

## Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa al valore residuo dei beni immobili inerenti il Fallimento n°32/2015 **“Co.pre.dil. S.r.l. 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 per stimare il patrimonio immobiliare del Fallimento in epigrafe.

Dalle verifiche svolte dalla sottoscritta era emerso che la reale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta **“Co.pre.dil. S.r.l.”**, in seguito alle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, è composta esclusivamente dagli immobili di seguito elencati:

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

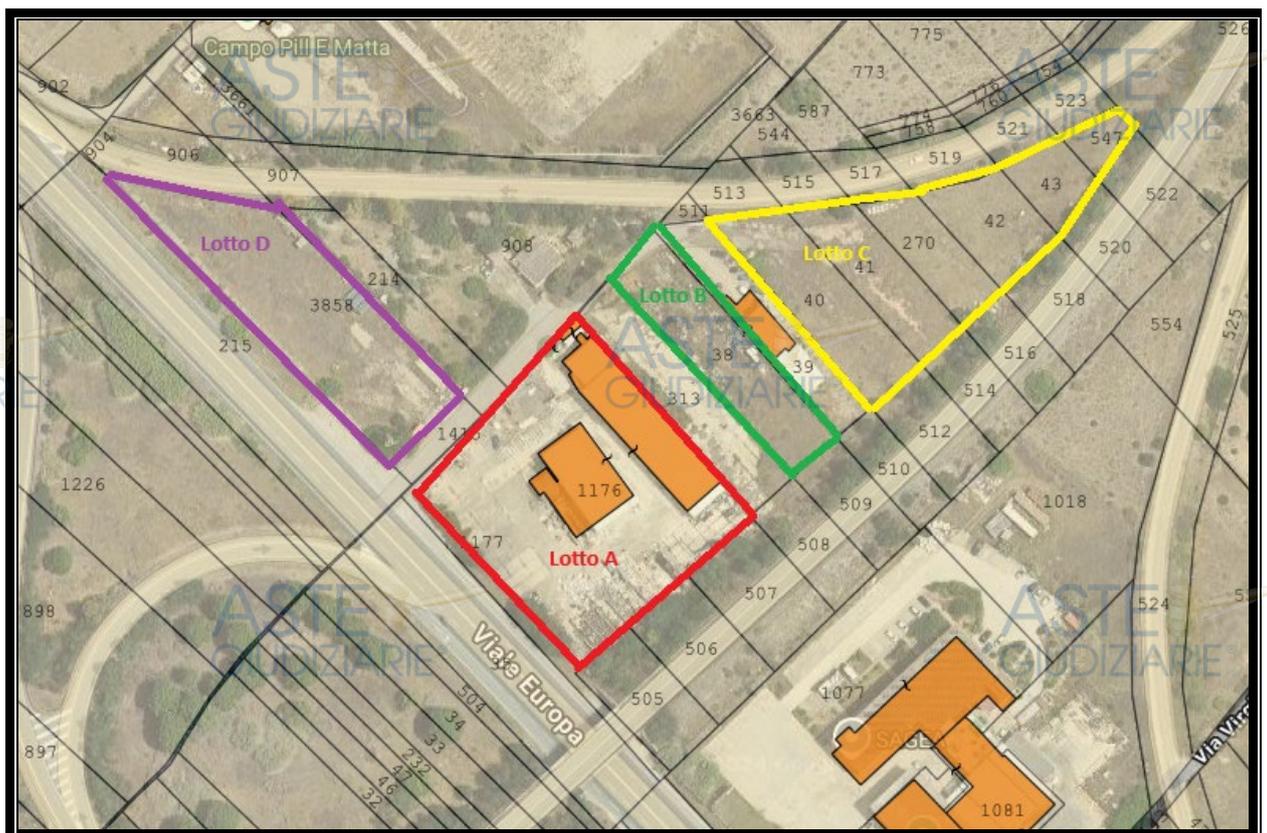
**Lotto A) Quota pari al 100% del complesso di fabbricati ad uso industriale siti al Km 11 della S.S. 554 in Località “Pirastu” individuati al N.C.E.U. al foglio 1 particella 37 Categoria D/7, Rendita catastale 5.576,00 €; il tutto edificato su area distinta al N.C.T. al foglio 1 particella 1176 di mq 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. 3858 di mq 2.970 mq e 1.415 di 265 mq).



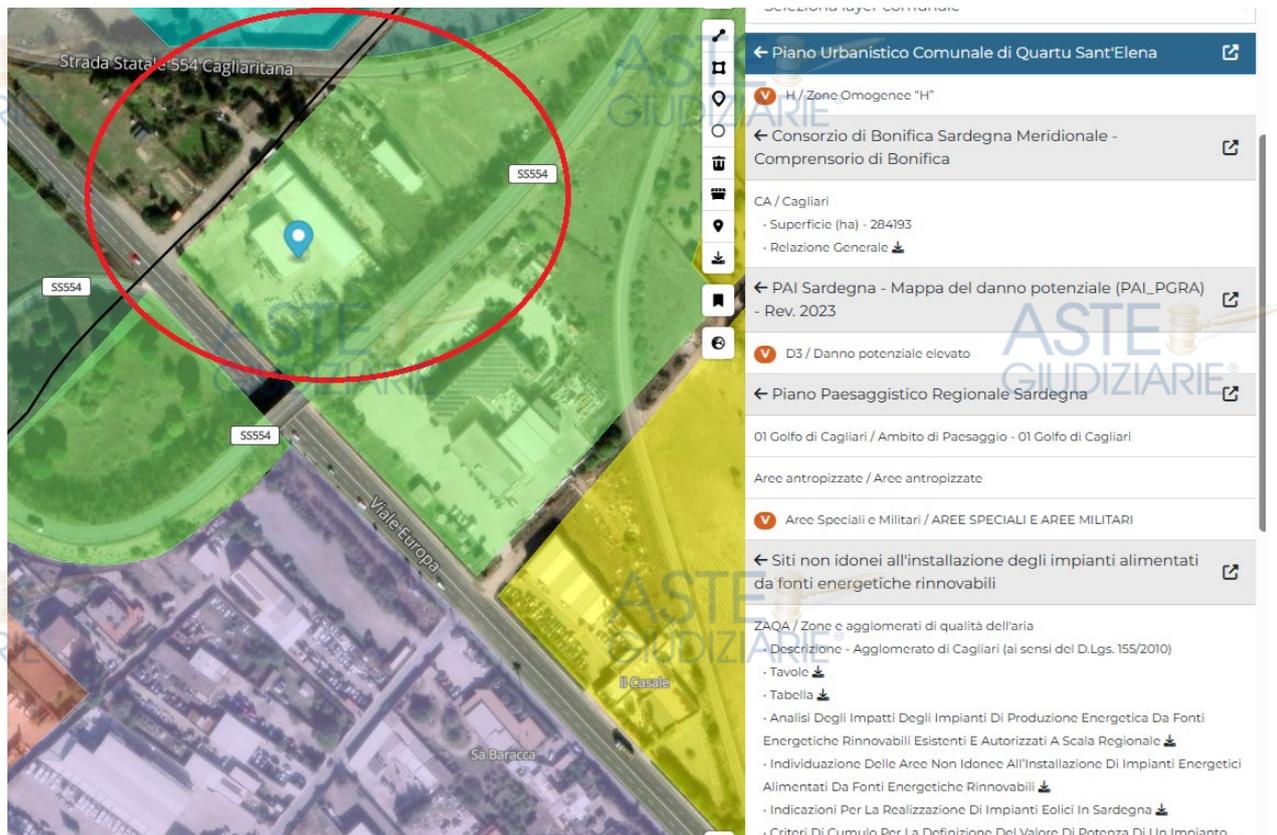
## DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

I beni in esame sono raggruppabili in n° 4 lotti con le seguenti caratteristiche descrittive, come risultato dagli accertamenti svolti:

**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.

Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Quartu S' Elena, il lotto è ubicato in **Zona H "Salvaguardia" (All.2)** nella quale devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio. Si legga il Report urbanistico in allegato.



I beni in esame sono costituiti attualmente da n°3 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, sono identificati i seguenti corpi di fabbrica:

- 1) Edificio Uffici
- 2) Capannone magazzino e vendita
- 3) Capannone Deposito
- 4) I servizi igienici e spogliatoi e molte tettoie, presenti nella perizia del 2015, realizzati in un locale prefabbricato da cantiere, non sono più presenti.

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. 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.

Si consulti l'allegato fotografico (**All. 1 Lotto A**): Le foto si riferiscono all'ultimo sopralluogo svolto nel 2022.

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 ciascun corpo di fabbrica:

#### **✚ 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

### Piano Terra

La distribuzione degli ambienti è la seguente: ingresso ufficio vendite, direzione, ufficio contabilità 1, ufficio contabilità 2, ufficio amministrativo, ufficio tecnico.

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, ufficio acquisti, n° 1 sala esposizione, ufficio amministrativo, archivio, disimpegno, cucina, locale di servizio, sgabuzzino con lavanderia, e servizio igienico dotato di wc, bidet, lavandino e doccia.

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.

## **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.
- 2) Magazzino attrezzato;
- 3) Deposito materiali e automezzi.

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

Area esposizione e vendita: Piastrelle in gres marrone 60 cm X 60 cm, intonaco liscio tintecciato 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 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;
- 2) Magazzino attrezzato;
- 3) Deposito materiali e automezzi.

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.

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

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

**Si fa presente che il prefabbricato contenente spogliatoi e servizi igienici e presente nel 2015 nel piazzale non è più presente.**

#### **TETTOIE ESTERNE**

Nel piazzale di pertinenza del lotto A, oltre agli immobili sopra descritti, erano presenti diverse tettoie realizzate con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera grecata; alcune di queste sono state asportate dolosamente e non sono più presenti.

#### **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.

#### **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. Sono presenti infine altri due piccoli vani tecnici in muratura.

La rappresentazione dello stato attuale è riportata in allegato **(All.3)**, dove si riportano i rilievi e gli elaborati grafici. La consistenza attuale degli immobili è riportata nella seguente tabella ma, trattandosi di immobili edificati in assenza di titolo autorizzativo e condonati solo in parte, la consistenza finale effettiva verrà determinata nei successivi paragrafi dopo la trattazione della parte urbanistica.

**Consistenza attuale ma le cui superfici non sono assentibili:**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>FABBRICATO 1</b>			
<b>Piano terra</b>			
Uffici	129,05	1	129,05
<b>Piano Primo</b>			
Uffici	150,42	1	150,42
<b>Totale</b>			<b>279,47</b>
<b>FABBRICATO 2</b>			
<b>Piano terra</b>			
Area vendita	168,60	1	168,60
Magazzino e deposito mezzi	483,44	1	483,44
<b>Totale</b>			<b>652,04</b>
<b>FABBRICATO 3</b>			
<b>Piano terra</b>			
Area vendita - magazzino - deposito	419,58	1	419,58
<b>Totale</b>			<b>419,58</b>
<b>DEPOSITO INFIAMMABILI</b>			
Deposito	32,03	0,6	19,22
<b>AREE ESTERNE</b>			
Piazzale	4536,36	0,1	453,64
<b>Totale</b>			<b>1823,94</b>

**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 terzi. L'area si presenta pianeggiante ed interamente recintata con paletti e rete metallica, è accessibile dalla strada secondaria mediante un cancello carrabile realizzato in legno e rete metallica.

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.

Nel terreno sono da tempo 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. Non è stato possibile visionare la presenza di rifiuti interrati.

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" (All.2)**, nella quale devono essere garantite condizioni prioritarie di tutela e stabilità ambientale, con particolari limitazioni dell'utilizzo edificatorio.

**Le foto si riferiscono all'ultimo sopralluogo svolto all'epoca della perizia.**

**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.

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" (All.2 e 5)**, 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

- lana di vetro;
- scarti di materiali plastici;
- scarti di porte scrigno;
- rifiuti legnosi;
- imbottiture in gomma piuma;
- travetti per solai;

- cumuli di rifiuti misti tra cui lampade, plastica, imballaggi, tubi, ondulina etc;
- 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 EER 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.

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. Non è stato possibile visionare la presenza di rifiuti interrati.

**Le foto si riferiscono all'ultimo sopralluogo svolto all'epoca della perizia.**

## **COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)**

**Lotto D) Quota pari al 100% del terreno individuato al N.C.T. al foglio 8 particella 3825 di 2970 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 (oggi mappale 3825) e 1.415, contigui a formare un unico lotto. Successivamente la particella n° 1414 è stata oggetto di demolizione di manufatti che ha portato alla presentazione di un nuovo tipo mappale e cambio numero di particella.

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. Non è stato possibile visionare la presenza di rifiuti interrati.

## PROBLEMATICHE URBANISTICHE

### 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.**

Il compendio si trova oggi in zona urbanistica H - sottozona H1, ove insistono anche altri fabbricati ed attività; all'epoca dell'edificazione ricadeva in zona E. Tutti i fabbricati in oggetto sono oltre i 30 m dalla S.S. 554.

L'area si trova attualmente in Fascia Costiera rispetto al P.P.R., ad oltre 2,5 Km dallo Stagno di Quartu S.Elena, ad 1,5 Km dallo Stagno Simbirizzi ed ad oltre 3,5 km dalla linea della battigia della spiaggia del Poetto di Quartu S.Elena.

L'edificazione dei fabbricati è iniziata prima degli anni '90 con la realizzazione di un primo fabbricato adibito ad uffici ed abitazione (**vedi fig. 1 - Fabbricato 1**) con annesso deposito e tettoia (**vedi fig. 2 - Fabbricato 2 oggi modificato**) in assenza di titolo abilitativo. **Per questo primo fabbricato uffici con deposito e tettoia, a seguito di domanda di sanatoria n°24868 del 26/09/1986, fu rilasciata la Concessione in Sanatoria al sig. in data 12 ottobre 1988 (All.4).**

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.

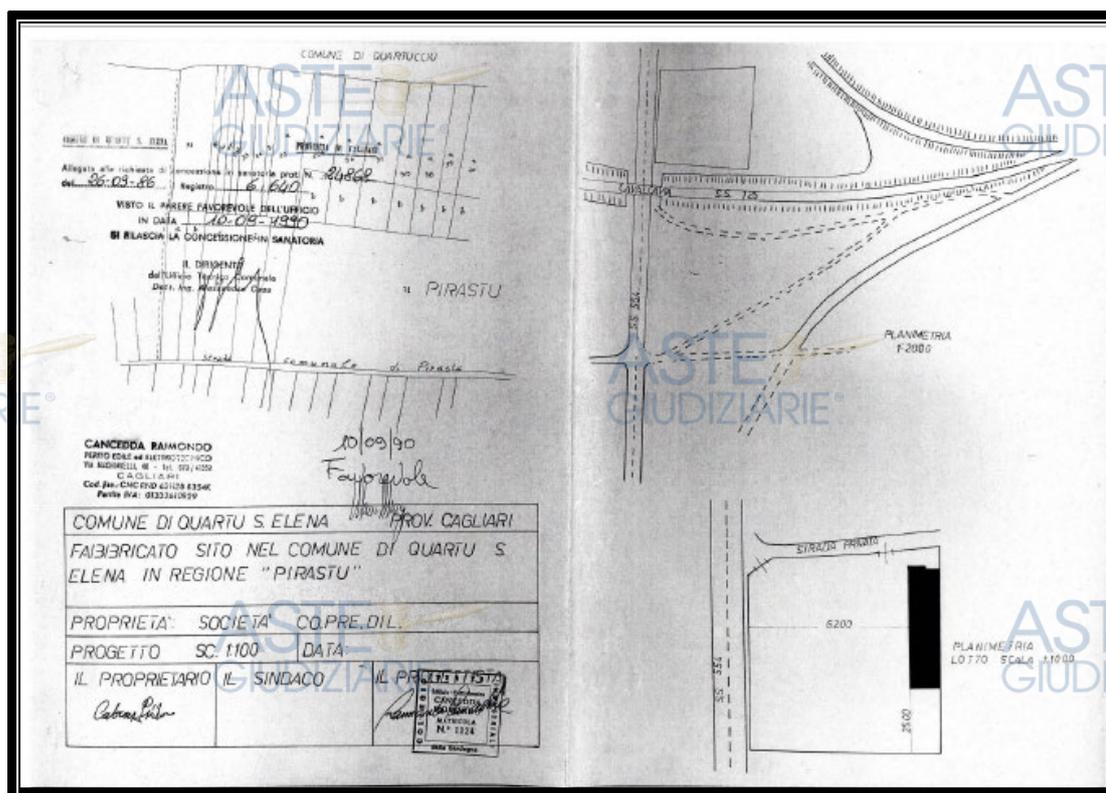


Tavola 1 Concessione in sanatoria

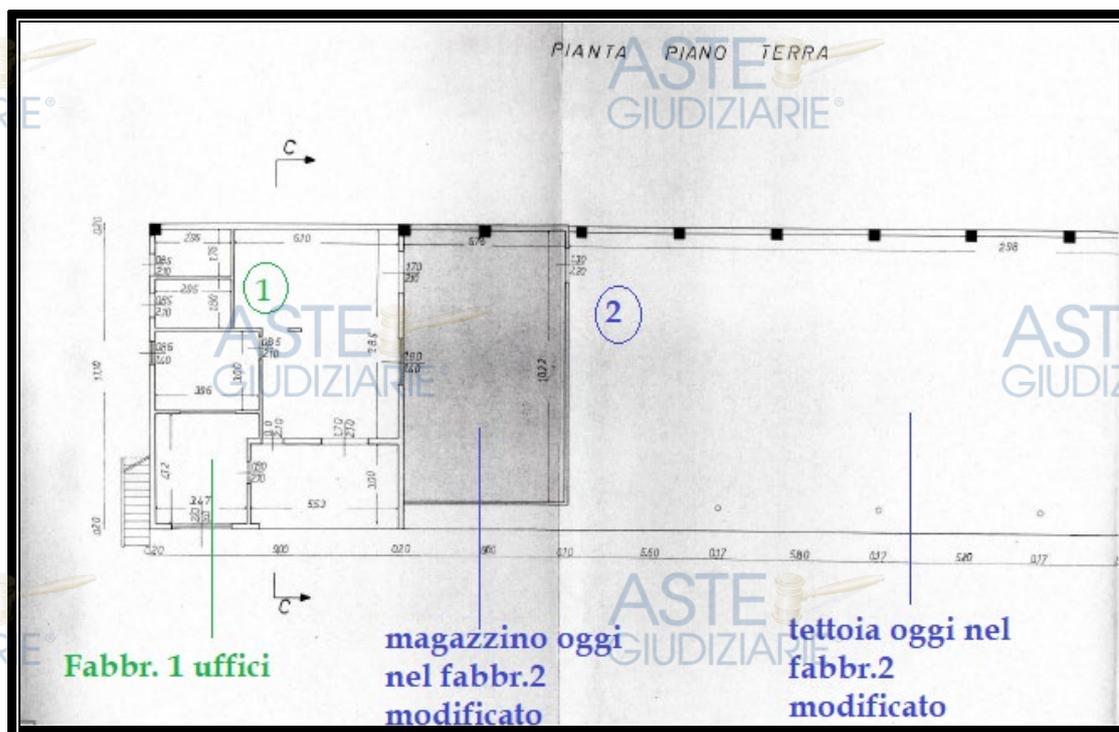


Tavola 2 Concessione in sanatoria: piano terra uffici (Fabbricato 1) - magazzino e tettoia(fabbricato 2 oggi modificato)

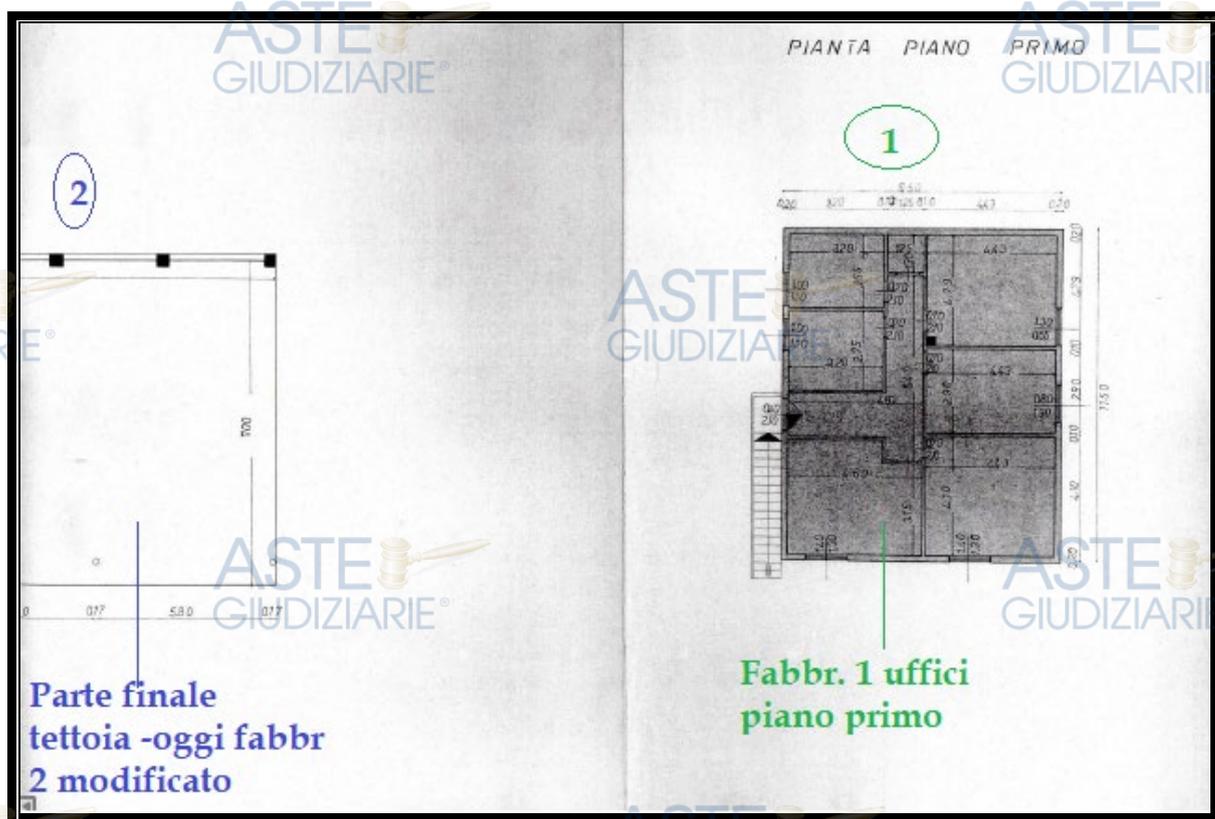


Tavola 2 Concessione in sanatoria: piano primo uffici (Fabbricato 1) - magazzino e tettoia (fabbricato 2 oggi modificato)

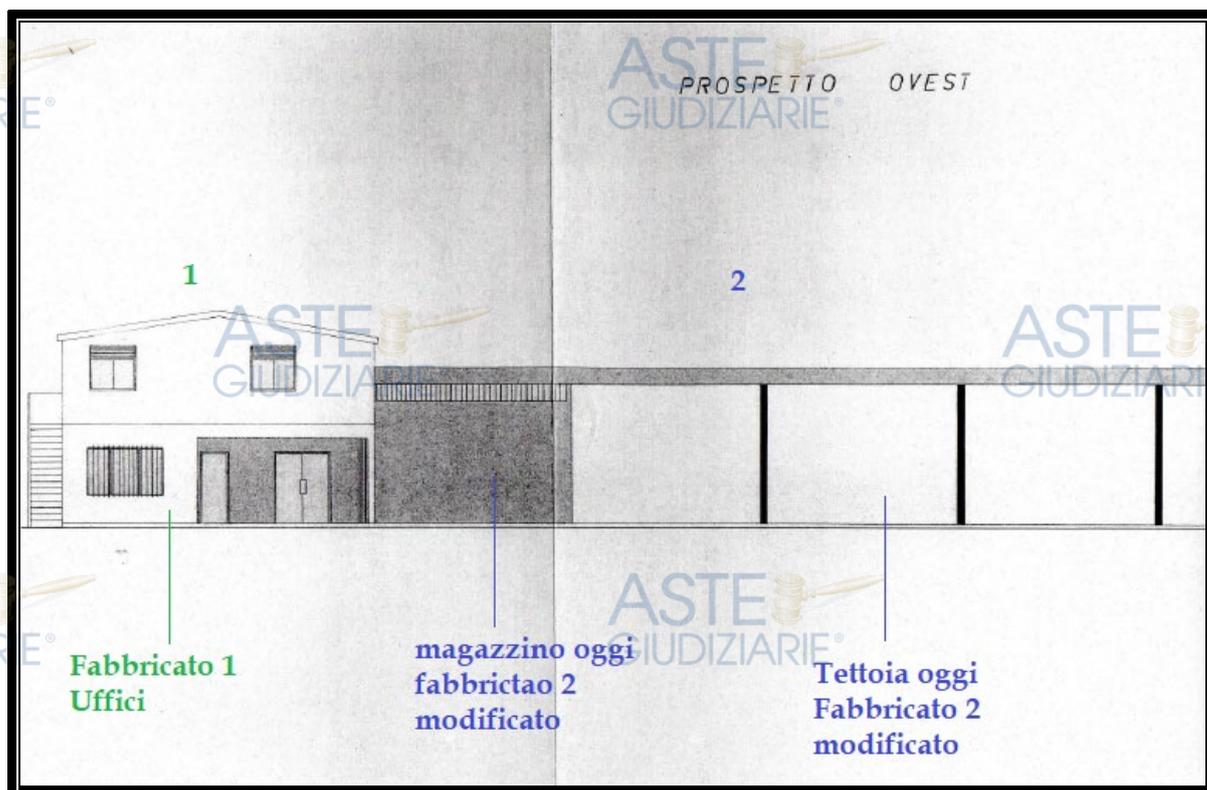


Tavola 3 Concessione in sanatoria: Prospetto Ovest Corpo Uffici(Fabbricato 1) - magazzino e tettoia (fabbricato 2 oggi modificato)



Tavola 3 Concessione in sanatoria: Prospetto Nord Corpo Uffici(Fabbricato 1) - magazzino e tettoia (fabbricato 2 oggi modificato)

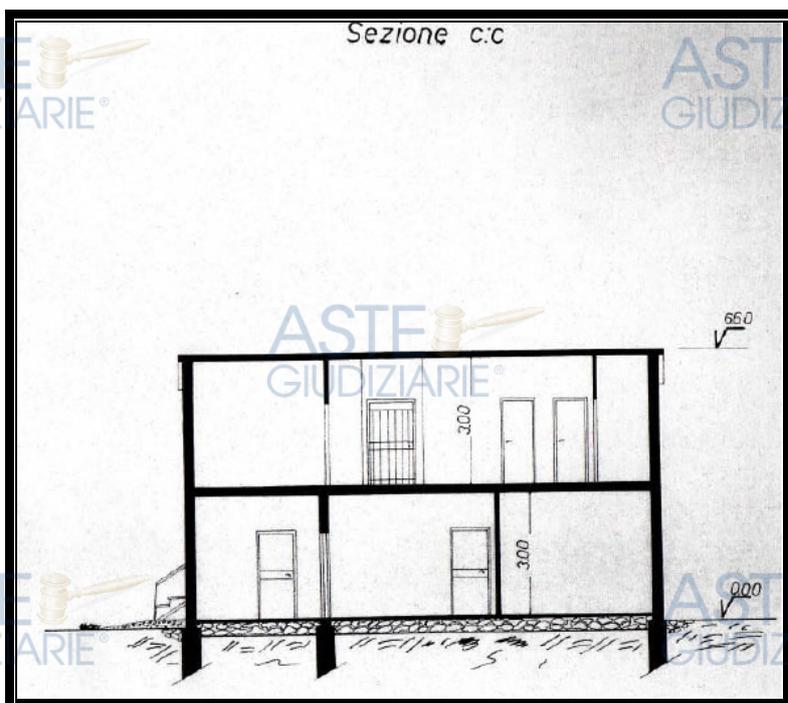


Tavola 4 Concessione in sanatoria: Sezione Corpo Uffici(Fabbricato 1)

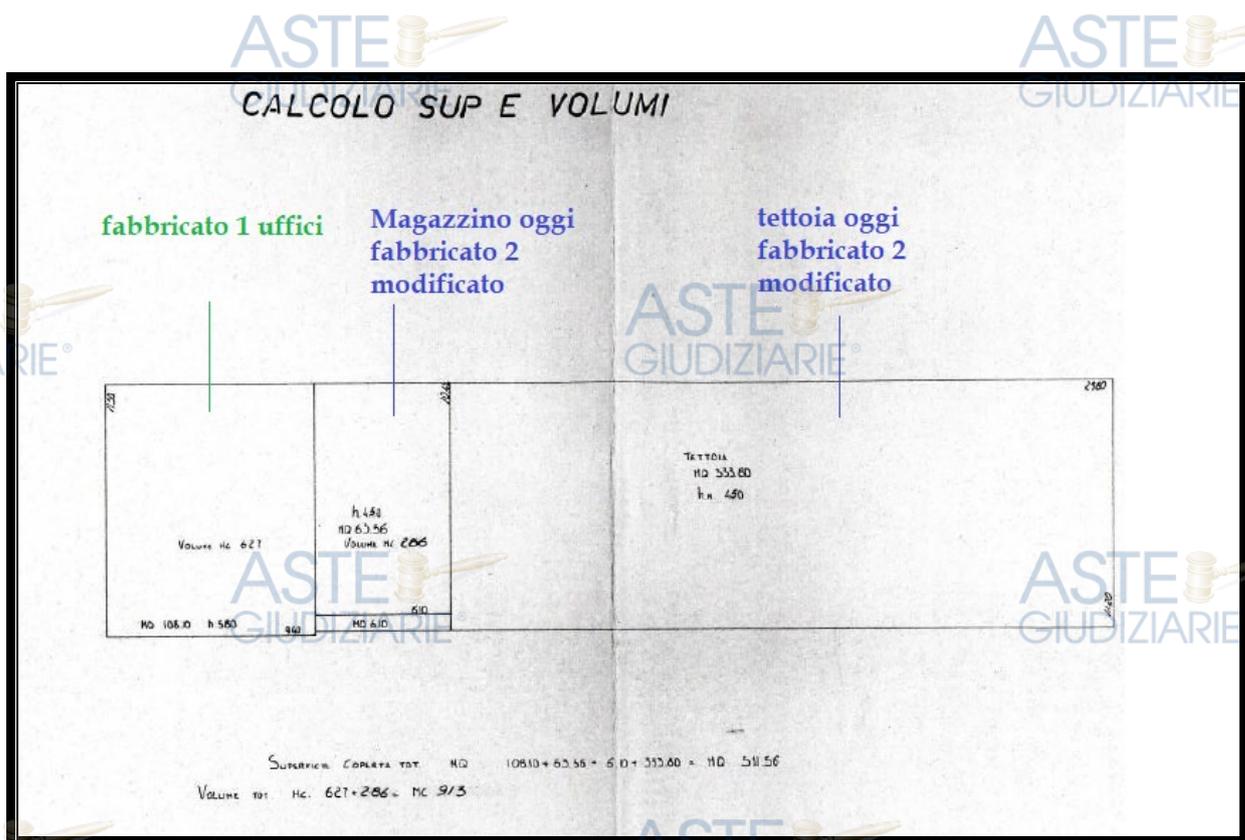


Tavola 5 Concessione in sanatoria: Calcolo superfici e volumi.

Nella tavola 5 è possibile quindi riscontrare che sono stati legittimati i seguenti volumi:

- ✓ **Corpo Uffici : mc 627**
- ✓ **Magazzino = mc 286 (h = 4,50 m)**
- ✓ **Tettoia = mq 333,80 (h = 4,50 m)**
- ✓ **Superficie coperta complessiva = 511,56 mq**
- ✓ **Volume totale = 915 mc.**

Successivamente, presumibilmente tra il 1998 ed il 2002, il fabbricato condonato è stato ampliato, e sono stati realizzati altri corpi di fabbrica in assenza di atto abilitativo.



Foto aerea del 1998: la configurazione sembra essere quella della concessione in sanatoria del 1989: Sardegna Geoportale



Foto aerea del 2003: la configurazione sembra essere quella attuale: Sardegna Geoportale

In particolare, è stato edificato ex novo il fabbricato deposito (**vedi fig. 1 - Fabbricato 3**) al centro del lotto, mentre nel **fabbricato 2 (vedi fig. 1 - Fabbricato 2)**, il “magazzino” e la tettoia, legittimati con la concessione in sanatoria, sono stati ampliati planimetricamente ed in altezza e la tettoia è stata chiusa per i due lati originariamente aperti.

Gli ampliamenti volumetrici apportati sono stati realizzati con travi metalliche e pannellature prefabbricate, mentre il muro perimetrale nord con le pilastrature in muratura originarie (lungo il muro di confine nord con altrui proprietà) sono rimaste invariate, così come, presumibilmente, la fila di pilastri metallici a sostegno della tettoia originaria.



Vista da Google Street View del muro di confine/parete in oggetto dalla S.S. 125



Vista da Google Street View del muro di confine/parete in oggetto dalla part.313: muratura preesistente.



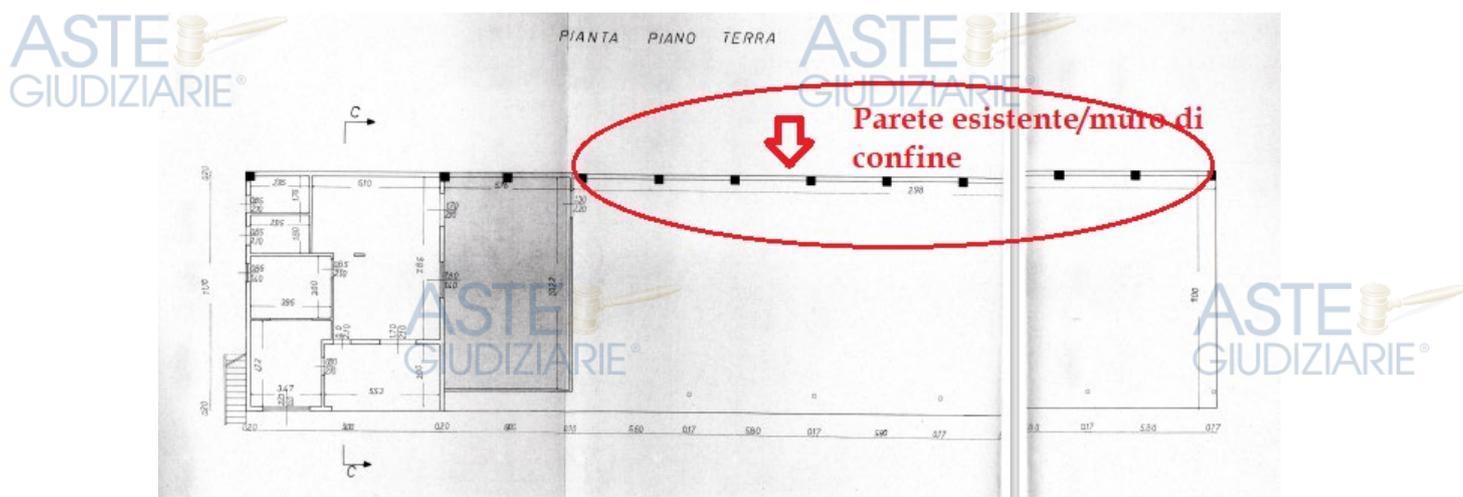


Tavola della concessione del 1988 con la muratura esistente - Concessione in sanatoria del 1986

Nel **fabbricato 1** invece, sono state apportate modifiche interne ed ampliamenti, interni all'attuale fabbricato 2, sempre con strutture metalliche e pannellature senza modificare sostanzialmente le parti in muratura.

In definitiva, rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata a seguito della domanda del 1986, si rilevano le seguenti difformità:

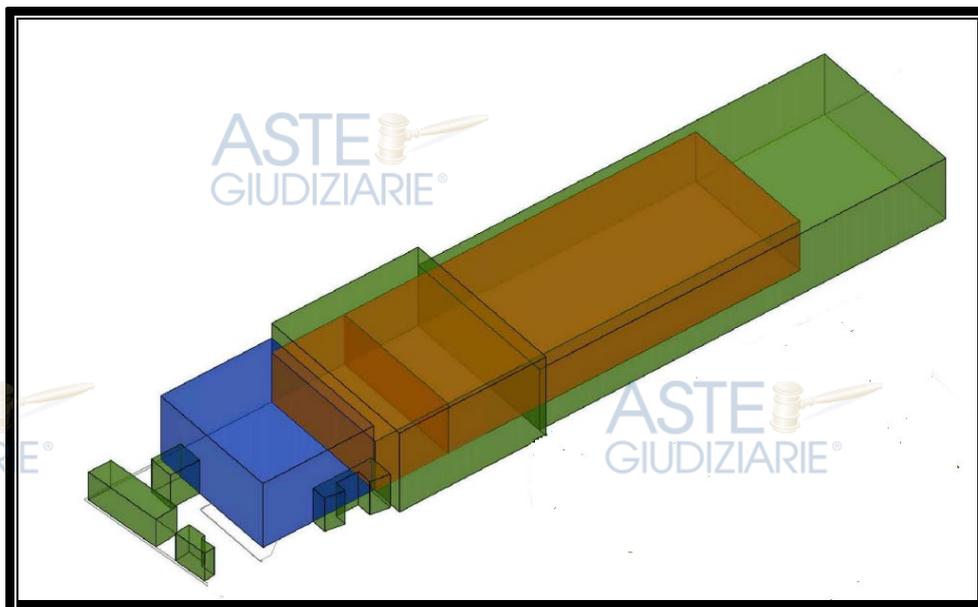
- Nel **corpo di fabbrica 1 Edificio Uffici**, risultano difformi le seguenti opere:

- **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;
- E' stato realizzato un piccolo vano laterale;

- **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 2 Capannone Magazzino e Vendita**, risultano difformi le seguenti opere:
  - **Al piano terra:**
    - È stato ampliato il magazzino;
    - E' stata ampliata e chiusa la tettoia;



Rappresentazione in 3D: in blu il fabbricato uffici (Fabbricato 1 Conc. In Sanatoria del 1986); in giallo il magazzino e la tettoia (Conc. In Sanatoria del 1986); in verde gli ampliamenti del magazzino e della tettoia (fabbricato 2) e dei volumi tecnici.

- **Il corpo di fabbrica 3 Capannone Deposito:**
  - È stato edificato in assenza di concessione edilizia e va demolito;

Sono inoltre presenti volumi tecnici e tettoie non presenti nella concessione in sanatoria che devono essere demoliti:

- 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;
- è 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.

**Anche queste ultime opere dovranno essere demolite e rimosse ripristinando lo stato dei luoghi in quanto non sanabili.**

Sempre con riferimento all'allegato (All. 4), sono state effettuate n°3 domande di condono edilizio in data 10 dicembre 2004 per le seguenti opere:

- ampliamento capannone magazzino e vendita del fabbricato originario;
- modifiche e cambio di destinazione d'uso negli uffici e nel reparto vendita nel fabbricato originario;
- edificazione ex novo capannone deposito;
- realizzazione spogliatoi e servizi igienici (oggi non più presente).

Si specifica che tutti gli abusi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del vincolo di Fascia Costiera del 2006 imposto per l'area dal P.P.R. della Regione Sardegna e in una zona distante oltre 3,5 km dalla linea della battigia del Poetto di Quartu S.Elena.

Le tre domande fatte, erano state presentate per n°3 subalterni, e certamente rappresentavano la volontà della committenza di sanare gli abusi effettuati. Non a caso risultano già versati **40.286,88 €** euro da parte della Co.Pre.dil s.r.l. al momento della presentazione delle pratiche di condono del 2004.

Le domande presentavano criticità, quali mancanza di elaborati grafici di dettaglio, indicazione esatta degli abusi da sanare, nonché volumi inferiori a quelli attualmente presenti.

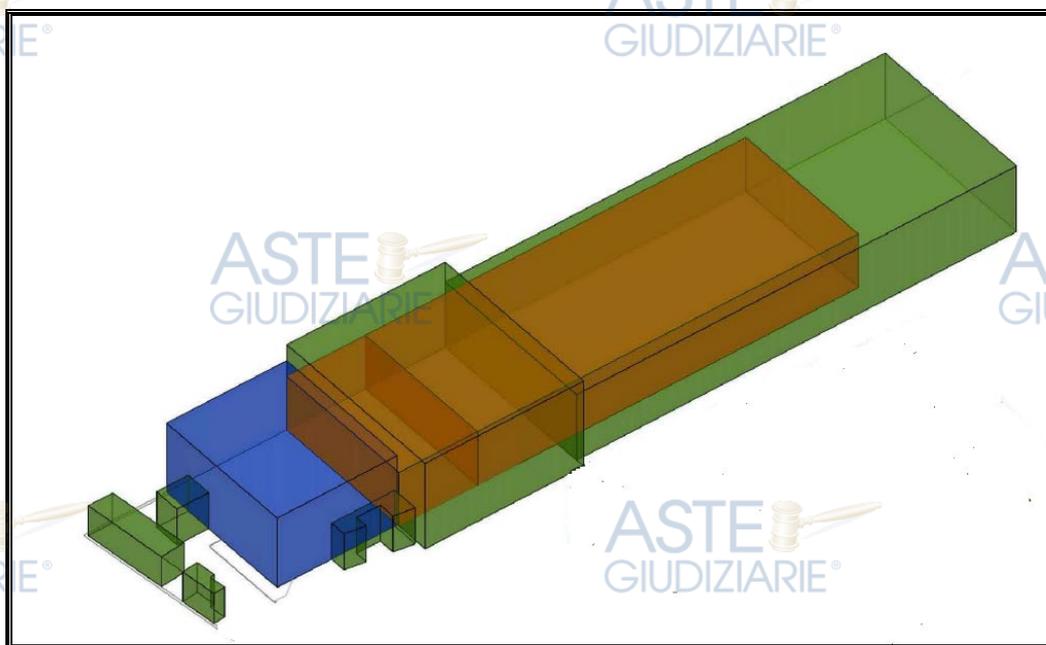
**Ad oggi le 3 domande sono improcedibili** nonostante fossero già versati **40.286,88 €** euro da parte della Co.Pre.dil s.r.l..

### **✚ RISOLUZIONE DELLE PROBLEMTICHE**

**Assodato che il fabbricato 3, il deposito infiammabili, le tettoie varie e gli ampliamenti rispetto alla C.E in sanatoria sono da demolire, per il fabbricato 2 e fabbricato 1 si può ipotizzare un eventuale rimessione in pristino come da concessione in sanatoria.**

E' assodato che la concessione in sanatoria del 1988 includesse infatti, oltre all'intero Fabbricato 1, buona parte di ciò che viene descritto come **fabbricato 2**:

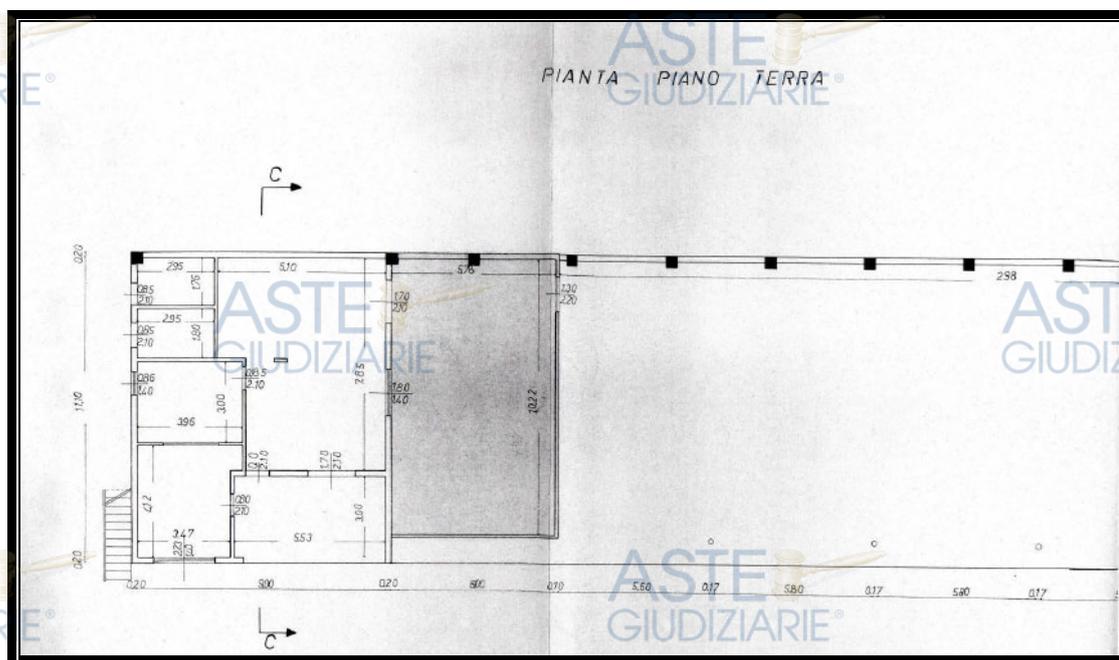
Con riferimento alla figura sottostante, estratta dall'allegato 3, in blu è riportato il fabbricato 1 reso lecito dalla concessione in sanatoria del 1988, in giallo (inglobato nel volume verde) la parte di fabbricato 2 reso lecito dalla concessione in sanatoria del 1988, ed in verde il volume realizzato successivamente ed oggetto di domanda di condono del 2004.



### Rappresentazione 3D del fabbricato 1 e fabbricato 2

Ciò che è stato quindi fatto nel tempo, relativamente al fabbricato 2, è un ampliamento del volume adiacente agli uffici e della tettoia sanati nel 1988, tenendo fissa la struttura portante costituita da pilastri che continuano ad occupare le posizione iniziale così come la si rinviene ancora oggi, aggiungendo la tamponatura perimetrale frontale in pannellature prefabbricate ed incrementando l'altezza, anch'essa realizzata con pannellature.

Trattandosi inoltre di struttura portante metallica e pannellature prefabbricate, di cui ancora oggi nonostante l'ampliamento, si rinvennero gli elementi costruttivi strutturali nella posizione originaria, si tratterebbe di riposizionare le pannellature della copertura nella posizione originaria, ricostituendo il volume inizialmente assentito e la tettoia priva di tamponature perimetrali come da progetto approvato. Si potrebbe anche ricostituire il volume interno alla tettoia di 65,56 mc adiacente al fabbricato 1.



A parere della scrivente, non si evincerebbero reali motivi ostativi alla rimessa in pristino di quanto legittimato dalla concessione in sanatoria del 1988, tanto per il fabbricato 1 che per il fabbricato 2.

Al riguardo si osserva come l'art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. n. 380/2001 sancisca che *“lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile o unità immobiliare”*.

La più recente giurisprudenza ha precisato come, con tale innovazione normativa, *“il legislatore ha inteso semplicemente chiarire che lo stato legittimo dell’immobile” è quello corrispondente ai contenuti dei sottesi titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative*” (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, n. 1358 del 31.05.2021, in motivazione).

Un immobile, una volta sanato, diventa legittimo a tutti gli effetti, e, quindi, ha il medesimo regime giuridico di un edificio legittimamente assentito, senza limitazioni derivanti dall'applicazione del condono (**in tal senso cfr., ex multis, T.A.R. Liguria, Sez. I, 22 aprile 2021, n. 361; T.A.R. Puglia, Lecce, sez. I, 29 gennaio 2021, n. 144; T.A.R. Umbria, sez. I, 30 marzo 2018, n. 188, concernente un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un manufatto condonato; T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 11 giugno 2010, n. 8808; T.A.R. Abruzzo, Pescara, sez. I, 19 febbraio 2009, n. 109).**

Avendo subito il fabbricato un ampliamento, si ritiene ammissibile riportare lo stato attuale a quello originale della concessione del 1988 eliminando a tal scopo le superfetazioni realizzate nel tempo e già elencate in perizia e riportando il fabbricato allo stato iniziale coincidente con l’ultima progettazione approvata (Concessione in sanatoria del 1988).

Si sottolinea però, che poiché l’esito effettivo di una pratica edilizia lo si conosce **solo** al momento della presentazione della pratica stessa, in cui viene esaminato in ogni aspetto dagli uffici preposti, ogni soluzione rimane soggetta alle interpretazioni che gli esaminanti in carica al momento dello studio della pratica daranno.

Per conoscere l'esito di un eventuale rimessione in pristino del fabbricato 1 del fabbricato 2, come da concessione in sanatoria, in data 23 febbraio 2023 il Curatore del Fallimento in epigrafe, Dott. Pierpaolo Argiolas, ha richiesto per posta certificata un parere preventivo circa la possibilità di ricondurre allo stato legittimo l'immobile ubicato sulla SS 554 km 11, così come da concessione in sanatoria rilasciata a seguito di domanda n° 24868 Reg. n. 6/640 del 26/09/1986.

Con nota del 26/05/2023 del Servizio Edilizia Privata del Comune di Quartu S.Elena, l'Amministrazione ha richiesto di integrare la richiesta con gli elaborati grafici in formato dwf firmati digitalmente, con la dimostrazione dello stato legittimo, lo stato attuale e le opere utili a riportare l'immobile allo stato della concessione in sanatoria rilasciata a seguito di domanda n° 24868 Reg. n. 6/640 del 26/09/1986.

Ciò al fine di consentire all'Autorità Giudiziaria la messa in vendita di un bene conforme alla legge, sulla cui liceità allo stato attuale è presente un notevole margine di incertezza, e consentire ad un possibile acquirente l'avvio di un'attività in un'area altrimenti destinata al degrado ed all'abbandono.

Da un incontro con l'U.T. di Quartu S.Elena, è stato poi suggerito di presentare una pratica SUAPE al Comune di Quartu S.Elena per richiedere un parere preliminare alla rimessione in pristino come da Concessione in sanatoria del 1988.

**La pratica SUAPE è stata regolarmente presentata in data 02/06/2023 ma, nonostante solleciti inviati via PEC, risulta ancora in istruttoria alla data attuale.** Si tratta della pratica n° 01123050922-02062023-1852.629362 del 02/06/2023 8 (All. 6).



Stato attuale



Rappresentazione in 3D: in blu il fabbricato uffici (Fabbricato 1 Conc. In Sanatoria del 1988); in giallo il magazzino e la tettoia da ripristinare (Conc. In Sanatoria del 1988); in verde gli ampliamenti del magazzino e della tettoia (fabbricato 2) ed i volumi tecnici da eliminare



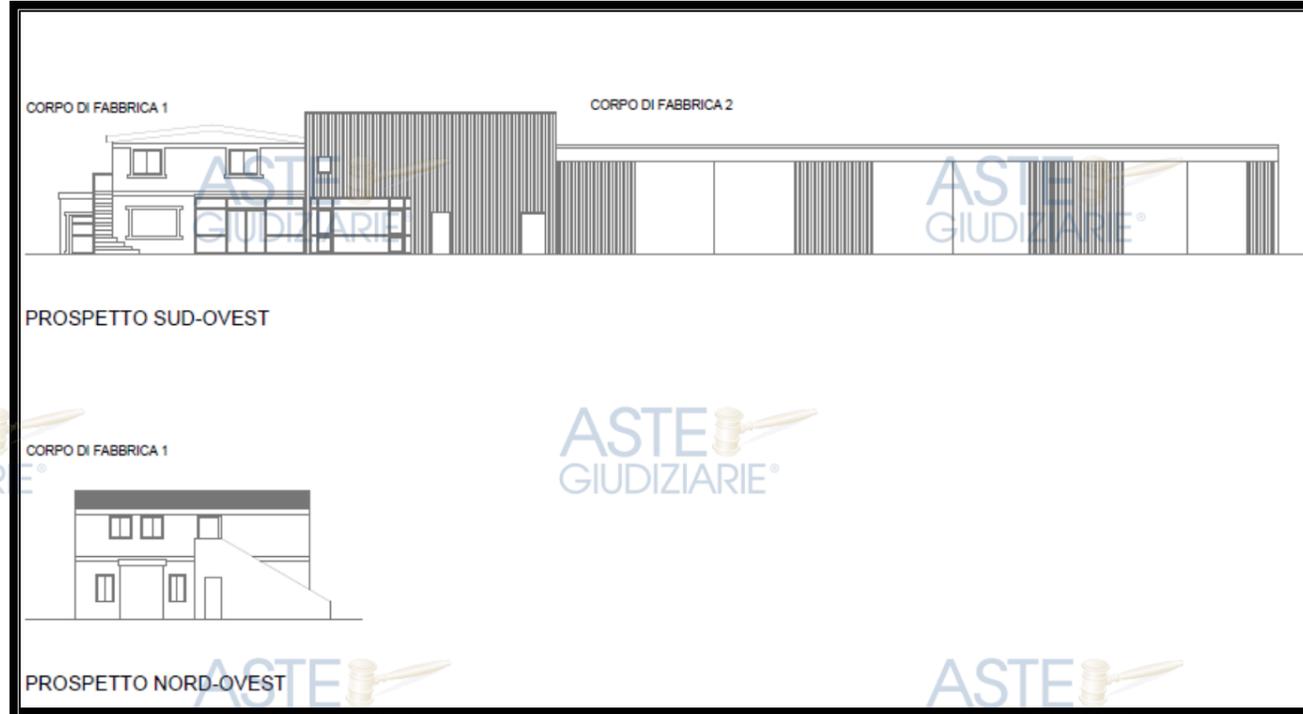
**Si specifica che sebbene la sottoscritta ritenga fattibile la rimessione in pristino del fabbricato 1 e del fabbricato 2, così come da concessione in sanatoria del 1988, non si può dare alcuna certezza sull'esito della pratica SUAPE presentata che dal 02/06/2023 ad oggi è ancora in istruttoria.**



ASTE GIUDIZIARIE

Stato attuale: prospetti fabbr. 1 e 2

ASTE GIUDIZIARIE



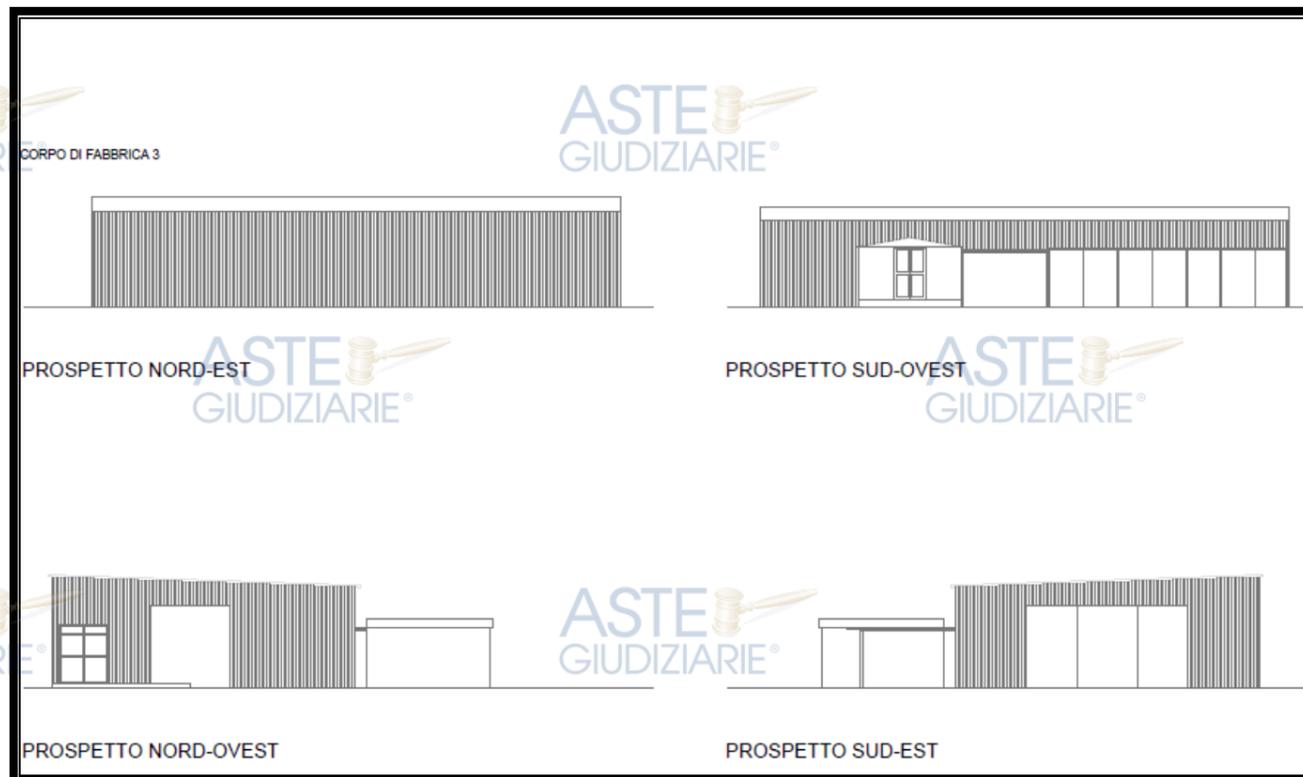
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Stato attuale: prospetti fabbr. 3

ASTE GIUDIZIARIE

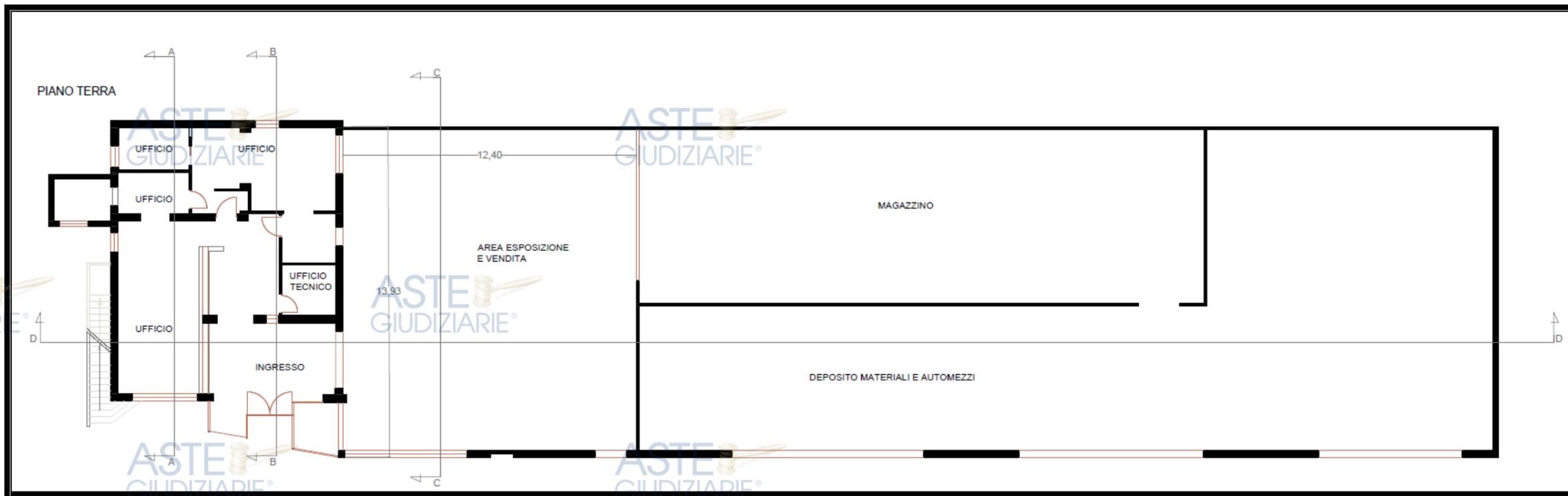
ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

Stato attuale: pianta fabbricato 1 e 2 piano terra: stato attuale

ASTE GIUDIZIARIE



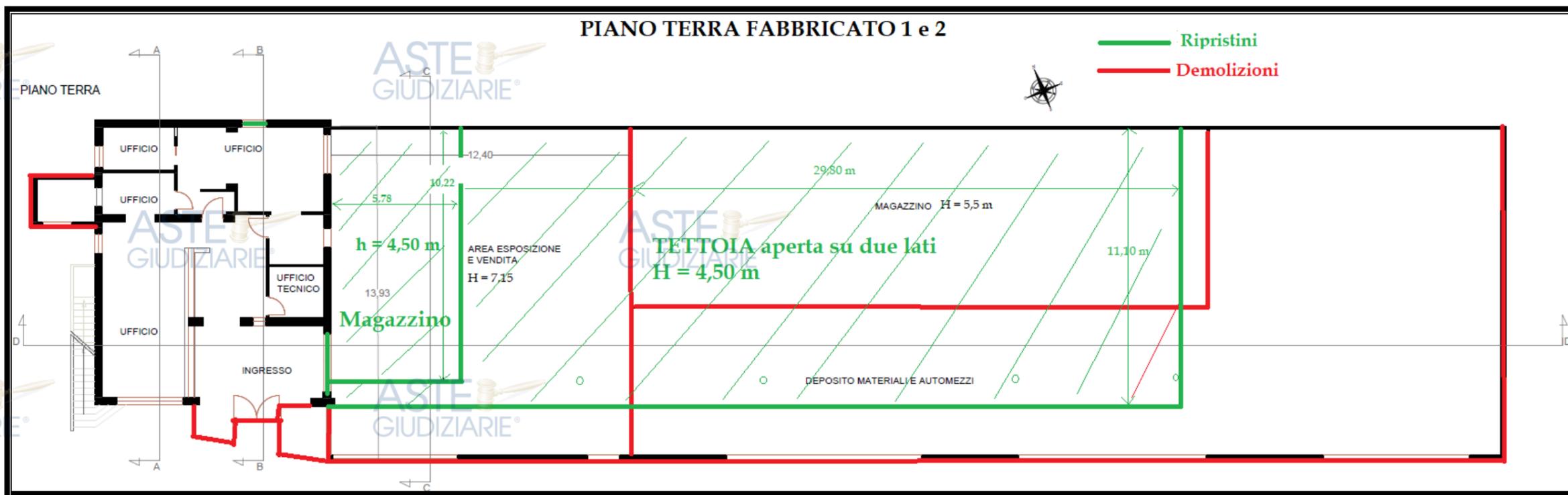
Demolizioni e ripristini fabbricato 1 e 2 piano terra

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERRA FABBRICATO 1 e 2

ASTE GIUDIZIARIE

— Ripristini  
— Demolizioni

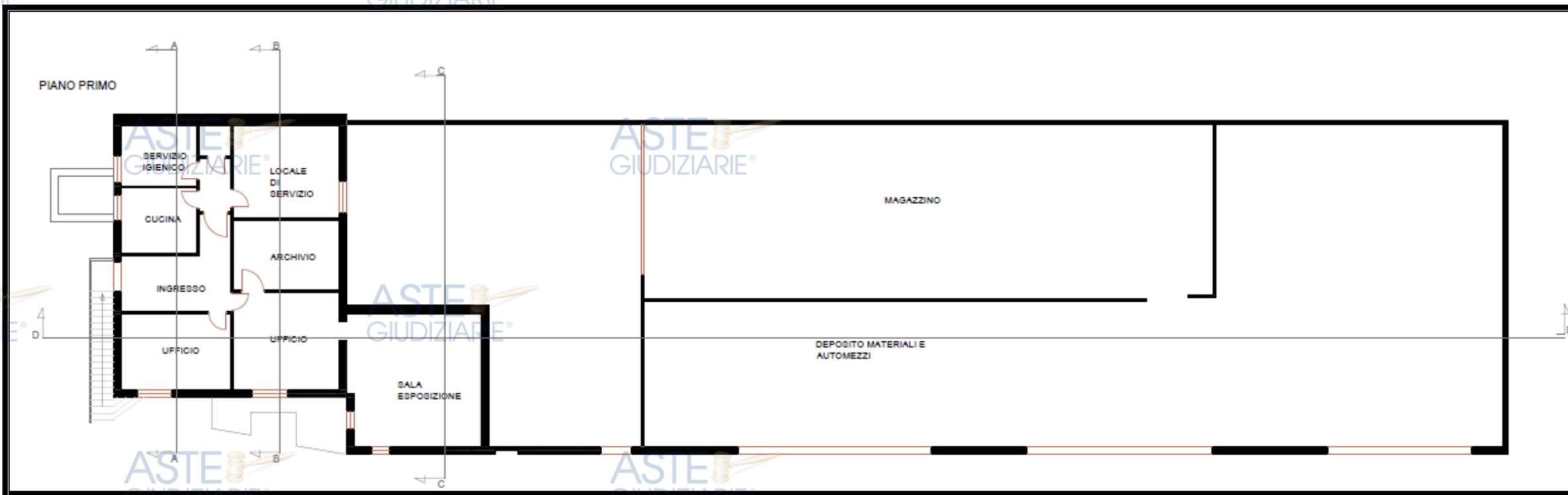


ASTE GIUDIZIARIE

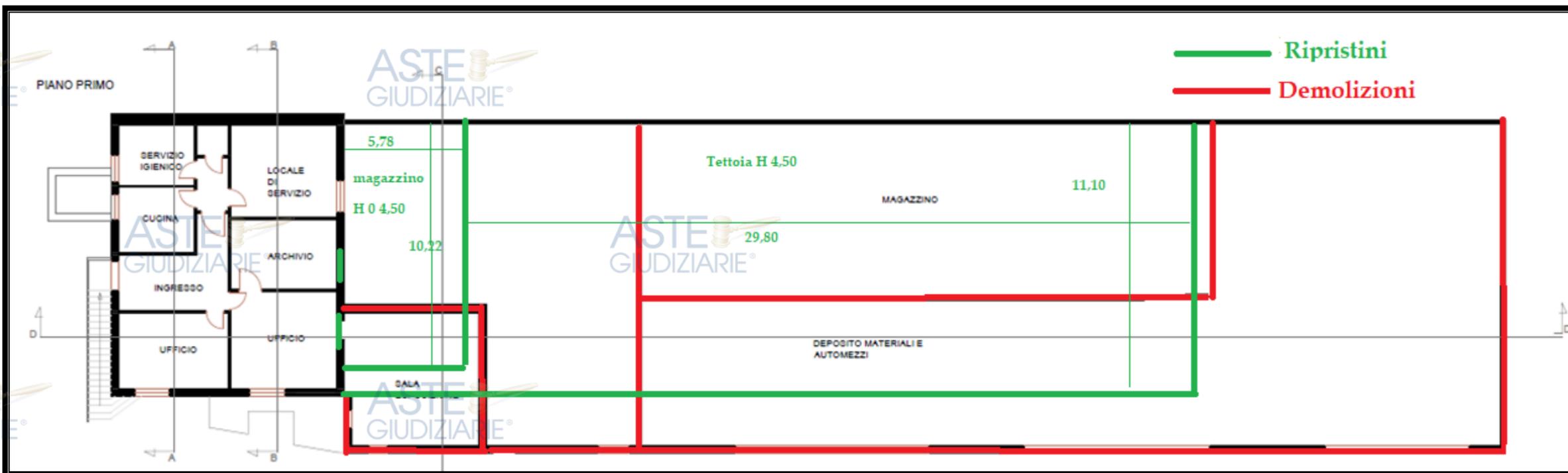
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

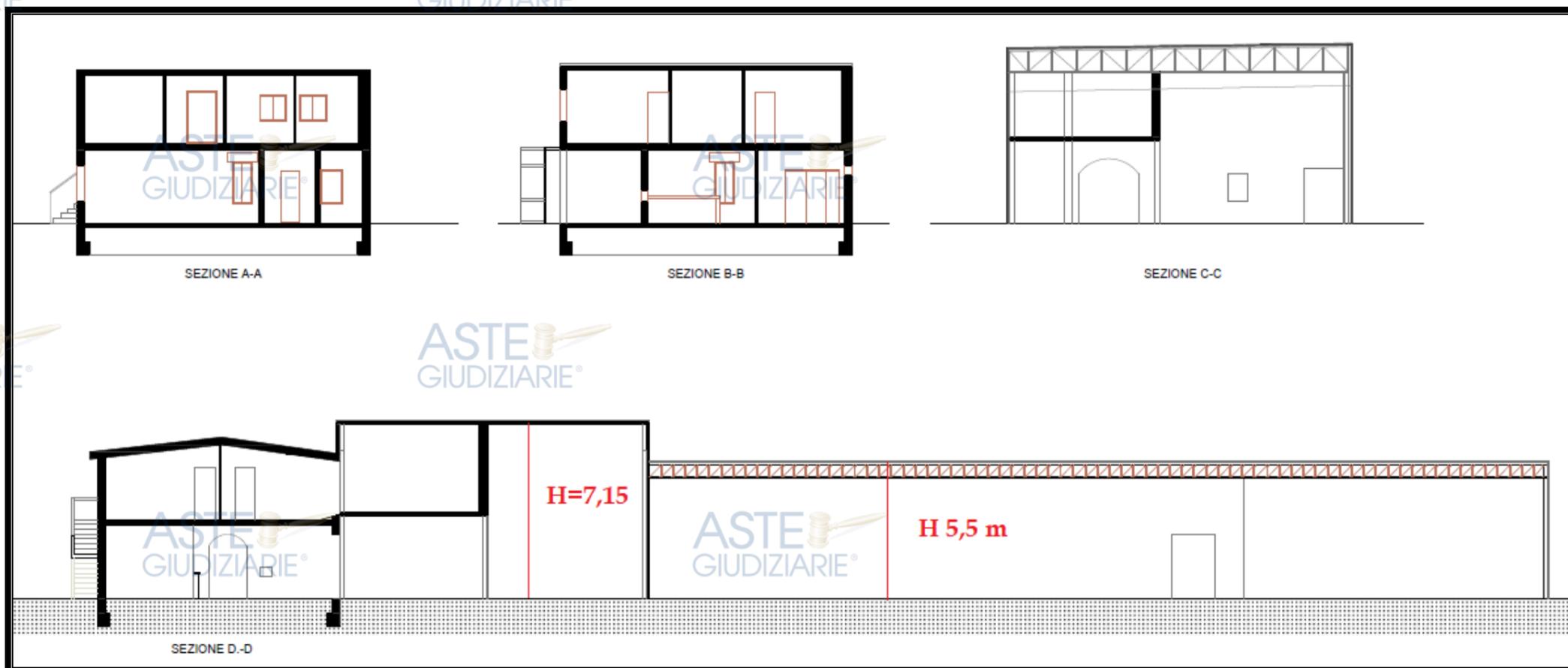
Stato attuale: pianta fabbricato 1 e 2 piano primo: stato attuale



Demolizioni e ripristini fabbricato 1 e 2 piano primo



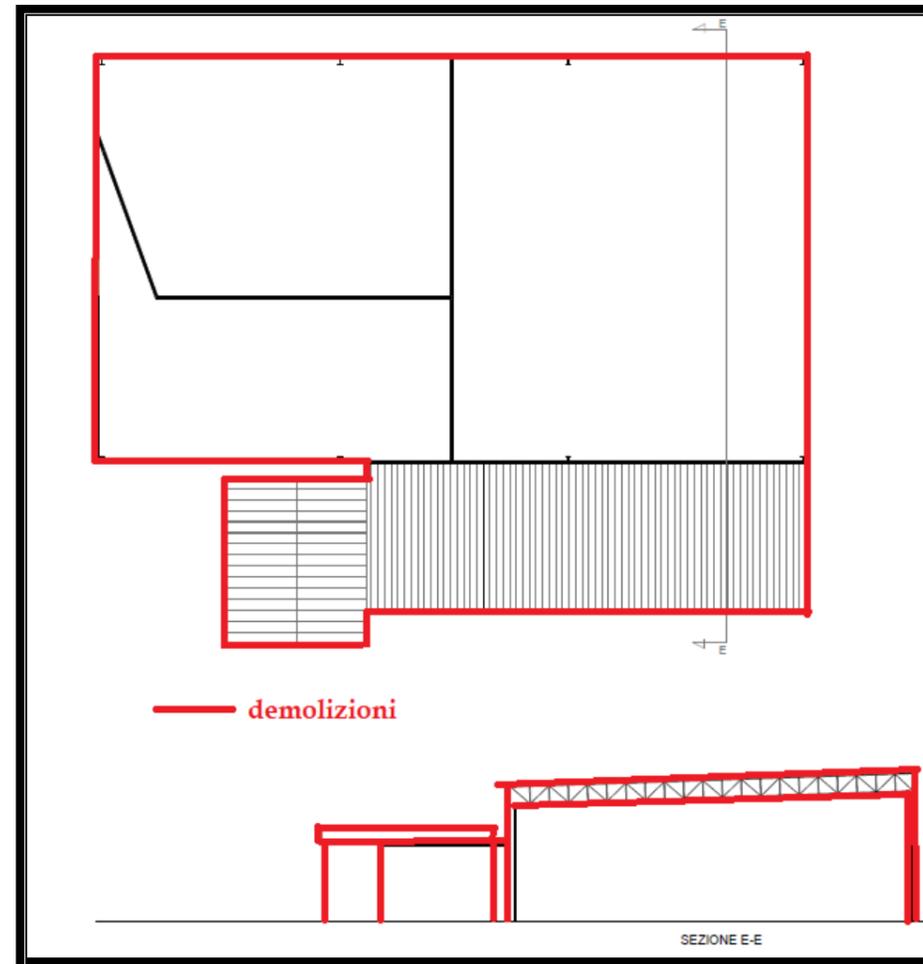
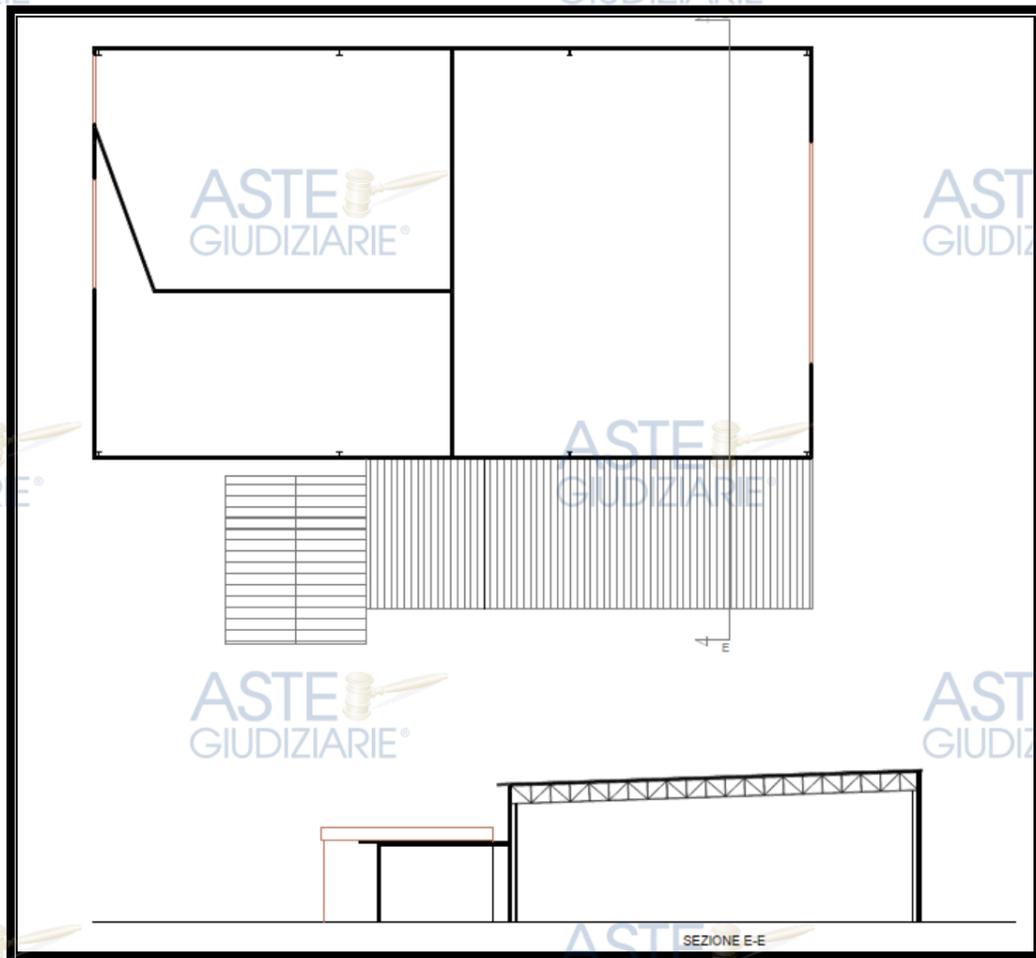
Stato attuale: sezione fabbricato 1 e 2 piano primo: stato attuale



Configurazione prospettica da ripristinare fabbricati 1 e 2



Stato attuale: sezione e pianta fabbricato 3: stato attuale **interamente da demolire**



Nel dettaglio, le operazioni da effettuarsi per ripristinare lo stato legittimo sono le seguenti:

#### **Fabbricato 1 – piano terra**

- ✓ Eliminazione bussola di ingresso agli uffici;
- ✓ Ricostruzione tamponatura tra ingresso e magazzino per un tratto di 2,4 m;
- ✓ Ripristino tramezzature interne originali;
- ✓ Eliminazione del vano nel prospetto ovest di dimensioni 2,60 x 2,15 m ;
- ✓ Eliminazione dei vani tecnici esterni (vano cabina elettrica e tettoia gruppo elettrogeno) realizzati a bordo lotto.

#### **Fabbricato 1 – piano primo**

- ✓ Chiusura di una finestra tra archivio e magazzino;
- ✓ Chiusura di una porta tra ufficio e sala esposizione;
- ✓ Eliminazione dell'ampliamento "sala esposizione" al primo piano ricadente nel fabbricato 2;
- ✓ Ripristino tramezzature interne originali;

#### **Fabbricato 2 – piano terra**

- ✓ Demolizione di partizioni interne dell'attuale magazzino ed area vendita realizzate con pannellature prefabbricate;

- ✓ Demolizione di tamponature verticali esterne realizzate con pannellature prefabbricate a chiusura perimetrale su due lati;
- ✓ Ripristino di due tamponature in muratura del vano magazzino: dimensioni 5,78 m x h 4,50 m e 10,22 m x h 4,50 m;
- ✓ Ripristino copertura magazzino ad altezza 4,50 m;
- ✓ Ripristino copertura della tettoia aperta su due lati ad altezza 4,50 m.

#### Fabbricato 3 - piano terra

- ✓ Demolizione integrale.

**Il tutto da rendere perfettamente conforme alla concessione in sanatoria rilasciata nel 1988.**

**Poiché attualmente la scrivente non è in grado di assicurare il buon esito della rimessione in pristino dell'edificato allo stato legittimo della Concessione in sanatoria del 1988, si stima il presente compendio nell'ipotesi più cautelativa e restrittiva, ossia indicando in demolizione anche l'intero fabbricato 2 (oltre al fabbricato 3, deposito infiammabili e tettoie varie) e riportando il fabbricato 1 all'originaria consistenza.**

## ✚ CONSISTENZA RESIDUA DEI FABBRICATI

Nell'ipotesi più restrittiva e cautelativa la consistenza residua del compendio è rappresentata nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>FABBRICATO 1</b>			
<b>Piano terra</b>			
Uffici	108,10	1	108,10
<b>Piano Primo</b>			
Uffici	108,10	1	108,1
<b>Totale</b>			<b>216,20</b>
<b>AREE ESTERNE</b>			
Piazzale	5596,90	0,1	559,69
<b>Totale</b>			<b>775,89</b>

L'attuale superficie commerciale vendibile è pari a **775,89 mq.**

## STIMA DEI COSTI DA SOSTENERE PER LOTTO A

Nell'ipotesi più restrittiva e cautelativa, non avendo ancora il parere sulla pratica SUAPE inviata il 02/06/2023, si ipotizza che solo il fabbricato 1 uffici su due piani possa attualmente essere ritenuto assentito mentre si stimano in demolizione le superfetazioni, i volumi tecnici, il fabbricato 2, il fabbricato 3 ed il deposito infiammabili.

Si stima pertanto il costi di demolizione, smaltimento ed asportazione delle parti non conformi.

**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**

Tra i diversi fabbricati presenti nel lotto A, solo il fabbricato 1 è in muratura, mentre il deposito vernici, il fabbricato 3 e l'ampliamento del fabbricato 2 sono realizzati con strutture metalliche e pannellature prefabbricate che possono essere vendute o rimontate altrove e pertanto la loro asportazione non è da considerarsi un onere, bensì valori positivi in quanto rivendibili.

I costi da sostenere, sono quelli di smontaggio delle strutture e lo smaltimento dei materiali di risulta non riutilizzabili (locali tecnici, vani in muratura, impianti etc).

Ad esempio per il fabbricato 2, considerando gli elementi dimensionali, gli importi ed i quantitativi del ferro, (i valori sono **indicativi e dovranno essere confermati mediante pesa e quotazione corrente del ferro**), si ottiene:

✓ Valore del ferro fabbricato 2 = **7.299,00 €**

Altro aspetto da tenere in considerazione, relativamente alle strutture da demolirsi, è che il fabbricato n.3 ed il locale infiammabili, una volta smontati, possono essere rimontati in altro luogo una volta effettuate le debite rettifiche e ricondizionamenti delle parti che lo costituiscono.

✓ Valore capannone smontato fabbricato 3 = **10.477,75 €/corpo**

✓ Valore smontato locale infiammabili = **500,00 €/corpo**

---

**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**

Si stima quindi le operazioni di demolizioni del lotto A abbia i seguenti costi :

<b>FABBRICATO N.2</b>	
Trasporto a discarica parete muraria	€ 6514,08
Trasporto a discarica CER 170405	€ 269,26
Trasporto a discarica CER 170904	€ 967,30
Smaltimento a discarica CER 170101	€ 486,37
Smaltimento a discarica CER 170107	€ 2471,08
Smaltimento a discarica CER 170405	€ 1529,87
Smaltimento a discarica CER 170904	€ 869,21
Caratterizzazione	€ 347,88
Rimozione strutture	€ 34.221,35
<b>TOTALE</b>	<b>€ 47.676,40</b>

Analogamente, riassumendo quanto finora elaborato relativamente ai corpi d'opera da demolire si indica di seguito l'ammontare degli oneri conteggiati per il fabbricato n.3

<b>FABBRICATO N.3</b>	
Trasporto a discarica CER 170405	€ 168,29
Trasporto a discarica CER 170904	€ 823,90
Smaltimento a discarica CER 170405	€ 949,49
Smaltimento a discarica CER 170904	€ 741,10

**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**

Caratterizzazione	€ 347,88
Rimozione strutture	€ 19.637,78
TOTALE	€ 22.668,44

Oneri per la demolizione dei fabbricati n.2 e n.3, inclusi nel lotto sito nel Comune di Quartu Sant'Elena distinto in N.C.E.U. Al foglio 1 particella 37: € 70.344,84.

Gli oneri quantificati sopra devono essere intesi al netto dell'IVA di legge ed al lordo delle spese generali e degli utili di impresa. Gli oneri debbono essere altresì considerati al netto di eventuali oneri per la sicurezza così come eventualmente calcolati all'interno di opportune valutazioni tecniche di approfondimento ed eventuali ulteriori spese tecniche. Anche queste ultime devono essere intese escluse dai calcoli precedenti.

L'importo complessivo dei costi di demolizione per il fabbricato 2 e 3 ed infiammabili, al lordo del valore positivo ricavabile dallo smontaggio e rivendita dei materiali recuperabili, è pari a complessivi - 70.344,84. €.

**Le asportazioni di tettoie e coperture verificatesi nel corso dell'ultimo periodo, testimoniano che i materiali costruttivi possono essere facilmente smontati e riutilizzati o rivenduti.**

A questi costi bisogna aggiungere quelli di regolarizzazione del fabbricato 1:

**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**

**Fabbricato 1 - piano terra**

- ✓ Eliminazione bussola di ingresso agli uffici;
- ✓ Ricostruzione tamponatura tra ingresso e magazzino per un tratto di 2,4 m;
- ✓ Ripristino tramezzature interne originali;
- ✓ Eliminazione del vano nel prospetto ovest di dimensioni 2,60 x 2,15 m ;
- ✓ Eliminazione dei vani tecnici esterni (vano cabina elettrica e tettoia gruppo elettrogeno) realizzati a bordo lotto.

**Fabbricato 1 - piano primo**

- ✓ Chiusura di una finestra tra archivio e magazzino;
- ✓ Chiusura di una porta tra ufficio e sala esposizione;
- ✓ Eliminazione dell'ampliamento "sala esposizione" al primo piano ricadente nel fabbricato 2 ;
- ✓ Ripristino tramezzature interne originali;

Indicativamente, i ripristini del fabbricato 1 ammontano a -10.000,00 €.

In definitiva, i costi per la rimessione in pristino del lotto A, ipotizzando l'asportazione totale del fabbricato 2, del fabbricato 3 e delle varie superfetazioni, e le ricostruzioni nel fabbricato 1, ammontano a:

---

Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.

**Costi ripristino Lotto A = - 80.344,84 € iva esclusa ed esclusi oneri tecnici e di sicurezza.**

**Si specifica che i costi sopra determinati sono riferiti ai quantitativi ed alle lavorazioni determinate nel computo metrico dall'ing. Pilo nella causa RG 8398/2021 VKM srl contro fallimento Copredil srl.**

## **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 pertinenza.

- ✓ 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;
- ✓ Rifiuti inerti e terrosi;

Per le categorie di rifiuto per le quali non è possibile attribuire a priori un codice EER 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.

Non potendo avere a disposizione delle pesche 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 presenti nello stabilimento:

**Costi complessivi smaltimento = - € 150.000,00**

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

**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,**

---

Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.

**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 sono già state demolite in quanto non sanabili.

### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

#### CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.

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 zona supportata da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze (All. 7); 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, si è considerata la superficie commerciale vendibile è

---

Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.

pari a 775,89 mq, come da ipotesi più restrittiva, ossia assumendo in demolizione il fabbricato 2, 3 il locale in infiammabili e le superfetazioni varie.

**Valori Osservatorio** Immobiliare dell'agenzia delle entrate

**Quartu Sant'Elena 1 sem 2024**

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

a) Valore minimo 550,00 €/mq

b) Valore massimo 800,00 €/mq

**Quartucciu 1 sem 2024**

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

a) Valore minimo 450,00 €/mq

b) Valore massimo 600,00 €/mq

**Quartucciu 1 sem 2024**

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

a) Valore minimo 800,00 €/mq

b) Valore massimo 1000,00 €/mq

**Quartucciu 1 sem 2024**

---

Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.

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

a) Valore minimo 1100,00 €/mq

b) Valore massimo 1500,00 €/mq

**Quartucciu 1 sem 2024**

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

a) Valore minimo 1200,00 €/mq

b) Valore massimo 1600,00 €/mq

La scrivente, sulla base dello stato dei luoghi, dello stato di manutenzione, della zona in cui è ubicato il fabbricato uffici, del fatto che è necessario definire la pratica di conformità urbanistica, della necessità di realizzare un servizio igienico al piano terra attualmente non presente, ritiene opportuno applicare un valore pari a 400,00 €/mq:

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

$V_{comm} = 775,89 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 310.356,00 \text{ €}$

Arrotondato pari a:  $V_{comm} = 310.000,00 \text{ €}$ .

**Da questo valore andranno detratti i costi di demolizione come determinati in precedenza e pari a - 80.344,84 €, gli oneri tecnici e di sicurezza e lo smaltimento dei rifiuti indicativamente pari a -150.000,00 €:**

$V_{comm} = 310.000,00 \text{ €} - 80.344,84 \text{ €} - 150.000,00 \text{ €} = 79.655,16 \text{ €}$

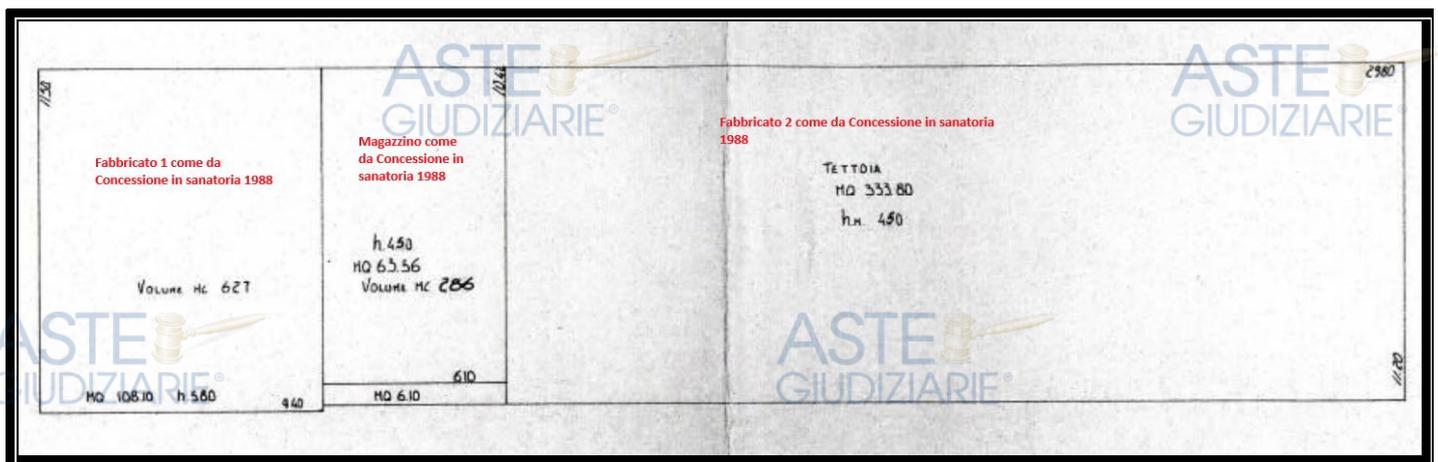
**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**

Arrotondato pari a:  $V_{\text{comm Lotto A}} = 80.000,00 \text{ €}$ .

Il valore appena determinato è quello nell'ipotesi più restrittiva, ossia quella in cui si considera lecito solo il fabbricato 1.

**N.B. Sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale una volta stabilito l'esito della pratica edilizia.**

Esiste però la concreta possibilità che oltre al fabbricato 1, si possa riportare la situazione attuale allo stato legittimo della concessione in sanatoria del 1988, in cui era presente anche un locale magazzino ed una tettoia aperta su due lati, avente la seguente consistenza:



Magazzino = 63,56 mq per 4,50 m di altezza

Tettoia = 333,80 mq per 4,50 m di altezza

Tale ipotesi non è stata valutata dal punto di vista estimativo per ragioni di cautela, come spiegato nel corso della relazione.

**N.B. Sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale una volta stabilito l'esito della pratica edilizia.**

**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 attualmente pari a **8,00 €/mq**.

Tale valore scaturisce dall'assenza di offerta di terreni in aree simili e dall'analisi dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU, deliberati dal comune di Quartucciu per le zone H che si può estendere anche al Comune di Quartu S. Elena.

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

**Valore economico terreno = 8,00 €/mq × 1.415 mq = 11.320,00 €**

Da tale valore si dovranno decurtare le spese per eliminare i rifiuti presenti nell'area (pneumatici, imballaggi, etc).

---

**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**

**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 attualmente pari a **8,00 €/mq**.

Tale valore scaturisce dall'assenza di offerta di terreni in aree simili e dall'analisi dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU, deliberati dal comune di Quartucciu per le zone H che si può estendere anche al Comune di Quartu S. Elena.

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

**Valore economico terreno = 8,00 €/mq x 4.300 mq = 34.400,00 €**

Da tale valore si dovranno decurtare le spese per eliminare i rifiuti presenti nell'area (pneumatici, imballaggi, etc) .

**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**

**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 attualmente pari a **8,00 €/mq**.

Tale valore scaturisce dall'assenza di offerta di terreni in aree simili e dall'analisi dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU, deliberati dal comune di Quartucciu per le zone H. In definitiva si stima che il valore complessivo del terreno, considerata la superficie reale pari a 3.235 mq sarà:

**Valore economico terreno = 8,00 €/mq x 3.235 mq = 25.880,00 €**

**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 IMMOBILI CO.PRE.DIL S.R.L.**

Voce	Descrizione	Valori €
1	Lotto A: Fabbricato 1	80.000,00
2	Lotto B: terreno in Quartu S.Elena	11.320,00 €
3	Lotto C: terreno in Quartu S.Elena	34.400,00 €
4	Lotto D: terreno in Quartucciu	25.880,00 €
<b>TOTALE</b>		<b>151.600,00 €</b>

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

Cagliari, 29/10/2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



*Elisabetta Muntoni*

**Fallimento n°32/2015 - Co.pre.dil. S.r.l.**