

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento  
n°32/2015 “ **in liquidazione**”

### PREMESSE

In data 12 Marzo 2015 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, iscritto 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 del Fallimento, Dott. Pierpaolo Argiolas, di redigere Consulenza Tecnica d’Ufficio di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Accerti il C.T.U., previe le opportune ispezioni ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il catasto e presso Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società - iscrizione registro imprese, partita iva e codice fiscale n - e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della stessa;
- 2) Provveda il CTU alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni identificati intestati alla società fallita;
- 3) Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudiziali concernenti gli immobili e le vendite poste in

- 4)** Determini quindi il C.T.U., Per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.
- 5)** Accerti inoltre:
- a) Se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06 agosto 1967, n°765;
  - b) Nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicanti irregolarità eventualmente riscontrate;
  - c) Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06 agosto 1967, n°765, ma prima della entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n°47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui a capo IV della legge n°47/85 ovvero della legge 326/2003;
  - d) Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n°47/85, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 I° comma della legge 23 dicembre

1994, n°724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V legge n°47/85 ovvero sanabili secondo la legge 326/2003;

- e) Il C.T.U. dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà del socio fallito ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato tenendo conto: se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
- f) Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.
- 6) Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite;
- 7) Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico;
- 8) Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la società fallita e dei soci,

gli immobili in capo al socio fallito e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica;

- 9) Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione;

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore del Fallimento, Dott. Pierpaolo Argiolas, 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>

della I.V.I. Indagini e Visure Ipcatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi sul posto realizzati in diverse date alla presenza dei collaboratori della scrivente, Ing. Gavino Deplano, Ing. Mauro Trudu; conclusi infine con le verifiche presso i relativi Uffici Tecnici Comunali. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

**In merito al quesito n°1**

- Accerti il C.T.U., previe le opportune ispezioni ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il catasto e presso Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
risulteranno di proprietà della stessa;

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 QUARTU SANT’ELENA (CA)

**Lotto A)** Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località “Pirastu” individuati al N.C.E.U. al foglio 1 particella 37 Categoria D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 5.171 e particella 1177 di mq 534, per complessivi 5.705 mq.

**Lotto B)** Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 38 di mq 1.415.

**Lotto C)** Quota pari al 100% dei terreni individuati al N.C.T. al foglio 1 particella 40 di mq 1.210, particella 41 di mq 915, particella 42 di mq 755, particella 43 di mq 430, particella 270 di mq 740, particella 547 di mq 250 per complessivi mq 4.300.

### COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)

**Lotto D)** Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 8 particella 425 di 3.235 mq (oggi mappali nn.1.414 di

**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

I beni in esame sono raggruppabili in n° 4 lotti con le seguenti caratteristiche descrittive, come risultato dagli accertamenti svolti e come riportato dall'allegato fotografico (All.1):

**Lotto A) Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località "Pirastu" individuati al N.C.E.U. al foglio 1 particella 37 Categoria D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 5.171 e particella 1177 di mq 534, per complessivi 5.705 mq.**

Il terreno è ubicato nel Comune di Quartu S. Elena, delimitato dalla S.S. 554, dallo svincolo della ex S.S. 125, da una strada secondaria di accesso e da un lotto proprietà di terzi. L'area si presenta pianeggiante ed interamente recintata parzialmente con rete metallica e parzialmente con muratura e orso-grill, pavimentata in battuto di cemento, è accessibile dalla strada secondaria mediante due cancelli metallici carrabili non automatici (Foto da n°1 a n°6).

I beni in esame sono costituiti da n°4 corpi di fabbrica indipendenti l'uno dall'altro, edificati su un'area di complessivi 5.705 mq, in tempi differenti ed in assenza di autorizzazione, come si vedrà nel seguito.

Con riferimento alla planimetria del rilievo riportata in allegato (All.2), sono identificati i seguenti corpi di fabbrica:

1) Edificio Cnrk

2) Capannone magazzino e vendita

3) Capannone Deposito

4) Spogliatoi e servizi

Il compendio è alimentato dalla rete idrica Abbanoa ed energia elettrica; non è dotato di allaccio alla rete fognaria ed i reflui vengono trattati in due impianti a fanghi attivi interrati sotto il piazzale, uno di capacità 1.500 l in prossimità del blocco servizi, uno di capacità 1.000 l in prossimità degli uffici. I reflui depurati venivano utilizzati per la sub irrigazione nell'area a verde di proprietà della fallita. Attualmente non si è in possesso del rinnovo della autorizzazione allo scarico.

Sono presenti inoltre una vasca per il deposito delle acque piovane, una per l'acqua potabile da 500 l ciascuna ed una vasca antincendio di capacità 10 mc.

Le aree esterne sono illuminate ed è presente un impianto di videosorveglianza.

Il comando dei Vigili del Fuoco di Cagliari aveva rilasciato un Nulla Osta Provvisorio prot. N. 3.079 del 09/01/1991, a cui seguì una richiesta di rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi prot. N°12.213/1257 del 24/01/1996. Non risulta allo stato attuale che il C.P.I. sia mai stato rilasciato.

L'intero complesso si sviluppa su diversi corpi di fabbrica quindi, essendo piuttosto articolato, per la sua descrizione si farà riferimento a

 **CORPO DI FABBRICA 1 - EDIFICIO UFFICI**

Il fabbricato in esame, censito catastalmente al **Foglio 1 particella 37 categoria D7**, si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro con scala esterna in muratura, avente struttura mista in muratura portante e cemento armato, con copertura a due falde inclinate, intonacato e tinteggiato esternamente e internamente (**Foto da n°7 a n°9**).

**Piano Terra**

La distribuzione degli ambienti è la seguente: ingresso (**Foto nn°10-12**), ufficio vendite (**Foto nn°13-14**), direzione (**Foto nn°15-16**), ufficio contabilità 1 (**Foto nn°17-18**), ufficio contabilità 2 (**Foto nn°19-20**), ufficio amministrativo (**Foto nn°21-22**), ufficio tecnico (**Foto nn°23-24**). La superficie lorda necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **126,97 mq.**

Le finiture, di mediocre qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in gres 40 cm X 40 cm di diverso tipo, intonaco liscio tinteggiato bianco, infissi esterni in pvc e vetro, impianto elettrico sotto traccia, pompe di calore a parete.

**Piano Primo**

La distribuzione degli ambienti, come da disegno, è la seguente: ingresso (**Foto n°25**), ufficio acquisti (**Foto n°26**), n° 1 sala esposizione (**Foto nn°27-28**), ufficio amministrativo (**Foto nn°29-30**), archivio (**Foto n°31**), disimpegno (**Foto n°32**), cucina (**Foto nn°33-34**), locale di servizio (**Foto n°35**), sgabuzzino con lavanderia (**Foto n°36**), e servizio igienico dotato di wc, bidet, lavandino e doccia (**Foto nn°37-38**). La superficie



lorda necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **150,42 mq.**

Le finiture, di mediocre qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti misti in gres chiaro 50 cm X 50 cm e parquet prefinito, intonaco liscio tinteggiato colorato, infissi esterni in pvc e vetro, infissi interni in legno e pvc e vetro, sanitari in ceramica beige, impianto elettrico fuori traccia negli uffici mentre sotto traccia nella parte "abitazione", pompe di calore a parete. Nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle 40 cm X 40 cm arrivano ad un'altezza di oltre 2 m. Il soffitto è parzialmente ricoperto da un controsoffitto in legno.

Si segnala che nel locale di servizio sono visibili lesioni e fessurazioni nell'intonaco e sono visibili macchie ed efflorescenze provenienti da infiltrazioni d'acqua **(Foto nn°39-40).**

## **✚ CORPO DI FABBRICA 2 - CAPANNONE MAGAZZINO E VENDITA**

Il fabbricato in esame, censito catastalmente al **Foglio 1 particella 37 categoria D7**, è realizzato su un piano fuori terra ed è comunicante con il corpo di fabbrica 1. La struttura è realizzata con travi e pilastri in acciaio, tamponature esterne in pannellature prefabbricata, copertura a una falda inclinata anch'essa realizzata con pannellatura prefabbricata.

L'edificio è suddiviso in n°3 parti:

1) Area esposizione e vendita **(Foto da n°41 a n°46);**

2) Magazzino attrezzato con scaffalature metalliche **(Foto da**

3) Deposito materiali e automezzi **(Foto da n°53 a n°58).**

La superficie lorda del blocco in esame necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **682,77 mq.**

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

Area esposizione e vendita: Piastrelle in gres marrone 60 cm X 60 cm, intonaco liscio tinteggiato chiaro, infissi esterni in pvc e vetro, impianto elettrico fuori traccia.

Magazzino: pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico fuori traccia;

Deposito materiali e automezzi: pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico fuori traccia, portoni scorrevoli di ingresso in pannellatura prefabbricata.

**CORPO DI FABBRICA 3 - CAPANNONE DEPOSITO**

Il fabbricato in esame, non risulta censito al Catasto Fabbricati, ma risulta presente nell'estratto di mappa del Catasto Terreni, presumibilmente è stato avviato un accatastamento non ultimato. L'immobile, realizzato su un piano fuori terra, ha struttura con travi e pilastri in acciaio, tamponature esterne in pannellature prefabbricate, copertura a una falda inclinata anch'essa realizzata con pannellatura prefabbricata.

L'edificio è suddiviso in n°3 parti:

1) Area esposizione e vendita **(Foto da n°59 a n°66);**

2) **Magazzino attrezzato con scaffalature metalliche (Foto da**

3) Deposito materiali e automezzi **(Foto da n°72 a n°76).**

La superficie lorda del blocco in esame necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **419,59 mq**. A questa superficie bisogna aggiungere **34,34 mq** di area soppalcata nell'area vendita e **78,83 mq** nel magazzino.

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

Area esposizione e vendita: pavimentazione in resina, infissi esterni in pvc e vetro, impianto elettrico fuori traccia. E' presente un soppalco realizzato con struttura in acciaio e pannellature e pompe di calore.

Magazzino: pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico fuori traccia. E' presente un soppalco realizzato con struttura in acciaio e pannellature;

Deposito materiali e ricovero automezzi: pavimento in battuto di cemento e impianto elettrico fuori traccia, portone scorrevoli di ingresso in pannellatura prefabbricata.

**✚ CORPO DI FABBRICA 4 - BLOCCO SERVIZI**

Il fabbricato in esame, non risulta censito al Catasto Fabbricati, ma risulta presente nell'estratto di mappa del Catasto Terreni, presumibilmente è stato avviato un accatastamento non ultimato. L'immobile è un prefabbricato realizzato su un piano fuori terra, suddiviso in spogliatoio e servizi igienici con doccia **(Foto da n°77 a n°88)**. La superficie lorda del blocco in esame necessaria per il calcolo della superficie commerciale dell'intero stabilimento è pari a **28,51 mq**.

Nel piazzale di pertinenza del lotto A, oltre agli immobili sopra descritti, sono presenti diverse tettoie realizzate con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera grecata; alcune di queste sono state realizzate tra container disposti nel piazzale e sono utilizzate come depositi (**Foto da n°89 a n°94**).

#### **✚ EDIFICIO MATERIALI INFIAMMABILI**

E' presente inoltre un edificio prefabbricato adibito a stoccaggio di materiali infiammabili, realizzato con struttura portante in acciaio e pannellature prefabbricate, con copertura presumibilmente realizzata con lastre ondulate in fibrocemento e pavimento in battuto di cemento (**Foto da n°95 a n°97**). La superficie lorda è pari a **32,03 mq.**

#### **✚ LOCALI TECNICI**

All'esterno, al piano terra in prossimità dell'ingresso, è presente una tettoia chiusa su tre lati ospitante un gruppo elettrogeno, con potenza 23,2 KW del 2004, la cui copertura è realizzata con lamiera coibentata e un locale in muratura con le pompe antincendio cemento (**Foto da n°98 a n°102**). Sono presenti infine altri due piccoli vani tecnici in muratura. La superficie lorda è pari a **16,86 mq.**

**Lotto B) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 38 di mq 1.415.**

Il terreno è ubicato nel Comune di Quartu S. Elena, delimitato dalla S.S. 125, da una strada secondaria di accesso e per due lati da proprietà di

e rete metallica, è accessibile dalla strada secondaria mediante un cancello carrabile realizzato in legno e rete metallica **(Foto da n°103 a n°107).**

Il lotto è servito da energia elettrica e impianto di illuminazione con torri faro artigianali. Non si è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il giorno del sopralluogo in situ erano stoccati parti di ponteggi, scaffalature metalliche e lignee, pneumatici fuori uso, svariati rotoli di tubo per condotte idriche, diversi rotoli di tubi portacavi per linee elettriche, serbatoi in materiale plastico, pozzetti prefabbricati, scarti di legname e altre rimanenze di materiali edili **(Foto da n°108 a n°113).**

Secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Quartu S'Elena dalla scrivente rilasciato in data 20 maggio 2015, il terreno è ubicato in **Zona H "Salvaguardia", sottozona "H1"** nella quale devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio.

**Lotto C) Quota pari al 100% dei terreni individuati al N.C.T. al foglio 1 particella 40 di mq 1.210, particella 41 di mq 915, particella 42 di mq 755, particella 43 di mq 430, particella 270 di mq 740, particella 547 di mq 250 per complessivi mq 4.300.**

Il terreno è ubicato nel Comune di Quartu S. Elena, delimitato dalla S.S. 125, dalla rampa di raccordo tra la S.S.125 e la S.S. 554 da una strada secondaria di accesso e per un lato da proprietà di terzi. L'area si presenta pianeggiante, è recintata con paletti e rete metallica solo lungo il confine

con la proprietà di terzi; è accessibile dalla strada secondaria mediante un cancello metallico carrabile non automatico **(Foto da n°114 a n°119)**.

Secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Quartu S'Elena dalla scrivente rilasciato in data 20 maggio 2015, il terreno è ubicato in **Zona H "Salvaguardia", sottozona "H1"** nella quale devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio.

Il terreno ad oggi si presenta non edificato, parzialmente pavimentato con battuto di cemento, e con la presenza di un box metallico da cantiere prefabbricato.

Sul terreno sono stoccati svariati cumuli di rifiuti di varia tipologia **(Foto da n°120 a n°137)**:

- lana di vetro;
- scarti di materiali plastici;
- scarti di porte scigno;
- rifiuti legnosi;
- imbottiture in gomma piuma;
- travetti per solai;
- cumuli di rifiuti misti tra cui lampade, plastica, imballaggi, tubi,

- detriti da demolizioni edili;
- sacchi di calce e/o legante;
- altri scarti di materiali edili vari in fibrocemento.

Per le categorie di rifiuto per le quali non è possibile attribuire a priori un codice CER sulla base delle classificazioni merceologiche, sarà necessario effettuare una caratterizzazione chimico - fisica di ogni rifiuto al fine di determinarne le caratteristiche o meno di pericolosità.

Di tutti i rifiuti sopra riportati, è stato stimato il valore di mercato tenendo conto delle caratteristiche di pericolosità e dei costi di caratterizzazione e trasporto ad impianto autorizzato. Per la stima del costo di smaltimento sono stati chiesti dei preventivi a ditte specializzate.

Non potendo avere a disposizione delle pesi ed i mezzi di movimentazione per individuare le quantità reali da smaltire, le stime considerate sono prudenziali e tengono conto dell'incertezza.

I costi di smaltimento stimati sono comprensivi di oneri di trasporto ed emissione dei certificati e caratterizzazione chimico - fisica.

Complessivamente, sono stimati i seguenti costi di smaltimento dei rifiuti stoccati nell'area esterna allo stabilimento:

- **Costi complessivi smaltimento = - € 30.000,00**

Trattandosi di una stima prudenziale, il costo di smaltimento potrà essere stabilito soltanto sul peso effettivo del rifiuto smaltito.

Nel sito, a vista, non è stata riscontrata la presenza di amianto, ma qualora risultasse presente da indagini più approfondite sarà necessario smaltirlo secondo la normativa vigente.

## COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)

**Lotto D) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 8 particella 425 di 3.235 mq (oggi mappali nn.1.414 di mq 2.970 mq e 1.415 di 265 mq).**

I due mappali derivano dal mappale n. 425 di mq 3.235 soppresso e frazionato nei due mappali n. 1.414 e 1.415, contigui a formare un unico lotto. Il terreno è ubicato nel Comune di Quartucciu, delimitato dalla S.S. 554, dalla rampa di raccordo tra la S.S.125 e la S.S. 554 da una strada secondaria di accesso e per un lato da proprietà di terzi. L'area si presenta pianeggiante, è recintata con paletti e rete metallica, è accessibile dalla strada secondaria mediante un cancello metallico carrabile non automatico. **(Foto da n°138 a n°157).**

Secondo il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Quartu S'Elena dalla scrivente rilasciato in data 20 maggio 2015, il terreno è ubicato in **Zona H "Salvaguardia", sottozona "H1"** nella quale devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio.



Nel lotto attualmente sono presenti due containers metallici tra i quali è stata ricavata una copertura non autorizzata, tre gazebo di esposizione ed una serra in ondulina e legno. Il lotto è servito da energia elettrica e impianto di illuminazione con torri faro. Si è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

### In merito al quesito n°2

- **Provveda il CTU alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni identificati intestati alla società fallita;**

La sentenza dichiarativa di fallimento è stata trascritta dalla I.V.I. Indagini e visure ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari (All. 3).

### In merito al quesito n°3

- **Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;**

Sulla base delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (All. 4), è risultato quanto di seguito si elenca:

## **COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Lotto A) Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località "Pirastu" individuati al N.C.E.U. al foglio 1 particella 37 Categoria**

**D/7;**

**Lotto C) Quota pari al 100% dei terreni individuati al N.C.T. al foglio**

**1 particella 10 di mq 1.210, particella n° 2 di mq 917 particella**

42 di mq 755, particella 43 di mq 430, particella 270 di mq 740, particella 547 di mq 250 per complessivi mq 4.300.

Gli immobili risultano gravati da :

✚ ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Atto n° 1) ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2013 - Registro Particolare Registro 1820 Generale 16034**

Ipoteca Giudiziale

A favore:

Contro:

✚ TRASCRIZIONI

**Atto n° 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2014 - Registro Particolare 14148 Registro Generale 17666**

Pignoramento

A favore:

Contro:

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Lotto A) Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località "Pirastu"**

**D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 5.171 e particella 1177 di mq 534, per complessivi 5.705 mq.**

**✚ TRASCRIZIONI**

**Atto n° 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/1988 - Registro Particolare 7730 Registro Generale 11134**

**Compravendita**

**A favore:**

**Contro:**

La compravendita riguarda i mappali nn.37 sub a, n.36 sub a e n. 295 sub a, che soppressi e fusi hanno generato il mappale 37 di mq 5.705, a sua volta frazionato, e poi soppresso, in 1176 di mq 5.171 e 1177 di mq 534, Enti Urbani, aree di sedime del capannone identificato allo stesso numero di mappale all'N.C.E.U. **Si segnala che in mappa è presente un'ulteriore capannone non presente al N.C.E.U..**

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:  
- foglio 1 particella 1176 - foglio 1 particella 1177. Annotazione di Tipo mappale del 17/05/2012 n. 183407.1/2012 in atti dal 17/05/2012 (protocollo n. CA0183407) presentato il 17/05/2012 per nuova costruzione, infatti è accatastato all' N.C.E.U. fabbricato categoria D/7 intestato alla Ditta all'esame della documentazione si è potuto rilevare che la I aveva

mai ultimata. L'intenzione era quella di rinominare il capannone identificato attualmente con il numero di mappale 37, con il nuovo numero di mappale 1176, e di attribuire al capannone di nuova costruzione il numero di mappale 1177.

\*\*\*\*\*

## COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)

- Lotto A)** Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località "Pirastu" individuati al N.C.E.U. al foglio 1 particella 37 Categoria D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 5.171 e particella 1177 di mq 534, per complessivi 5.705 mq.
- Lotto B)** Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 38 di mq 1.415.
- Lotto C)** Quota pari al 100% dei terreni individuati al N.C.T. al foglio 1 particella 40 di mq 1.210, particella 41 di mq 915, particella 42 di mq 755, particella 43 di mq 430, particella 270 di mq 740, particella 547 di mq 250 per complessivi mq 4.300.

↓ TRASCRIZIONI  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Atto n° 4) TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2008 - Registro**

Trasformazione di società

A favore:

Contro:

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Lotto B) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 38 di mq 1.415.**

**✚ TRASCRIZIONI**

**Atto n° 5) TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/06/2000 - Registro Particolare 16713 Registro Generale 10538**

**Compravendita**

**A favore:**

**Contro:**

Il mappale 38 è intestato a .L.. E' pervenuto con atto di compravendita repertorio 49424, raccolta 26201, notaio Dott. Alberto Floris, Registrato a Cagliari il 16/06/2000 al n° 2557, trascritto il 13/06/2000 Cas.16.713, art.10538, pervenuto ai venditori per successione nel 1992.

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Lotto C) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 40 di mq 1.210**

**TRASCRIZIONI**

**Atto n° 6) TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/05/1997 - Registro Particolare 7601 Registro Generale 11208**

**Compravendita**

**A favore:**

**Contro:**

Il mappale 40 è intestato a R.L. ed è pervenuto alla parte venditrice per giusta successione nel 1944. Ceduto libero da gravami.

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Lotto C) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 41 di mq 915**

**TRASCRIZIONI**

**Atto n° 7) TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/1999 - Registro Particolare 10655 Registro Generale 15967**

**Compravendita**

**A favore:**

**Contro:**

Il mappale 41 è intestato a ed è pervenuto alla  
parte venditrice per giusta successione nel 1982. Ceduto libero da  
gravami.



\*\*\*\*\*



**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Lotto C) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 42 di mq 755, particella 43 di mq 430, particella 547 di mq 250**

**✚ TRASCRIZIONI**

**Atto n° 8) TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/11/2001- Registro Particolare 34601 Registro Generale 45567**

**Compravendita**

**A favore:**

**Contro:**

Il mappale 42 è intestato a Pervenuto alla parte venditrice con testamento olografo nel 1980 e successiva divisione del 2001, reg. particolare n° 9758. Ceduto libero da gravami.

Il mappale 43 è intestato a ervenuto alla parte venditrice con testamento olografo nel 1980 e successiva divisione del 2001, reg. particolare n° 9758. Ceduto libero da gravami.

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)**

**Lotto C) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 270 di mq 740**

**✚ TRASCRIZIONI**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Atto n° 9) TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2001- Registro  
Particolare 6131 Registro Generale 8688**

**Compravendita**

**A favore:**

**Contro:**

Il mappale 270 è intestato a con atto di compravendita repertorio 51538, raccolta 26947, notaio Dott. Alberto Floris, Registrato a Cagliari il 19/03/20014 al n° 1186, trascritto il 09/03/2001 Cas.8688, art.6131, pervenuto ai venditori per successione.

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)**

**Lotto D) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 8 particella 425 di 3.235 mq (oggi mappali nn.1.414 di mq 2.970 mq e 1.415 di 265 mq).**

**✚ TRASCRIZIONI**

**Atto n° 10) TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/1996 - Registro  
Particolare 19905 Registro Generale 27902**

**Compravendita**

**A favore:**

**Contro:**

**Atto n° 11) TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/05/2008 - Registro**

**Particolare 12250 Registro Generale 17942**

### Trasformazione di società

A favore:

Contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il mappale n. 425 oggi è intestato a e non è stato inserito nella trasformazione di società. Sono stati invece inseriti due terreni identificati al mappale 1.414 e 1.415 ma essi non risultano in banca dati. Potrebbero averlo fatto in previsione di un frazionamento che poi non è stato presentato o non acquisito.

In seguito all'aggiornamento della visura è stato rilevato che il mappale 425 è stato soppresso e con nota del 16 giugno 2015 n° CA0121813 è stato acquistato agli atti il frazionamento per i mappali 1.414 e 1.415.

### VENDITE O DONAZIONI IMMOBILIARI

Non risultano vendite o donazioni immobiliari realizzate dalla fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.

#### In merito al quesito n°4

- **Determini quindi il C.T.U., Per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.**

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si è potuto rilevare che, nei cinque anni anteriori alla data del fallimento, non è stata realizzata dalla "alcuna vendita immobiliare, pertanto il presente quesito perde di significato.

#### In merito al quesito n°5

- **Accenti inalterati.**

- a) Se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06 agosto 1967, n°765;
- b) Nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicanti irregolarità eventualmente riscontrate;
- c) Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06 agosto 1967, n°765, ma prima della entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n°47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui a capo IV della legge n°47/85 ovvero della legge 326/2003;
- d) Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n°47/85, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 1° comma della legge 23 dicembre 1994, n°724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V legge n°47/85 ovvero sanabili secondo la legge 326/2003;
- e) Il C.T.U. dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà del socio fallito ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato tenendo conto: se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
- f) Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

Per poter dare risposta ai quesiti, la scrivente ha predisposto una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Quartu S.Elena e Quartucciu, richiedendo la visione e la copia della progettazione approvata a nome della società (AII.5).

### COMUNE DI QUARTU S.ELENA (CA)

**Lotto A) Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località "Pirastu" individuati al N.C.E.U. al foglio 1 particella 37 Categoria D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 5.171 e particella 1177 di mq 534, per complessivi 5.705 mq.**

**Gli immobili oggetto di perizia sono stati edificati in assenza di atto abilitativo.**

- **In data 21 ottobre 1988 fu rilasciata la concessione /autorizzazione in sanatoria relativa alla domanda del 26/09/1986 protocollo n°24868, Reg. N.6/640, rilasciata al Sig. \_\_\_\_\_ dal Comune di Quartu S.Elena (All.6).** La concessione riguarda la realizzazione di un fabbricato destinato ad uffici ed esposizione al piano terra; realizzazione del piano primo ad uso abitazione; realizzazione di una copertura in eternit e di un locale sgombero.

**Attualmente gli immobili oggetto della sopracitata concessione /autorizzazione risultano difformi da quanto approvato:**

In particolare si rilevano le seguenti difformità:

- Nel **corpo di fabbrica Edificio Uffici**, risultano difformi le seguenti opere:

- o Al piano terra:



- è stato ampliato l'ingresso della zona vendita cambiando la destinazione d'uso del loggiato ad area esposizione;
  - sono stati ampliati gli uffici;
  - E' stata modificata la suddivisione interna degli uffici;
- Al primo piano:
- è stato ampliato e annesso un vano di circa 35 mq;
  - E' stata modificata lievemente la suddivisione interna;
  - Sono state chiuse due finestre in due stanze che ora ne risultano sprovviste;
- Nel corpo di fabbrica Capannone Magazzino e Vendita, risultano difformi le seguenti opere:
    - Al piano terra:
      - è stato ampliato il capannone magazzino;
  - Il corpo di fabbrica Capannone Deposito:
    - è stato edificato in assenza di concessione edilizia;



- è stato edificato in assenza di concessione edilizia;

Come da informazioni ricevute dall'Ufficio Condono di Quartu S. Elena, sono state effettuate n°3 domande di condono edilizio in data 10 dicembre 2004 (All.7) per le seguenti opere:

- ampliamento capannone magazzino e vendita;
- modifiche e cambio di destinazione d'uso negli uffici e nel reparto vendita;
- edificazione capannone deposito;
- realizzazione spogliatoi e servizi igienici.

Nelle domande di condono non è incluso l'aumento di superficie utile che è stato invece realizzato nel corpo di fabbrica Deposito che è stato soppalcato, realizzando una superficie aggiuntiva di circa 113 mq.

Le tre domande di condono non sono andate a compimento a causa del mancato pagamento degli oneri. Come da informazioni ricevute dai tecnici dell'Ufficio Tecnico di Quartu, le pratiche possono essere ultimate con l'inserimento dell'aumento della superficie calpestabile nel capannone deposito e con il pagamento intero degli oneri di concessione e le oblazioni previste.

La stima degli oneri concessori e di oblazione ammonta a circa 140.000,00 €, salvo variazioni non prevedibili al momento dell'istruttoria

prevedibili. Risultano già versati 40.286,88 € euro da parte della ultimata.

**Gli immobili dovranno poi essere correttamente accatastati.**

- Nelle **Aree esterne** risultano difformi le seguenti opere:
  - è stata realizzata una copertura nella parte posteriore del capannone magazzino e vendita, adibita a deposito rifiuti;
  - è stata realizzata una copertura tra due containers lungo il confine con la S.S. 125 adibita a officina e deposito minuteria;
  - è stata realizzata una copertura nella parte posteriore del capannone deposito adibita a deposito materiali;
  - e' stato realizzato un deposito di materiali infiammabili posteriormente al capannone deposito;
  - sono presenti lateralmente all'edificio uffici un locale per le pompe antincendio, un locale ospitante il gruppo elettrogeno di emergenza ed un ulteriore vano tecnico.

Queste ultime opere dovranno invece essere demolite e rimosse ripristinando lo stato dei luoghi in quanto non sanabili. I costi di demolizione sono stimati in 7.500,00 €.

- Nel lotto sono presenti n°10 container metallici il cui valore può essere valutato in complessivi 18.000,00 €.

**Lotto B) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 38 di mq 1.415.**

Non risulta edificato

**Lotto C) Quota pari al 100% dei terreni individuati al N.C.T. al foglio 1 particella 40 di mq 1.210, particella 41 di mq 915, particella 42 di mq 755, particella 43 di mq 430, particella 270 di mq 740, particella 547 di mq 250 per complessivi mq 4.300.**

Nel lotto è presente un box prefabbricato in lamiera zincata che dovrà essere rimosso.

**COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)**

**Lotto D) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 8 particella n. 425 di 3.235 mq (oggi mappali nn.1.414 di mq 2.970 mq e 1.415 di 265 mq).**

- È stata realizzata una tettoia metallica;



- è stata realizzata una copertura spiovente in muratura
- è stata realizzata una serra in ondulina metallica e legno;
- sono presenti tre gazebo fatiscenti.

Le edificazioni presenti nel lotto sono state realizzate in assenza di atto abilitativo e devono essere demolite in quanto non sanabili. I costi di demolizione sono stimati in € 2.500,00.

- Nel lotto sono presenti n°2 container metallici il cui valore può essere valutato in complessivi 4.000,00 €.

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

### CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

#### 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, nella stessa zona od in zone similari, caratteristiche simili all'immobile 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 della

del Ministero delle Finanze (All. 8); il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato.

## COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)

**Lotto A) Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località "Pirastu" individuati al N.C.E.U. al foglio 1 particella 37 Categoria D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 5.171 e particella 1177 di mq 534, per complessivi 5.705 mq.**

A seguito delle operazioni peritali precedentemente descritte, preso atto dello stato dei luoghi, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare le indagini necessarie al fine di stabilire il valore ordinario di mercato di un immobile di tipologia corrispondente a quello in oggetto.

### Calcolo superficie commerciale del fabbricato

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, sono state considerate le superfici che, da un riscontro presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risultano sanabili con il coefficiente adeguato, quelle non sanabili con coefficiente pari a 0.10 e cioè pari al valore del terreno sgombro a seguito degli interventi di demolizione di cui ai precedenti paragrafi.

Come da rilievo, la superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile viene di seguito tabellata.

Destinazione	Superfici e mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Corpo di fabbrica 1 edificio uffici piano terra	126,97	2,00	253,94
Corpo di fabbrica 1 edificio uffici piano primo	150,42	2,00	300,84
Corpo di fabbrica 2 Capannone magazzino e vendita	682,77	1,00	682,77
Corpo di fabbrica 3 Capannone deposito piano terra	419,59	1,00	419,59
Corpo di fabbrica 3 Capannone deposito soppalchi	113,17	1,00	113,17
Corpo di fabbrica 4 Blocco servizi	28,51	1,00	28,51
Tettoie	227,77	0,10	22,78
Edificio materiali infiammabili	32,03	0,10	3,20
Locale pompe	3,55	0,10	0,36
Locale gruppo elettrogeno	9,96	0,10	1,00
Locali tecnici	3,35	0,10	0,34
Area residua non occupata da fabbricati	4.170,50	0,10	417,05
<b>Totale</b>			<b>2.243,54</b>

Valori Osservatorio Immobiliare dell'agenzia delle entrate

Quartu Sant'Elena

Zona Suburbana/ARTIGIANALE COMMERCIALE - Stato Normale

a) Valore minimo 550,00 €/mq

b) Valore massimo 800,00 €/mq



Zona Suburbana/ARTIGIANALE COMMERCIALE - Stato Normale

a) Valore minimo 450,00 €/mq

b) Valore massimo 600,00 €/mq

Selargius

**Zona Suburbana/ARTIGIANALE COMMERCIALE - Stato Normale**

a) Valore minimo 500,00 €/mq

b) Valore massimo 650,00 €/mq

La scrivente, sulla base della sua esperienza, dello stato dei luoghi, della notevole dimensione dell'immobile, del fatto che è necessario ultimare la pratica di condono, e soprattutto della situazione economica regionale ed internazionale che, di fatto, riduce notevolmente le domande d'acquisto per immobili simili a quello in esame, ritiene opportuno applicare un valore inferiore al minimo del range individuato in precedenza, nel dettaglio si adotterà:

$V_{comm} = 400,00 \text{ €/mq}$  - Per quanto detto sopra sarà:

$V_{comm} = 2.243,54 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 897.414,40 \text{ €}$

Arrotondato pari a:  $V_{comm} = 897.000,00 \text{ €}$

## ELENCO E DESCRIZIONE DEI RIFIUTI PRESENTI

### Identificazione e descrizione dei rifiuti

Presso il complesso di Quartu S.Elena, sono presenti svariate tipologie di rifiuti, riscontrate in diversi punti dell'area esterna di

- ✓ Rifiuti costituiti da lampade al neon;
- ✓ Rifiuti costituiti da fusti di vernici, solventi, diluenti esausti che possono essere classificati come rifiuti pericolosi e non pericolosi presenti sia nella tettoia che nel deposito infiammabili;
- ✓ Rifiuti costituiti da gomma piuma, fogli di compensato, imballaggi plastici e affini da caratterizzare;
- ✓ Fusti contenenti oli;
- ✓ Rifiuti misti: materiali ferrosi, materiali plastici, materiali edili, legnami di scarto.

Per le categorie di rifiuto per le quali non è possibile attribuire a priori un codice CER sulla base delle classificazioni merceologiche, sarà necessario effettuare una caratterizzazione chimico - fisica di ogni rifiuto al fine di determinarne le caratteristiche o meno di pericolosità.

**In aggiunta, sono da smaltire i reflui ed i fanghi delle due vasche del depuratore dei servizi igienici.**

Di tutti i rifiuti sopra riportati, è stato stimato il valore di mercato tenendo conto delle caratteristiche di pericolosità e dei costi di caratterizzazione e trasporto ad impianto autorizzato. Per la stima del costo di smaltimento sono stati chiesti dei preventivi a ditte specializzate.

Non potendo avere a disposizione delle pesi ed i mezzi di movimentazione per individuare le quantità reali da smaltire, le stime considerate sono prudenziali e tengono conto dell'incertezza.

trasporto ed emissione dei certificati e caratterizzazione chimico - fisica.

Complessivamente, sono stimati i seguenti costi di smaltimento dei rifiuti presenti nello stabilimento:

**Costi complessivi smaltimento = - € 60.000,00**

Trattandosi di una stima prudenziale, il costo di smaltimento potrà essere stabilito soltanto sul peso effettivo del rifiuto smaltito.

## ✚ MACCHINARI DI PROPRIETA' DELLA S.R.L.

### Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dalla scrivente nel corso dei sopralluoghi, nell'occasione sono stati verificati e fotografati i singoli beni presenti (All. 9).

### Stima dei valori di mercato

È evidente che non è stato possibile verificare puntualmente il funzionamento dei singoli beni ma è stato osservato esclusivamente il loro stato d'uso; inoltre, sulla base delle dichiarazioni degli utilizzatori dei mezzi, sono state quindi annotate le eventuali disfunzioni ed i mal funzionamenti al fine di effettuare una valutazione congrua del valore attuale di mercato.

E' da rilevare inoltre che, poiché alcuni macchinari risultano oggi fuori produzione, costruiti prima del 1996 e del D.P.R. 459/1996

pertanto sprovvisti di marchio CE, Dichiarazione di conformità, libretto d'uso etc, anche se *presumibilmente* 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"***.

Poiché nel caso in esame, alcuni macchinari presenti sono stati 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,***

della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, alla legislazione previgente alla data di entrata in vigore del presente regolamento”.

E' necessario quindi specificare che la scrivente, non potendo verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza di cui all'allegato V del DLgs n°81/2008, l'eventuale presenza di modifiche sostanziali apportate nel tempo ed il corretto funzionamento dell'impianto o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.). A causa di ciò non è stato possibile quindi effettuare la verifica della rispondenza ai requisiti dell'allegato V del DLgs 81/2008, né la stima puntuale degli interventi eventualmente necessari per la messa a norma.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari presenti presso la engono 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.*

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

- 1) Il Curatore Fallimentare provvede direttamente, una volta svolta



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.

Detto questo la determinazione dei valori di mercato è stata quindi realizzata sia intervistando i tecnici delle ditte che producono gli stessi macchinari, sia inviando via internet le fotografie degli stessi macchinari a ditte concorrenti, i differenti valori ricavati sono stati poi analizzati ed elaborati eliminando i valori più elevati e quelli più bassi poi mediando i valori residui. Il valore di mercato dei macchinari è riportato nello schema allegato (All. 10);

**Valutazione dei macchinari presenti all'interno della sede sociale di Quartu S.Elena**

$V_{\text{macch.}} = 46.450,00 \text{ €}$  (quarantaseimilaquattrocentocinquanta/00 euro).

**RIASSUNTO VALORI E COSTI LOTTO A e MACCHINARI**

Voce	Descrizione	Valori €
1	Valore dell'immobile comprensivo dei costi del condono edilizio	897.000,00 €
2	Valore macchinari produzione ivi esistenti	46.450,00 €
3	Valore containers	18.000,00 €
4	Demolizioni tettoie	-7.500,00 €
5	Costo smaltimento dei rifiuti presenti	-60.000,00 €
	<b>TOTALE</b>	<b>893.950,00 €</b>

**Lotto B) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 1 particella 38 di mq 1.415.**

A seguito delle operazioni peritali precedentemente descritte, preso atto dello stato dei luoghi e per rispondere ai quesiti del Giudice, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare le indagini necessarie per stabilire il valore ordinario di mercato di un immobile di tipologia corrispondente a quello in oggetto.

Ribadendo che il terreno in questione è soggetto a vincolo di inedificabilità poiché rientra interamente nella ZONA H sottozona H1 il valore di mercato per un terreno di siffatte caratteristiche, utilizzabile come superficie di stoccaggio ovvero come parcheggio per attività esistenti e limitrofe, può essere valutato pari a **20,00 €/mq**.

In definitiva si stima che il valore complessivo del terreno, considerata la superficie reale pari a 1.415 mq sarà:

$$\text{Valore economico terreno} = 20,00 \text{ €/mq} \times 1.415 \text{ mq} = 28.300,00 \text{ €}$$

Da cui si devono decurtare le spese per eliminare i rifiuti presenti nell'area (pneumatici, imballaggi, etc) stimati indicativamente in **€ 8.000,00**.

#### **RIASSUNTO VALORI E COSTI LOTTO B**

Voce	Descrizione	Valori €
1	Valore dell'immobile	<b>28.300,00 €</b>

2	Costo smaltimento dei rifiuti presenti	-8.000,00 €
<b>TOTALE</b>		<b>20.300,00 €</b>

**Lotto C) Quota pari al 100% dei terreni individuati al N.C.T. al foglio 1 particella 40 di mq 1.210, particella 41 di mq 915, particella 42 di mq 755, particella 43 di mq 430, particella 270 di mq 740, particella 547 di mq 250 per complessivi mq 4.300.**

A seguito delle operazioni peritali precedentemente descritte, preso atto dello stato dei luoghi e per rispondere ai quesiti del Giudice, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare le indagini necessarie per stabilire il valore ordinario di mercato di un immobile di tipologia corrispondente a quello in oggetto.

Ribadendo che il terreno in questione è soggetto a vincolo di inedificabilità poiché rientra interamente nella ZONA H sottozona H1 il valore di mercato per un terreno di siffatte caratteristiche, utilizzabile come superficie di stoccaggio ovvero come parcheggio per attività esistenti e limitrofe, può essere valutato pari a **20,00 €/mq**.

In definitiva si stima che il valore complessivo del terreno, considerata la superficie reale pari a 4.300 mq sarà:

**Valore economico terreno = 20,00 €/mq x 4.300 mq = 86.000,00 €**

Da cui si devono decurtare le spese per eliminare i rifiuti presenti nell'area stimati indicativamente in **€ 30.000,00** e le spese per rimuovere il prefabbricato realizzato abusivamente stimate in **€ 1.000,00**.

**RIASSUNTO VALORI E COSTI LOTTO C**

Voce	Descrizione	Valori €
1	Valore dell'immobile	86.000,00 €
2	Costo smaltimento dei rifiuti presenti	-30.000,00 €
3	Costo rimozione prefabbricato	-1.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>55.000,00 €</b>

**COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)**

**Lotto D) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 8 particella n. 425 di 3.235 mq (oggi mappali nn.1.414 di mq 2.970 mq e 1.415 di 265 mq).**

A seguito delle operazioni peritali precedentemente descritte, preso atto dello stato dei luoghi e per rispondere ai quesiti del Giudice, la scrivente ha quindi provveduto ad effettuare le indagini necessarie per stabilire il valore ordinario di mercato di un immobile di tipologia corrispondente a quello in oggetto.

Ribadendo che il terreno in questione è soggetto a vincolo di inedificabilità poiché rientra interamente nella ZONA H sottozona H1 il valore di mercato per un terreno di siffatte caratteristiche, utilizzabile come superficie di stoccaggio ovvero come parcheggio per attività esistenti e limitrofe, può essere valutato pari a **20,00 €/mq.**

In definitiva si stima che il valore complessivo del terreno, considerata la superficie reale pari a 3.235 mq sarà:

**Valore economico terreno = 20,00 €/mq x 3.235 mq = 64.700,00 €**

Da cui si devono decurtare le spese per eliminare le opere realizzate abusivamente stimate in **€ 2.500,00** e aggiungere il valore dei containers metallici presenti stimato in **4.000,00 €**.

### RIASSUNTO VALORI E COSTI LOTTO D

Voce	Descrizione	Valori €
1	Valore dell'immobile	<b>64.700,00 €</b>
2	Valore containers	<b>4.000,00</b>
3	Costo rimozione abusi edilizi	<b>-2.500,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>66.200,00 €</b>

### In merito al quesito n°6

- **Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite;**

La scrivente premette che esistono delle incongruità sull'accatastamento degli immobili. Risulta infatti che al N.C.E.U. sia presente solo il fabbricato identificato **al foglio 1 particella 37 Categoria D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 5.171 e particella 1177 di mq 534, per complessivi 5.705 mq**, di cui si riporta la planimetria catastale (All.

**11)**, mentre nell'estratto di mappa del terreno identificato al N.C.T. foglio

1, mappale 37 sono inseriti anche gli altri due corpi di fabbrica edificati sul lotto, pur non essendo mai stati autorizzati dal Comune di Quartu S.Elena.

Considerato che l'immobile di cui al Lotto A necessiterà del perfezionamento dei condoni ancora non portati a termine per le difformità rilevate e segnalate dalla scrivente, è evidente che la realizzazione delle modifiche catastali dovrà essere realizzata in quella sede dall'acquirente.

#### In merito al quesito n°7

- Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico;

Si redige la presente relazione nella quale oltre alle operazioni peritali si riportano le risposte dettagliate ai quesiti posti e si correda dei seguenti allegati:

- Riproduzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Copia dei fascicoli dei condoni estratti dagli archivi comunali;
- Certificati di destinazione urbanistica rilasciata dagli uffici comunali competenti;
- Attestazione di prestazione energetica degli edifici.

### In merito al quesito n°8

- Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la società fallita e dei soci, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al socio fallito e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica;

I certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la società fallita, la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale sono riportate in allegato (All. 4).

Per quanto riguarda invece le aree libere, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai Comuni di Quartu S.Elena e Quartucciu, riportati in allegato (All. 12).

### In merito al quesito n°9

- Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione;

L'Attestato di Prestazione Energetica, per gli uffici e per il capannone (All.13), è stato redatto per conto della scrivente dall' Ing. Mauro Trudu. Dalla lettura del predetto certificato si rileva che per il corpo di fabbrica adibito ad uffici e capannone magazzino e vendita, la classe energetica globale è D.

Per quanto riguarda gli immobili non ancora condonati, si è comunque valutata la classe energetica in vista del futuro completamento della pratica, ed è risultata essere pari a: corpo di fabbrica adibito a capannone vendita , la classe energetica globale è F.



Per quanto riguarda quest'ultimo immobile, il Certificato di Prestazione Energetica non può ancora essere depositato presso la Regione Sardegna in quanto manca l'accatastamento. Una volta concluso l'iter presso l'Agenzia delle Entrate si dovrà inviare l'Attestazione di Prestazione Energetica agli uffici competenti.



## CONCLUSIONI

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

- VALORE COMPLESSIVO NETTO IMMOBILL.**

Voce	Descrizione	Valori €
1	Lotto A: Capannoni e macchinari in Quartu S.Elena	893.950,00 €
2	Lotto B: terreno in Quartu S.Elena	20.300,00 €
3	Lotto C: terreno in Quartu S.Elena	55.000,00 €
4	Lotto D: terreno in Quartucciu	66.200,00 €
<b>TOTALE</b>		<b>1.035.450,00 €</b>

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

Cagliari, 03 agosto 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI