.  
 Indirizzo C.DA COLLE DELLE API - CAMPOBASSO

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1*

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 9 Particella 746 Subalterno -  
 Natura T - TERRENO Consistenza 59 are 76 centiare

*Immobile n. 2*

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 9 Particella 749 Subalterno -  
 Natura T - TERRENO Consistenza -

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CA 22314 del 2018

Ispezione n. CA 22315/5 del 2018

Inizio ispezione 13/02/2018 12:21:22

Richiedente MATTANA NICOLETT

Tassa versata € 4,00

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 28829

Registro particolare n. 3573

Presentazione n. 34 del 29/10/2015

**Immobile n. 3**

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 9 Particella 752 Subalterno -  
 Natura T - TERRENO Consistenza 26 are 10 centiare

**Immobile n. 4**

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 9 Particella 756 Subalterno -  
 Natura T - TERRENO Consistenza 11 are 18 centiare

**Immobile n. 5**

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 9 Particella 757 Subalterno -  
 Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 11 centiare

**Immobile n. 6**

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1565 Subalterno 1  
 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -  
 Indirizzo STRADA PROVINCIALE 75 BIS N. civico -

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 9 Particella 749 Subalterno -

**Immobile n. 7**

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1566 Subalterno 1  
 Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza -  
 Indirizzo STRADA PROVINCIALE N. civico 75BIS

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 9 Particella 752 Subalterno -

**Immobile n. 8**

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1567 Subalterno 1

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CA 22314 del 2018

Ispezione n. CA 22315/5 del 2018

Inizio ispezione 13/02/2018 12:21:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente MATTANA NICOLETT

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 28829

Registro particolare n. 3573

Presentazione n. 34 del 29/10/2015

Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI  
PER ESIGENZE INDUSTRIALI Consistenza -  
Indirizzo STRADA PROVINCIALE N. civico 75BIS

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune G922 - PORTOSCUSO (CA)  
Catasto TERRENI  
Foglio 9 Particella 756 Subalterno -

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto PRESSO LA PROPRIA SEDE  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. CON DENOMINAZIONE ABBREVIATA IMMEG S.R.L. - IN FALLIMENTO  
Sede PORTOSCUSO (CA)  
Codice fiscale 01706330923  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRIPTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2 COMMA COD. CIVILE. CON ATTO NOTAIO DE MAGISTRIS DEL 10/10/1996 REPERTORIO 62339 REGISTRATO IL 15/10/1966 AL N. 1806, LA SOCIETA' SARDA.COS SRL SI E' TRASFORMATA IN INDUSTRIA MEDITERRANEA MARMI E GRANITI S.R.L. CON DENOMINAZIONE ABBREVIATA IMMEG S.R.L. - IN FALLIMENTO. LA PRESENTE ISCRIZIONE IN RINNOVAZIONE SI ESEGUE

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. CA 22314 del 2018

Ispezione n. CA 22315/5 del 2018

Inizio ispezione 13/02/2018 12:21:22

Tassa versata € 4,00

Richiedente MATTANA NICOLETT

---

Nota di iscrizione

*Registro generale n.* 28829

*Registro particolare n.* 3573

*Presentazione n. 34 del 29/10/2015*

---

CON SALVEZZA DI TUTTE LE ANNOTAZIONI ESEGUITE A MARGINE DELLA FORMALITA' ORIGINARIA.

Direzione Provinciale di CAGLIARI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/02/2018 Ora 12:30:18  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CA 22336 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 4858  
Ispezione n. CA 22337/3 del 2018  
Inizio ispezione 13/02/2018 12:30:06

Richiedente MATTANA NICOLETT

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PORTOSCUSO (CA)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 1565 - Subalterno 1

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 15/01/1991 al 12/02/2018

---

**Elenco immobili**

Comune di PORTOSCUSO (CA) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 9 Particella 1565 Subalterno 1  
Immobile attuale

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. ISCRIZIONE del 29/10/2015 - Registro Particolare 3573 Registro Generale 28829  
Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 50693 del 31/10/1995  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3826 del 1995  
Immobili attuali



Figure 1 - Capannone oggetto di integrazione



Figure 2 - ingresso carrabile



Figure 3 - vista retro uffici e servizi



Figure 4 - vista retro officina



Figure 5: interno officina



Figure 6: lato capannone



Figure 8: interno capannone





Figure 9: interno capannone



Figure 10: interno capannone



Figure 11: porta di separazione officina corpo uffici



Figure 12: interno corpo uffici



Figure 13: ingresso corpo uffici



Figure 14: interno uffici



Figure 15: interno servizi



Figure 16: particolare della copertura in eternit nella zona magazzino