

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N° 4/2018

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott. Andrea Bernardino;

Curatori: Dott. Pierpaolo Argiolas e Rag. Matteo

Deidda;

C.T. U.: Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Berna n° 1

09129 Cagliari.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 15 marzo 2018, il Dott. Pierpaolo Argiolas ed il Rag. Matteo Deidda nella loro qualità di curatori della procedura sopra indicata, nominavano il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via Berna n. 1, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“1) Accerti il CTU, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la 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) Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.*

*Accerti inoltre:*

*a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 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, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*

*c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;*

*d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39 I° comma della legge 23/12/1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. n° 47/85 ovvero sanabili*

secondo la L. 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;

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.

Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.

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.

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.

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."

Lo stesso giorno il sottoscritto prestava giuramento, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 marzo 2018, alle ore 12:00, presso Stabilimento sito in Comune di Iglesias, Loc. Sa Stoia, via Perseo Snc..

#### **PREMESSA**

##### Sopralluogo n. 1

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Dott. Pierpaolo Argiolas, curatore del procedimento in questione;
- Rag. Matteo Deidda, curatore del procedimento in questione;
- Sig. [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED]

Si è accertato che lo stato dei luoghi è difforme dagli elaborati progettuali depositati presso l'U.T. del Comune di Iglesias, ed in particolare alla Concessione Edilizia n. 268 del 02/11/1999. Successivamente ci si è trasferiti presso il deposito di via Monte Altari, per verificare lo stato dei luoghi.

Una volta rilevati gli immobili e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica per ciascun immobile (vedi allegato n. 1), si sospendevano le operazioni peritali.

### Sopralluogo n. 2

Il sottoscritto si recava in data 20/04/2018 presso lo stabilimento sito in *Carbonia, Loc. Su Strintu e S'Axina*. Alle operazioni peritali è intervenuto:

- Sig. [REDACTED] tecnico di fiducia della Società [REDACTED]

Si noti che la cava è costituita dall'ufficio pesa, da uno stabile che ospita gli spogliatoi e la mensa del personale, con relativo ufficio del direttore della cava, l'officina meccanica e l'impianto di frantumazione. Una volta rilevati gli immobili e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si sospendevano le operazioni peritali.

### Sopralluogo n. 3

Il sottoscritto si recava in data 15/05/2018 presso il lastrico solare sito in *Iglesias, Via Catalani n. 1*. Alle operazioni peritali è intervenuto:

- Amm. [REDACTED] Amministratore *pro tempore* del Condominio di *Via Catalani n. 1*.

Si noti che è stata appurata l'esistenza di una piccola difformità rispetto allo stato assentito. In particolare, non esiste la vetrata continua che avrebbe dovuto separare il vano scale con il lastrico solare. Inoltre, come appurabile dalla

documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), la porta di accesso al vano tecnico con la relativa scala è ubicata in modo differente. Una volta rilevati gli immobili e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si sospendevano le operazioni peritali.

#### *Sopralluogo n. 4*

Il sottoscritto si recava in data 11/05/2018 presso i terreni siti in *Quartucciu*, località *Campo Sa Pira*. Alle operazioni peritali è intervenuto:

- *Geom. Franco Murru*, consulente esterno della società fallita.
- Inoltre, dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si dichiaravano sospese le operazioni peritali.

#### *Sopralluogo n. 5*

Il sottoscritto si recava in data 01/06/2018 presso i terreni siti in *Narcao e Portoscuso*. Inoltre, dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

#### **Quesito n. 1**

##### *Nuovo Catasto Edilizio Urbano*

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'attuale consistenza patrimoniale della [REDACTED]

[REDACTED] ed in particolare:

1. Cava con impianto di frantumazione sita in Comune di *Carbonia*, località *Su Strintu e S'Axina*, sui cui terreni

insiste un piccolo capannone, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. 8, Mapp. 1587, sub 1, Cat. D/1 (vedi allegato n. 2).

Relativamente al capannone è stata richiesta la planimetria catastale che non è stata mai presentata; si allega il documento attestante la mancata presentazione con RC presunta (vedi allegato n. 3). Si fa presente che il locale che ospita l'ufficio con il locale servizi sociali non è accatastato.

L'intera cava insiste su alcuni terreni distinti al NCT al F. 8, mappali 5, 615, 1088, 1091, 1108, 1688 e 1689 (vedi allegato n. 18).

2. Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, via *Perseo* s.n.c. P.T. e P.1°, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. E/4, mapp.li 855 e 860, Cat. F/3 (vedi allegati nn. 4, 5 e 6). Non è stata mai presentata la planimetria catastale dei tre immobili, in quanto risultano ancora in corso di costruzione. Si precisa che il capannone distinto al *Cagliari* al F. E/4, mapp. 858 non è mai stato realizzato (vedi allegato n. 26).
3. Lastrico solare sito in Comune di *Iglesias*, Via *Catalani* Snc, piano quarto, distinto al NCEU di *Cagliari* alla Sez. B, F. 14, mapp. 786, sub 34 (vedi allegato n. 7, unità immobiliare n. 7). È stata richiesta ed allegata la planimetria catastale attestante lo stato dei luoghi (vedi allegato n. 8).
4. Magazzino sito in Comune di *Iglesias*, pieno centro abitato,

Via *Monte Altari* Snc, piano seminterrato, distinto al NCEU di *Cagliari* alla Sez. D, F. 4, mapp. 1753, sub 79, Cat. C/1 (vedi allegati n. 9). È stata richiesta ed allegata la planimetria catastale attestante lo stato dei luoghi (vedi allegati n. 10). Si specifica che l'immobile è ancora intestato al Sig. [REDACTED] precedente proprietario e costruttore, mentre lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale presente agli atti.

5. Negozio sito in Comune di *Iglesias*, Via *Corsica* - Piazza *Sella* s.n.c. piano terra, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. D/4, mapp. 1753, sub 3 di mq 141, Cat. C/1 (vedi allegato n. 56). È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 57).
6. Fabbricato industriale (demolito), sito in Comune di *Quartucciu*, Loc. *Campo Sa Pira*, piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 14, mappale 805, categoria D/7, rendita 1.092,00 (vedi allegato n. 11). Si precisa che il fabbricato, nonostante risulti ancora iscritto al N.C.E.U., è stato demolito. Si è acquisito l'estratto di mappa inerente l'area su cui insisteva il fabbricato industriale (vedi allegato n. 39).

#### Nuovo Catasto Terreni

7. Terreni siti in agro di *Carbonia*, distinti al NCT di *Cagliari* al F. 3, mapp.li 667, 862, 857, 858, 863, 859, 860, 861,

1435, 1436, 1437, 1438 e 1439 (vedi allegato n. 7, immobili indicati ai nn. 1, 3, 5 e 7), al F. 8 mapp.li 5 (vedi allegato n. 12), 615 (vedi allegato n. 13), 1088 e 1091 (vedi allegato n. 7, immobili indicati al n. 6), 1108 (vedi allegato n. 73), 1688 e 1689 (vedi allegati nn. 14 e 15), al F. 9 mapp.li 104, 1366, 1367 e 1368 (vedi allegato n. 16), al F. 31, mapp.li 104, 157, 167, 172, 201, 209, 231, 240 e 260 (vedi allegato n. 7, immobili indicati al n. 2). Si sono acquisiti gli estratti di mappa inerenti tutti i terreni suddetti (vedi allegati nn. 17, 18, 19 e 20). Si specifica che nell'atto di compravendita, Registro Generale n. 25632, Registro Particolare n. 16980, Presentazione n. 9 del 31/08/2000, viene citato come oggetto di compravendita un terreno distinto al NCT al Foglio 3, Particella 72, Consistenza 9 are 80 centiare, in Località *Cuccuru Suergiu*, di cui non si ha riscontro; infatti a seguito della ricerca telematica si desume che non risulta accatastato (NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA).

8. Terreni siti nel comune di *Gonnesa*, Loc. *Seruci* distinti al NCT di *Cagliari* al F. 11, mapp.li 96 e 128 di cui si allegano le visure (vedi allegato n. 7, immobili indicati al n. 8). Si è acquisito l'estratto di mappa inerente i terreni suddetti (vedi allegato n. 21).
9. Terreni siti nel comune di *Iglesias*, distinti al NCT di *Cagliari* al F. 504, mapp.li 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 83, 116, 123,

449, 814, 815, 822 e 824 (vedi allegato n. 7, di cui agli immobili indicati ai nn. 11, 12, 14, allegati nn. 22 e 23). Si sono acquisiti gli estratti di mappa inerente i terreni suddetti (vedi allegati nn. 24, 25 e 26).

10. Terreni siti in agro di *Narcao*, distinti al NCT di *Cagliari* al F. 208, mapp.li 25, 27, 32, 92, 329, 162, 332, 333 e 335 (vedi allegato n. 7, immobili indicati ai nn. 16, 18, 19, 20 e 22), al F. 210, Part. 308 (vedi allegato n. 7, immobile indicato al n. 17.1) ed al F. 310, Part. 3 (vedi allegato n. 7, immobile indicato al n. 17.2). Si sono acquisiti gli estratti di mappa inerenti i terreni suddetti (vedi allegati nn. 27, 28 e 33);

11. Terreni siti in *Portoscuso*, distinti al NCT di *Cagliari* al F. 2, mapp.li 17 (vedi allegato n. 30), 49 (vedi allegato n. 31) e 58 (vedi allegato n. 32). Si noti che in NCT la consistenza catastale del mapp. 17 è pari a 2.345,00 mq, diversamente da quanto indicato nell'atto di compravendita (Registro generale n. 19666, Registro particolare n. 13619, Data di presentazione 11/08/1988), dove si indica una superficie pari a 3.120,00 mq. Si specifica che il mapp. 49, a seguito di una variazione d'ufficio del 13/06/2016, è stato leggermente rimpicciolito, generando altri due mappali, esattamente il 148 ed il 149, di modesta entità. Inoltre, dalle visure catastali allegare, si è appurato che i primi due mappali sono intestati erroneamente a terzi (vedi allegati

nn. 30 e 31). Si è appurata la proprietà di altri due terreni, siti in *Portoscuso*, distinti al NCT rispettivamente al F. 3, Part. 2498 (vedi allegati nn. 33) ed al F. 4, Part. 291 (vedi allegato n. 7, immobile indicato al n. 23). Si sono acquisiti gli estratti di mappa inerenti i terreni suddetti (vedi allegati nn. 34, 35 e 36).

12. Terreni siti in agro di *Quartucciu*, distinti al NCT di *Cagliari* al F. 14, mapp.li 675, 678, 681, 682, 684, 687 e 813 (vedi allegati nn. 37 e 38). Si è acquisito l'estratto di mappa inerente i terreni suddetti (vedi allegato n. 39).

### **Quesito n. 2**

#### *Comune di Carbonia*

Si specifica che i fabbricati della cava sono abusivi, e sono stati realizzati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765.

#### *Comune di Iglesias*

1. Lo stabilimento di *Sa Stoia* è stato realizzato nel 1991 ed in quanto tale successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765.
2. Il deposito di *Via Monte Altari* è stato realizzato nel 1987 ed in quanto tale successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765.
3. Il negozio di *Piazza Sella* è stato realizzato nel 1989 ed in quanto tale successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765.

4. Il lastrico solare di Via *Catalani* n. 1 è stato realizzato nel 1991 ed in quanto tale successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765.

### **Quesito n. 3 - Regolarità edilizia**

#### *Comune di Carbonia*

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia degli immobili sopra elencati, ed in particolare gli sono state consegnate:

- ✓ Concessione Edilizia n. 206/91 del 17.06.1991, a nome del Sig. [REDACTED] per la cava sita in *Carbonia*, Loc. *Su Strintu e S'Axina* (vedi allegato n. 40);
- ✓ Concessione Edilizia n. 441/95 del 13.06.1996, a nome del Sig. [REDACTED] per la cava sita in *Carbonia*, Loc. *Barbusi* (vedi allegato n. 41);
- ✓ Stralcio planimetrico relativo alla cava di *Carbonia* (vedi allegato n. 42);
- ✓ Relazione tecnica illustrativa relativa alla cava di *Carbonia* (vedi allegato n. 43);
- ✓ Certificato di destinazione Urbanistica n. 26/2018, Prot. n. 16962 del 18/04/2018, dei terreni siti in Comune di *Carbonia* (vedi allegato n. 44).

Si specifica che nella relazione tecnica, precedentemente citata, si fa menzione di un piccolo ufficio con annesso locale adibito a servizi sociali, pur non rappresentandolo

graficamente nello stralcio planimetrico. Se ne deduce che tale corpo di fabbrica sia dal punto di vista edilizio regolare, perché in caso contrario non sarebbe stata rilasciata la Concessione Edilizia. Al contrario, non si fa menzione dell'officina, distinta al NCEU di Cagliari al F. 8, mapp. 1587, sub 1, di cui non si fa accenno. Si ritiene che l'immobile suddetto non sia regolare dal punto di vista edilizio; da quanto appurato tale immobile non è utilizzato nel processo industriale.

#### *Comune di Gonnese*

Il sottoscritto ha fatto riferimento ad un certificato di destinazione urbanistica emesso dall'U.T. comunale competente in data 03.02.2017 (vedi allegato n. 45) per i seguenti terreni, che, da quanto dichiarato dall'U.T. competente, è tuttora valido, dal quale risulta quanto segue:

<b>Foglio</b>	<b>Particelle</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
11	96	P.P.R. Area SIC – Fascia Costiera – Fascia di Rispetto SP n. 82 – P.A.I. Hg2
11	128	P.P.R. Area SIC – Fascia Costiera – macchia Cod. 221 (vigneti) – Parco Geominerario

#### *Comune di Iglesias*

Il sottoscritto ha ricevuto dall'ufficio tecnico comunale competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia degli immobili sopra elencati, ed in particolare gli sono stati consegnati:

- 
- 
- 
- 
- 
- ✓ Concessione Edilizia n. 268 del 02/11/1999 a nome [REDACTED] relativa allo stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, via *Perseo* s.n.c. (vedi allegato n. 46);
  - ✓ Concessione Edilizia n. 130 del 02/09/1990 a nome [REDACTED] relativa allo Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, via *Perseo* s.n.c. (vedi allegato n. 47);
  - ✓ Tav. n. 4, pianta dello stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, allegata alla C.E. n. 268 (vedi allegato n. 48);
  - ✓ Tav. n. 6, prospetti dello Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, allegata alla C.E. n. 268 (vedi allegato n. 49);
  - ✓ Tav. n. 9, mappa dei servizi tecnologici dello stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, allegata alla C.E. n. 268 (vedi allegato n. 50);
  - ✓ Tav. n. 13, assonometria dello stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, allegata alla C.E. n. 268 (vedi allegato n. 51);
  - ✓ Concessione Edilizia n. 189 del 22/04/1985 relativa al magazzino, ubicato al piano interrato di Via *Monte Altari* s.n.c. in *Iglesias* (vedi allegato n. 52);
  - ✓ Concessione Edilizia n. 222 del 18/07/1986 (2° Intervento) relativa al magazzino, ubicato al piano

- interrato di Via *Monte Altari* s.n.c. in *Iglesias* (vedi allegato n. 53);
- ✓ Elaborati progettuali allegati alla suddetta Concessione Edilizia n. 189 relativa al magazzino, ubicato al piano interrato di Via *Monte Altari* s.n.c. in *Iglesias* (vedi allegato n. 54);
  - ✓ Certificato di destinazione Urbanistica n. 43 del 23.03.2010 di terreni siti in Comune di *Iglesias*, tuttora valido (vedi allegato n. 55);
  - ✓ Concessione di Edificare n. 21 del 06.04.1988, a nome del Sig. [REDACTED] per il negozio di Piazza *Sella* (vedi allegato n. 58);
  - ✓ Concessione di Edificare in variante n. 133 del 24.08.1987, a nome del Sig. [REDACTED] per il negozio di Piazza *Sella* (vedi allegato n. 59);
  - ✓ Pianta piano terra del negozio di Piazza *Sella*, allegata alla Concessione di Edificare in variante n. 133 del 24.08.1987 (vedi allegato n. 60);
  - ✓ Prospetto del negozio di Piazza *Sella*, allegata alla Concessione di Edificare in variante n. 230 del 18.03.1986 (vedi allegato n. 61).
  - ✓ Certificato di destinazione Urbanistica n. 037//2018 del 07.05.2018 dei terreni distinti al F. 504, mappali 11, 116, 123, 4, 449, 5, 6, 7, 8, 83 e 9, siti in Comune di *Iglesias* Loc. *Sa Stoia* (vedi allegato n. 75);

- 
- ✓ Concessione di Edificare n. 143 del 23.10.1990, a nome del Sig. [REDACTED] per il lastrico solare di Via *Catalani* n. 1 (vedi allegato n. 76);
  - ✓ Dati planovolumetrici per gli stabili di cui al lastrico solare di Via *Catalani* n. 1 (vedi allegato n. 77);
  - ✓ Tav. n. 15 Pianta terrazza dello stabile B di Via *Catalani*, allegata alla Concessione di Edificare n. 143 (vedi allegato n. 78);
  - ✓ Tav. n. 1 Planimetria Generale degli stabili A e B di cui al lastrico solare di Via *Catalani*, allegata alla Concessione di Edificare n. 143 (vedi allegato n. 79).

Si noti che relativamente al capannone di *Sa Stoia*, lo stato dei luoghi non è conforme allo stato assentito. Ai sensi delle *Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias*, Articolo 21 - *Sottozona D2: industriale di "Sa Stoia"*, si evince che il P.R.G. definisce le aree per le industrie di trasformazione in località "*Sa Stoia*" attraverso il Piano degli Interventi predisposto dal Consorzio Industriale di interesse regionale di *Iglesias*, giusto il D.P.G.R. n°533 del 27 novembre 1965. Qualunque intervento nella sottozona deve far parte di un Piano Particolareggiato, da approvarsi nelle forme di legge, che definisca la normativa edificatoria, gli standard urbanistici e la viabilità, sulla base di un programma operativo articolato per fasi di attuazione. Il Piano Regolatore Generale, pur confermando i confini del decreto di cui al 1° comma, recepisce l'ambito interessato dal Piano tecnico - economico "*Sa Stoia*" e l'ampliamento verso Est, così come indicato nella cartografia.



Eventuali ulteriori ampliamenti saranno condizionati ad una variante al P.R.G. previa dimostrazione del fabbisogno legato alla domanda di insediamenti industriali ed alle previsioni finanziarie dei programmi pluriennali regionali e comprensoriali.

Come tale, da quanto comunicato dall'U.T. del Comune di Iglesias, si ritiene che la regolarizzazione edilizia dello stabilimento in oggetto possa essere portata a termine positivamente, previo pagamento dei relativi oneri concessori alle varie pubbliche amministrazioni interessate ed onorari per un tecnico abilitato che possa seguire l'iter approvativo.

#### Comune di Narcao

Il sottoscritto ha ricevuto dall'U.T. comunale competente, il certificato di destinazione urbanistica n. 1718 del 28.02.2017 (vedi allegato n. 62) dei terreni, dal quale risulta quanto segue:

<b>Foglio</b>	<b>Particelle</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
208	92-332-162-333	E Agricola Sottozona E/5
208	25-27	E Agricola Sottozona E/5, in piccola parte D/1 Area Ind. Mineraria
208	329 - 335	E Agricola Sottozona E/5, in piccola parte D/1 Area Ind. Mineraria
208	32	D/1 Area Ind. Mineraria, in piccola parte E Agricola Sottozona E/5
210	308	E Agricola Sottozona E/5
310	3	E Agricola Sottozona E/5

*Comune di Portoscuso*

Il sottoscritto ha allegato il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni distinti al NCT di Cagliari al F. 2, mapp.li 17, 49 e 58 e del terreno distinto al F. 4, Part. 291 (vedi allegato n. 63). Dal documento in questione si evince quanto segue:

<b>Foglio</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
2	17	Zona E3/"1" Agricola
2	49	Zona H1/"1" Rispetto Paesaggistico e Forestale
2	58	Zona E3/"2C" (parte) e Zona E5/"1" Agricola (parte)
4	291	Zona E3/"2C" Agricola

Inoltre, lo scrivente ha richiesto all'U.T. comunale competente, il certificato di destinazione urbanistica del terreno distinto al F. 3, mapp. 2498, in particolare il Certificato n. 1763 del 19/06/2017 (vedi allegato n. 83) ed in particolare risulta:

<b>Foglio</b>	<b>Mapp.</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
3	2498	Piano di lottizzazione Eredi Massa Zona C7 (Espansione residenziale)

*Comune di Quartucciu*

Il sottoscritto ha richiesto all'U.T. comunale competente, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, in particolare il Certificato n. 15 del 21/02/2017 (vedi allegato n. 64) dal

quale risulta quanto segue:

<b>Foglio</b>	<b>Particelle</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
14	675-681-687	E Agricola Sottozona E/3
14	678-682	Zona H/1 Fascia di rispetto stradale
14	813-684	Parte E Agricola Sottozona E/3 Parte Zona H/1 Fascia rispetto strad.

Si precisa che il mapp. 805, erroneamente indicato nel Certificato, è un fabbricato industriale sito in località *Campo Sa Pira*, piano terra, distinto al N.C.E.U. al F. 14, mappale 805, categoria D/7, rendita 1.092,00. Si precisa che, sulla base di quanto dichiarato dall'amministratore della società fallita e da quanto appurato personalmente, il fabbricato, nonostante risulti ancora iscritto al Catasto fabbricati, di fatto è stato demolito.

#### **Quesito n. 4 - Caratteristiche costruttive**

*Comune di Carbonia*

#### **PROPRIETÀ N. 1**

La cava in questione è sita in Comune di *Carbonia*, Loc. *Su Strintu e S'Axina* in conformità all'Autorizzazione della RAS con Determinazione Prot. n. 14468, Rep. 627 del 09/08/2012 per una superficie complessiva pari a 398.645,00 mq (vedi foto n. 5). Al suo interno sono ubicati un impianto di frantumazione, un'officina (vedi foto n. 1), uno stabile che si sviluppa su un unico piano con servizi, mensa, ufficio e piccolo deposito (vedi

foto n. 2) ed un piccolo ufficio pesa (vedi foto n. 3). Si tratta di una cava con impianto di frantumazione, con una superficie autorizzata pari a Ha 32,29. Sono presenti n. 2 pozzi artesiani ed una riserva di acqua affiorante. L'ingresso della cava dista 300 m dalla SP n. 2 e si trova ad 1 km da *Carbonia*. Come già documentato fotograficamente al suo interno è stata realizzata una viabilità interna (strade non asfaltate) tramite la quale è possibile giungere l'ingresso, dove è ubicato l'ufficio pesa, gli altri immobili, in particolare l'officina ed il locale con più destinazioni, per poi giungere ad un ampio piazzale dove è ubicato l'impianto di frantumazione. Infine, si desume che al contrario dell'ufficio pesa che è in ottimo stato, gli immobili restanti versano in condizioni che necessitano un importante intervento di manutenzione. Si fa riferimento, in particolare, all'ufficio con il locale servizi sociali ed al capannone dove era ubicata un'officina, attualmente inutilizzata (si conferma che l'officina è da considerarsi abusiva). Si precisa che il tempo residuo della concessione è limitato e il fermo-attività, ormai prolungato nel tempo, incide negativamente sull'appetibilità del bene, a causa dell'inutilizzo dei macchinari, delle strutture ed infrastrutture che insistono sui terreni.

#### **PROPRIETÀ N. 2**

Trattasi di terreni siti in agro di *Carbonia*, fuori dal centro abitato (vedi foto nn. 4, 5 e 6). I terreni di cui al F. 2 sono ubicati nei pressi della Miniera di *Cortoghiana*, quelli distinti

catastalmente ai F. 8 e 9 sono limitrofi alla S.P. n. 2, vicino alla Loc. *Barbusi*, e quelli distinti catastralmente al F. 31 sono limitrofi alla S.P. n. 78, lungo la strada che porta a *Perdaxius*, nei pressi della Loc. *Medau Is Fonnenus*.

*Comune di Gonnese*

**PROPRIETÀ N. 3**

Trattasi di terreni ubicati in agro di *Gonnese*, Loc. *Seruci*, e posti fuori dal centro abitato (vedi foto n. 7), lungo la SP n. 82.

*Comune di Iglesias*

**PROPRIETÀ N. 4**

Si è appurato che lo stato dei luoghi del capannone di *Sa Stoia* è difforme rispetto alla situazione assentita con la Concessione Edilizia n. 268 del 02/11/1999. A tale scopo si è proceduto alla realizzazione di alcune planimetrie attestanti lo stato dei luoghi attuale ed in particolare la pianta del capannone con i soprastanti uffici (vedi allegato n. 68 e foto n. 8), la palazzina uffici (vedi allegato n. 69 e foto n. 9). Si noti che il deposito oli ed il deposito carburanti, utilizzati nel processo industriale dell'attività in questione, sono ubicati su terreni di altra proprietà (vedi allegato n. 70).

**PROPRIETÀ N. 5**

Il lastrico solare in questione è sito in Comune di *Iglesias*, Via *Catalani* n. 1 (vedi foto n. 10). Vi si accede direttamente dal vano scale. Da un rapido confronto con gli elaborati consegnati dall'U.T. del Comune competente si è rilevato che non è stata

realizzata la vetrata continua che avrebbe dovuto separare il lastrico solare con il vano scale (vedi allegato n. 78 e foto n. 11). Inoltre, si precisa che, da quanto ottenuto a seguito dell'accesso agli atti presso l'UT di *Iglesias*, esiste della volumetria residua. In particolare, dall'allegato n. 79 si desume che nel lotto su cui insistono gli stabili A e B del complesso polifunzionale, denominato *Aree S.VE.IM.*, la volumetria di progetto è pari a 16.563,18 mc, a fronte di una volumetria consentita, pari a 19.075,38 mc. Si deduce che allo stato attuale esiste ancora della volumetria residua pari a 2.512,20 mc, da ripartire proporzionalmente tra i due stabili ed i rispettivi condomini.

#### **PROPRIETÀ N. 6**

Il Magazzino è sito in Comune di *Iglesias*, pieno centro abitato, Via *Monte Altari Snc*, con accesso dalla *Via Corsica*, da cui tramite una strada privata si raggiunge un cancello carrabile (vedi foto n. 12). Si precisa che lo stato dei luoghi è differente dallo stato assentito ed i lavori non sono mai stati ultimati (vedi foto n. 13). Le pareti non sono completamente intonacate e non sono del tutto pitturate; il locale è privo di impianto elettrico e nel complesso lo si può definire come un rustico in via di ultimazione.

#### **PROPRIETÀ N. 7**

Il negozio in questione è sito in Comune di *Iglesias*, *Via Corsica* - *Piazza Sella s.n.c.*, al piano terra (vedi foto n. 14). Vi si giunge

superando un largo porticato. Si procederà ad un'analisi dettagliata degli ambienti interni:

- I pavimenti sono in gres di dimensioni 60x60 cm, con battiscopa grigio dello stesso materiale.
- Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.
- Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono metallici con vetri, antinfortunistici, con maniglia e con soglia in granito.
- Gli impianti elettrici sono a norma del tipo sottotraccia.
- *Servizi igienici:* Sono suddivisi in antibagno e bagno. Le pareti sono rivestite con mattonelle sino a mezza altezza, oltre la quale le pareti sono intonacate al civile, tinteggiate bianco. Al suo interno sono stati montati un wc, un piatto doccia ed un lavabo, ubicato in corrispondenza dell'antibagno.

La suddivisione degli spazi interni risulta modificata tramite alcune pareti divisorie in cartongesso, che ne alterano la regolarità edilizia (si precisa che non si configura un aumento di volumetria. Si noti che il ripostiglio ricavato nel sottoscala, evidenzia in copertura alcune infiltrazioni provenienti dalla scala esterna (vedi foto n. 15).

*Comune di Narcao*

*PROPRIETÀ N. 8*

Trattasi di terreni ubicati in agro di *Narcao*, posti fuori dal centro abitato. Si precisa che sui terreni di cui al Foglio n. 208,

limitrofi alla strada comunale *Narcao Terraseo*, insistono alcuni immobili abusivi (vedi foto n. 16), i cui costi di demolizione e smaltimento saranno stimati da altro perito.

#### *Comune di Portoscuso*

##### *PROPRIETÀ N. 9*

Trattasi di terreni siti in *Portoscuso*, fuori dal centro abitato. Il terreno di cui al F. 2 è limitrofo alla zona costiera (vedi foto n. 17), mentre il terreno di cui al F. 3 (vedi foto n. 18) è ubicato nei pressi di *Viale Sardegna*.

#### *Comune di Quartucciu*

##### *PROPRIETÀ N. 10*

Trattasi di terreni pianeggianti, ubicati in agro di *Quartucciu* e posti fuori dal centro abitato, lungo la SS 554bis (vedi foto n. 19). Su tali terreni insiste un impianto di betonaggio (vedi foto n. 20) che non sarà oggetto della stima.

#### **Quesito n. 5 - Criterio di stima**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto

cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con

valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto; s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti  $k_i$  che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times \dots \times k_i.$$

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giungerà ad un valore di mercato dell'immobile oggetto della stima. Infine, si procederà ad una controprova con un secondo metodo, quello della stima analitica per capitalizzazione dei redditi, a seguito del qual si procederà ad ottenere un valore tramite media.

*Comune di Carbonia*

*PROPRIETÀ N. 1*

Il valore aziendale della cava attrezzata è dato dalla somma del valore fondiario, del valore attuale delle attrezzature, degli stabili e del valore dei materiali giacenti. Il valore fondiario è stimabile per capitalizzazione dei redditi, tenendo conto della durata del periodo di coltivazione e del valore dell'area residua al termine del medesimo. I redditi capitalizzabili sono quelli

annui ritraibili dall'esercizio dell'attività estrattiva, al netto delle spese di gestione, tra le quali vanno considerati gli interessi sui capitali investiti (macchinari) e gli interessi di anticipazione. Sulla base dei dati accertati si procede ai conteggi estimativi.

#### TERRENI CAVA

Per i terreni in questione è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dal quale si desume che tali terreni ricadono in zona *D5 - Aree estrattive di seconda categoria*. Vista l'assoluta mancanza di un mercato consolidato per le aree in questione, si procederà alla stima sulla base dell'indennità d'esproprio, determinata dagli *Uffici Tecnici Erariali della Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Carbonia*, è incluso nella Regione Agraria n. 07.

<b>F.</b>	<b>Mappali</b>	<b>Sup.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Valore a corpo (€)</b>
8	5	34.045	PASC. CESP.	€ 6.203,00
8	615	19.557	PASC. CESP.	€ 3.563,29
8	1088	39.128	PASC. CESP.	€ 7 129,12
8	1091	21.232	PASC. CESP.	€ 3 868,47
8	1108	49.560	PASCOLO ARB.	€ 15 115,80
8	1688	159.519	PASC. CESP.	€ 29 064,36
8	1689	109.629	PASC. CESP.	€ 19 974,40

Si desume che il valore dell'area nel suo complesso corrisponde a 84.918,44 € (**V<sub>Terreni</sub>**).

**STIMA COMPARATIVA A COEFFICIENTI LOCALE UFFICI E  
SERVIZI SOCIALI, UFFICIO PESA**

Dalle indagini svolte risulta che per locali adibiti ad uffici con annessi servizi, di dimensioni simili, ubicati fuori dal centro urbano del Comune di *Carbonia*, il prezzo di mercato oscilla fra i 500,00 €/mq ed i 700,00 €/mq (vedi allegato n. 65 - Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* - 2° Semestre 2017). Si è ritenuto corretto applicare il valore minimo; tale importo andrà opportunamente indicizzato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al locale in oggetto:

k <sub>1</sub>	Classe demografica Comune	0,900
k <sub>2</sub>	Coefficiente di vetustà	0,950
k <sub>3</sub>	Coefficiente di finitura	0,940
k <sub>4</sub>	Zona a destinazione specifica	1,000
k <sub>5</sub>	Posti auto (SI)	1,000
k <sub>6</sub>	Coefficiente di superficie	1,000
k <sub>7</sub>	Coefficiente di ubicazione	1,000
k <sub>8</sub>	Viabilità interna	0,990
k <sub>9</sub>	Altezza interpiano	1,000
k <sub>10</sub>	Regolarità edilizia (NO)	0,990
k <sub>11</sub>	Vetustà impianti	0,970
k <sub>12</sub>	Età - stato di conservazione	0,980

k <sub>13</sub>	Coefficiente tipologia infissi	0,960
<b>K</b>	Totale produttoria dei Coefficienti	<b>0,719</b>

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 107,00 mq (vedi “Consulente Immobiliare” [redacted] e allegato n. 66), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V_{\text{STRUTTURE}} = 500,00 \times 107,00 \times 0,719 = \text{€ } 38\,466,50.$$

#### GIACIMENTO IN BANCO

Per ciò che riguarda il giacimento di Carbonato di Calcio (Calcare) in banco, che dai dati statistici della cava per l'anno 2017 (vedi allegato n. 74), inviati alla RAS in data 26/03/2018, è pari a 5.045.000 mc, si è eseguita una ricerca di mercato. Si noti che nella zona interessata esistono due sole cave di tipo industriale, come tale, si ritiene che l'attuale valore si aggiri tra 1,00 €/mc e 1,45 €/mc. A tale importo andranno decurtati i costi di estrazione, che sulla base della propria esperienza professionale, permettono di pervenire ad un valore netto di 0,75 €/mq. Sulla base di tale risultanza si ritiene di applicare il valore minimo. Come tale si avrà che:

$$V_{\text{banco}} = 5.045.000 \times 0,75 = \text{€ } 3\,783\,750,00.$$

## COSTI PER RIPRISTINO E RECUPERO AMBIENTALE



Si prevede che al termine dello sfruttamento l'area della cava dovrà essere recuperata all'uso di pascolo. Inoltre, si dovrà sottrarre il costo per la demolizione e conferimento a discarica delle macerie inerenti l'officina realizzata abusivamente. Si procederà alla determinazione dei costi, tramite il calcolo economico delle operazioni di ripristino e recupero ambientale e la demolizione suddetta. Tenendo presente che tutte le operazioni di movimento terra ed i lavori previsti saranno realizzati in economia, impiegando i mezzi di proprietà della società che gestisce la cava, si riportano le principali voci ed i relativi costi unitari. Allo scopo di poter effettuare tale computo, si ricorda che l'estensione della cava è pari a 398.645,00 mq e che per il ripristino morfologico e recupero ambientale si dovranno utilizzare circa 500.000 m<sup>3</sup> di materiale (nel *Rapporto sullo stato dei lavori e monitoraggio della cava in data luglio 2012* veniva indicata una cifra vicina a 482.000 m<sup>3</sup>). Dopo quanto premesso, si avrà che:

- *Costi generali per opere edili, quali muratura di mattoni forati a spessore, con malta cementizia eventuali recinzioni in grigliato elettrosaldato di ferro zincato, completo di piantane e bulloneria, trincee per canalette di scolo. Si ritiene congruo, a corpo, un costo pari a:*

$$C_{Op. Edili} = 10.500,00 \text{ €}.$$

- *Costi generali per movimento terra tramite operazioni di carico,*



scarico e trasporto dei materiali effettuati in economia:

$$C_{\text{Rip.1}} = 500.000,00 \text{ m}^3 \times \text{€}/\text{m}^3 0,50 = 250.000,00 \text{ €}.$$

- Operazioni di scarificazione, scavo, frantumazione etc. effettuati in economia:

$$C_{\text{Rip.2}} = 500.000,00 \text{ m}^3 \times \text{€}/\text{m}^3 0,70 = 350.000,00 \text{ €}.$$

- Costi generali e comuni per ogni tipologia di impianto relativi ad 1 Ha tramite lavorazione profonda:

$$C_{\text{Rip.3}} = 43 \text{ ha } 26 \text{ are } 70 \text{ ca} \times \text{€}/\text{ha } 200,00 = \text{€ } 8 \text{ } 653,40.$$

- somministrazione correttivi ed ammendanti per migliorare la struttura e la reazione del terreno:

$$C_{\text{Rip.4}} = 43 \text{ ha } 26 \text{ are } 70 \text{ ca} \times \text{€}/\text{ha } 800,00 = \text{€ } 34 \text{ } 613,60.$$

- lavori di amminutamento e sistemazione del terreno:

$$C_{\text{Rip.5}} = 43 \text{ ha } 26 \text{ are } 70 \text{ ca} \times \text{€}/\text{ha } 500,00 = \text{€ } 21 \text{ } 634,50.$$

Si precisa che complessivamente i costi per il ripristino ammontano a € 675 400,50.

#### COSTI DEMOLIZIONE OFFICINA

Per ciò che riguarda i costi di demolizione del fabbricato si farà riferimento alla voce D.0012.0004.0001 del prezziario Regionale della RAS: *Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in legno, pietrame in genere, muratura e ferro, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, valutata a metro cubo vuoto per pieno con riferimento alle superfici esterne dei volumi al di sopra del piano di campagna o di marciapiede con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni, parapetti e volumi al di sopra della linea di gronda dei tetti; compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le*

precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini e a terzi, le necessarie puntellature, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno. Si precisa che il costo è pari a 22,11 €/mc. Come tale, ricordando che la volumetria dell'officina è pari a 1.173,00 mc, si avrà che:

$$C_{\text{demolizione}} = 22,11 \times 1.173,00 = \text{€ } 25.935,03.$$

#### **VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DELLA CAVA**

Infine, si procederà alla stima complessiva della cava al netto dei costi necessari alla demolizione dell'officina ed ai costi di ripristino ambientale. Come tale:

Valore fondiario	€	84.918,44;
Valore degli stabili	€	38.466,50;
Valore dei materiali giacenti	€	3.783.750,00;
Costi ripristino ambientale	€	- 675.400,50;
Costi demolizione officina	€	- 25.935,03;
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>3.231.734,44.</b>

Al contempo si ritiene che vi siano alcuni elementi che, come già precisato, possono incidere negativamente sulla stima della proprietà in questione. In primo luogo si evidenzia che il tempo residuo della concessione è limitato e il fermo-attività incide

negativamente sul bene a causa dell'inutilizzo dei macchinari, delle strutture ed infrastrutture che insistono sui terreni. A seguito di tali problematiche si ritiene di dover procedere ad una decurtazione pari a 0,80%. A seguito di quanto premesso, si otterrà che:

$$V_{\text{CAVA}} = 3.231.734,44 \times 0,80 = \mathbf{\text{€ } 2\ 585\ 387,55}$$

**Pertanto il valore della proprietà indicata si stima complessivamente pari a € 2 585 387,55.**

Si precisa che non sono stati stimati gli impianti e i macchinari propedeutici all'estrazione ed alla lavorazione dei prodotti di cava, in quanto oggetto di stima da parte di altro Perito.

#### *PROPRIETÀ N. 2*

Per i terreni in questione è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, dal quale si desume che le aree in questione ricadono in zona *D5 - Aree estrattive di seconda categoria, zona E agricola e Zona H di Salvaguardia*, determinata dagli *Uffici Tecnici Erariali della Sardegna* per il corrente anno 2007. Come tale, non esistendo un mercato consolidato per questo tipo di beni, allo scopo di quantificarne il valore commerciale, si farà riferimento alle indennità d'esproprio determinate dagli *Uffici Tecnici Erariali della Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Carbonia*, è incluso nella Regione Agraria n. 07.

F.	Mappali	Sup.	Qualità	Valore a corpo (€)
3	667	45.640,00	SEMINATIVO	€ 24.189,20
3	862	3.915,00	SEMINATIVO	€ 2.074,95
3	857	1.963,00	VIGNETO	€ 1.040,39
3	858	336,00	SEMINATIVO	€ 178,08
3	863	35,00	SEMINATIVO	€ 18,55
3	859	2.883,00	SEMINATIVO	€ 1.527,99
3	860	2.597,00	SEMINATIVO	€ 1.376,41
3	861	2.003,00	SEMINATIVO	€ 1.061,59
3	1435	5.318,00	SEMINATIVO	€ 2.818,54
3	1436	5.318,00	SEMINATIVO	€ 2.818,54
3	1437	5.318,00	SEMINATIVO	€ 2.818,54
3	1438	5.318,00	SEMINATIVO	€ 2.818,54
3	1439	785,00	SEMINATIVO	€ 416,05
31	172	675,00	SEMINATIVO	€ 357,75
31	201	9.450,00	PASC. CESPUG	€ 1 721,79
31	209	4.715,00	PASC. CESPUG	€ 859,07
31	231	3.290,00	SEM. ARBOR.	€ 1 813,12
31	240	32.000,00	SEMINATIVO	€ 16 960,00
31	260	48.060,00	SEMINATIVO	€ 25 471,80
31	104	111.210	N.C.	€ 15 625,01
31	157	7.755,00	VIGNETO	€ 11 742,62
31	167	7.865,00	SEMINATIVO	€ 4 168,45

**Pertanto il valore delle proprietà indicate si stima complessivamente pari a € 129 773,53.**

*Comune di Gonnese*

*PROPRIETÀ N. 3*



I terreni in questione sono interamente compresi per mq 387.298 in zona *E Agricola*, "Sottozona E/3". Essendo l'area in questione connessa con l'attività agricola, si è chiaramente constatata una scarsa appetibilità a livello di mercato. Come tale, non esistendo un mercato consolidato per questo tipo di beni, allo scopo di quantificarne il valore commerciale, si farà riferimento alle indennità d'esproprio determinate dagli *Uffici Tecnici Erariali della Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Gonnese*, è incluso nella Regione Agraria n. 07.

Come tale si avrà:

F.	Mappali	Sup.	Qualità	Valore a corpo (€)
11	96	4 650,00	SEMINATIVO	€ 2 464,50
11	128	35,00	PASC. CESP.	€ 6,38

**Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima complessivamente pari a € 2 470,88.**

*Comune di Iglesias*

*PROPRIETÀ N. 4*

*1° MEDODO - STIMA COMPARATIVA A COEFFICIENTI*

Dalle indagini svolte risulta che per immobili ad uso industriale di dimensioni simili, ubicati in *Sa Stoia*, Comune di *Iglesias*, il prezzo di mercato oscilla fra i 400,00 €/mq ed i 500,00 €/mq (vedi allegato n. 67 - Banca dati delle quotazioni



dell' *Agenzia delle Entrate* - 2° Semestre 2017). Ricordando che si sta stimando uno stabilimento in buone condizioni, si è ritenuto corretto applicare il valore medio, pari a €/mq 450,00; tale importo andrà opportunamente indicizzato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al locale in oggetto:

k <sub>1</sub>	Coefficiente di piano	1,000
k <sub>2</sub>	Coefficiente di esposizione	1,000
k <sub>3</sub>	Coefficiente di finitura	1,000
k <sub>4</sub>	Zona a destinazione specifica	1,000
k <sub>5</sub>	Posti auto (SI)	1,000
k <sub>6</sub>	Coefficiente di superficie	1,000
k <sub>7</sub>	Coefficiente di ubicazione	1,000
k <sub>8</sub>	Viabilità interna	0,980
k <sub>9</sub>	Altezza interpiano	1,000
k <sub>10</sub>	Regolarità edilizia (NO)	0,850
k <sub>11</sub>	Vetustà impianti	1,000
k <sub>12</sub>	Età - facciate in buone condizioni	1,000
k <sub>13</sub>	Coefficiente tipologia infissi	1,000
<b>K</b>	<b>Totale produttoria dei Coefficienti</b>	<b>0,833</b>

La superficie commerciale, verrà calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, ed è pari a circa 2.748,88 mq (vedi *"Consulente Immobiliare"* -

██████████ e allegati nn. 68, 69), ripartita nel seguente modo:

<b>IMMOBILI</b>	<b>Sup.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Ind.</b>
Piano terra Capannone	1 868,58	1,00	1 868,58
Piano primo Capannone	572,85	1,00	572,85
Palazzina Uffici 1° p.	103,73	1,00	103,73
Palazzina Uffici p. t.	103,73	1,00	103,73
Area e piazzale manovra	9 996,00	0,01	99,98
<b>TOTALE</b>			<b>2 748,88</b>

Si precisa che il deposito oli ed il deposito carburanti non verranno conteggiati in quanto insistono sul mappale 810 (vedi allegato n. 70), il quale non è di proprietà della società fallita. A seguito di quanto premesso il valore dell'intero stabilimento è pari a:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 450,00 \times 2 748,88 \times 0,833 = \text{€ } 1.030.416,47.$$

## 2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* - 2° Semestre 2017 (vedi allegato n. 67), fissando un minimo pari a 2,00 €/mq ed un massimo pari a 2,50 €/mq. Nel nostro caso, si ipotizzerà il valore medio, pari a €/mq 2,25 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito

annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

<b>Spese</b>	<b>Min.</b>	<b>Max</b>	<b>Media</b>
Manutenzione	4	8	6,0
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3,0
Imposte	10	15	12,5
<b>Totale</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile risulterebbe pari a 74.219,67 € (2,25 € x 2.748,88 mq x 12 mesi), si avrà che il reddito annuo netto sarà pari a:

$$a = \text{Reddito annuo lordo} - \text{Spese} \longrightarrow$$

$$\longrightarrow a = 74.219,67 - 74.219,67 \text{ €} \times 34,50\% = \text{€ } 48.613,89.$$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare*, edita da [redacted] per le 13 grandi aree urbane (*Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia*) e per la destinazione ad uso industriale ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 5,00%. Ora si procederà alla

determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

<b>COEFFICIENTI ASCENDENTI</b>	<b>%</b>
Interventi manutenzione straordinaria	0,010
Mancata regolarità edilizia	0,200
Servizi	0,010
Ubicazione periferica del medesimo	0,010
Dimensioni subordinate del cespite	0,010
<b>TOTALE</b>	<b>0,240</b>

<b>COEFFICIENTI DISCENDENTI</b>	<b>%</b>
Posto auto esclusivo	0,050
Rifiniture buone	0,190
Manutenzione e sicurezza strutturale	0,200
Zona industriale urbanizzata	0,200
Facilità di locazione	0,190
<b>TOTALE</b>	<b>0,830</b>

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 5,00%, si avrà che:

$$r = 5,00 + 0,24 - 0,83 = 4,41 \%$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V = a/r = 48.613,89/0,0441 = 1.102.355,70 \text{ €}.$$

## CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (1.030.416,47 + 1.102.355,70)/2 = € 1.066.386,08 €.$$

All'importo trovato vanno sottratti gli onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia relativa ad un accertamento di conformità per le opere realizzate in difformità, alla presentazione del Certificato di Abitabilità, redazione di APE, presentazione delle planimetrie catastali, oneri concessori. Si ricorda che l'iter prevede anche l'istruzione della pratica presso la RAS, con tempi che ovviamente si dilatano con incremento dei costi. Sulla base della propria esperienza professionale, tali oneri, incluso il relativo rischio di impresa per l'imprenditore che dovesse assumersi l'onere, consistono in pari a 120.000,00 €. A seguito di quanto premesso si avrà che:

$$V_{\text{immobile}} = 1.066.386,08 - 120.000,00 = 946.386,08 €.$$

**Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima pari a € 946.386,08.**

### TERRENI DI SA STOIA

Per i terreni in questione sono stati richiesti i rispettivi certificati di destinazione urbanistica dal quale si desume che tali terreni ricadono in zona "D2" Industriale di SA STOIA. Da quanto potuto appurare da una puntuale ricerca di mercato, si è dedotto che il valore a mq per i terreni con tale destinazione urbanistica, ubicati in località Sa Stoia, oscilla fra i 6,50 €/mq ed i 7,50 €/mq. Ricordando che la disponibilità di aree in tale zona è elevata e che si tratta di una vendita forzata, in quanto tale, si ritiene di applicare una riduzione percentuale pari al 20-30%. Come tale si ritiene che il valore corretto sia pari a:

$$V_{\text{€/mq}} = 6,50 \times 0,70 = 4,55 \text{ €/mq.}$$

A seguito di quanto scritto si avrà che:

F.	Mappali	Sup.	€/mq	Valore a corpo (€)
504	4	1945,00	€ 4,55	€ 8 849,75
504	5	1275,00	€ 4,55	€ 5 801,25
504	6	505,00	€ 4,55	€ 2 297,75
504	7	715,00	€ 4,55	€ 3 253,25
504	83	940,00	€ 4,55	€ 4 277,00
504	8	2505,00	€ 4,55	€ 11 397,75
504	9	645,00	€ 4,55	€ 2 934,75
504	11	2260,00	€ 4,55	€ 10 283,00
504	116	6270,00	€ 4,55	€ 28 528,50
504	123	3280,00	€ 4,55	€ 14 924,00
504	449	13166,00	€ 4,55	€ 59 905,30

504	814	13,00	€ 4,55	€ 59,15
504	815	55,00	€ 4,55	€ 250,25
504	822	10618,00	€ 4,55	€ 48 311,90
504	824	112,00	€ 4,55	€ 509,60

**Si desume che il valore dei terreni tra loro limitrofi corrisponde a 201.583,20 € (V Terreni).**

Si precisa che al mappale 822 è stata sottratta l'area del piazzale di manovra dello stabilimento, in quanto già stimata precedentemente con lo stabilimento e gli uffici.

#### RIEPILOGO

A seguito di quanto premesso si avrà che:

$$V_{\text{immobile}} = 946\,386,08 + 201.583,20 = 1\,152\,087,16 \text{ €}.$$

**Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, pari a € 1 052.087,16.**

#### PROPRIETÀ N. 5

#### LASTRICO SOLARE

Dalle indagini svolte risulta che non esiste un valore di mercato per i lastrici solari; come tale, si procederà applicando il valore residenziale adeguatamente indicizzato per le terrazze, come nello specifico. Per immobili ad uso residenziale di dimensioni simili, ubicati in centro ad *Iglesias*, il prezzo di mercato oscilla fra i 900,00 €/mq ed i 1.200,00 €/mq (vedi allegato n. 71 - *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate - 2° Semestre 2017*). Ricordando che si sta stimando uno lastrico solare non in buone condizioni, si è ritenuto

corretto applicare il valore minimo, pari a €/mq 900,00; tale importo andrà opportunamente indicizzato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al lastrico solare in oggetto:

k <sub>1</sub>	Coefficiente di piano	0,900
k <sub>2</sub>	Coefficiente di esposizione	1,000
k <sub>3</sub>	Coefficiente di finitura	0,800
k <sub>4</sub>	Coefficiente Urbanizzazione	0,980
k <sub>5</sub>	Coefficiente di superficie	0,950
k <sub>6</sub>	Coefficiente di panoramicità	0,950
k <sub>7</sub>	Assenza impianti	0,800
k <sub>8</sub>	Età - Manutenzione	0,900
k <sub>9</sub>	Regolarità edilizia (NO)	0,900
<b>K</b>	<b>Totale produttoria dei Coefficienti</b>	<b>0,436</b>

Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, a seconda della destinazione d'uso, nel caso specifico si tratta di uso abitativo. Per balconi, terrazze e simili, non comunicanti con i locali principali si applica una percentuale pari al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente. A seguito di quanto premesso, si deduce che la superficie sarà pari a mq 30,55. Pertanto, si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V_{\text{lastrico}} = 900,00 \times 30,55 \times 0,436 = 11.956,50 \text{ €}.$$

Si noti che a causa delle difficoltà esistenti per la progettazione e realizzazione di un'eventuale volumetria residua, legata alle autorizzazioni comunali e dei due condomini (A e B), si ritiene di non tenere conto in fase di stima della eventuale volumetria realizzabile. Infine si ritiene di applicare una riduzione percentuale pari al 40-50%, avendo appurato la scarsa appetibilità di mercato del lastrico solare (a quanto saputo è stato più volte offerto al Condominio, che ha sempre rifiutato di aprire la trattativa) e che si tratta di una vendita forzata.

Come tale si ritiene che il valore corretto sia pari a:

$$V_{\text{lastrico}} = 11.956,50 \times 0,50 = 5.978,25 \text{ €}.$$

**Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, pari a € 5.978,25.**

#### *PROPRIETÀ N. 6*

#### *MAGAZZINO*

#### *1° MEDODO - STIMA COMPARATIVA A COEFFICIENTI*

Ricordando che per magazzini, ubicati in pieno centro nel Comune di Iglesias, il prezzo di mercato oscilla fra i 700,00 €/mq ed i 1.000,00 €/mq (vedi allegato n. 72 - Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate - 2° Semestre 2017), si è ritenuto corretto applicare il valore minimo, pari a €/mq 700,00; tale importo andrà opportunamente indicizzato, visto

che si tratta di un piano interrato, non ultimato, privo di impianto elettrico, non intonacato e non pavimentato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al locale in oggetto:

k <sub>1</sub>	Coefficiente di piano	0,900
k <sub>2</sub>	Coefficiente di esposizione	0,900
k <sub>3</sub>	Coefficiente di finitura	0,800
k <sub>4</sub>	Coefficiente Urbanizzazione	0,980
k <sub>5</sub>	Coefficiente di trasformazione in garages	0,800
k <sub>6</sub>	Coefficiente di superficie	1,000
k <sub>7</sub>	Coefficiente di ubicazione	1,000
k <sub>8</sub>	Comoda divisibilità	0,990
k <sub>9</sub>	Agibilità	0,800
k <sub>10</sub>	Interpiano	0,950
k <sub>11</sub>	Assenza impianti	0,800
k <sub>12</sub>	Età - facciate in buone condizioni	1,000
k <sub>13</sub>	Regolarità edilizia	0,900
<b>K</b>	<b>Totale produttoria dei Coefficienti</b>	<b>0,275</b>

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 343,00 mq (vedi “Consulente Immobiliare” – XXXXXXXXXX si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 700,00 \times 343,00 \times 0,278 = \text{€ } 66\,079,16.$$

**2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2017), che fissa un minimo pari a 3,50 €/mq ed un massimo pari a 5,00 €/mq (vedi allegato n. 72). Nel nostro caso, si ritiene congruo un affitto pari a €/mq 3,50 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min.	Max	Media
Manutenzione	4	8	6,0
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3,0
Imposte	10	15	12,5
<b>Totale</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

per una percentuale pari al 43,00% del reddito annuo.

Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato

per tale immobile risulterebbe pari a 14 406,00 € (3,50 € x 343,00 mq x 12 mesi), si avrà che:

$$a = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Spese} \rightarrow$$

$$\rightarrow a = 14\,406,00 - 14\,406,00 \text{ €} \times 43,00\% = \text{€ } 6\,194,58.$$

La nota rivista Osservatorio sul Mercato Immobiliare, edita da [redacted] per le 13 grandi aree urbane (*Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia*) e per la destinazione ad uso terziario ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 7,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi ultimazione lavori	0,800
Difficoltà di locare	0,600
Mancanza di trasformazione in garages	0,900
Difficoltà di accesso	0,700
Mancanza di regolarità edilizia	0,700
Coefficiente di piano (S1)	0,600
<b>TOTALE</b>	<b>4,300</b>

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,000

Rifiniture buone	0,000
Manutenzione e sicurezza strutturale	0,010
Centralità	0,010
Facilità di locazione	0,000
<b>TOTALE</b>	<b>0,020</b>

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 7,00%, si avrà che:

$$r = 6,00 + 4,30 - 0,02 = 11,28 \%$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V = a/r = 7\,998,01/0,1128 = 72\,796,28 \text{ €}.$$

### CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (66\,079,16 + 72\,796,28)/2 = 69\,437,72 \text{ €}.$$

Inoltre, all'importo trovato vanno sottratti gli onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia relativa ad un accertamento in conformità per le opere realizzate in

diffinitività e pagamento della sanzione amministrativa. Sulla base della propria esperienza professionale, tali oneri consistono in 2.000,00 €. A seguito di quanto premesso si avrà che:

$$V_{\text{immobile}} = 69\,437,72 - 2\,000,00 = 67\,437,72 \text{ €}.$$

Infine, si ritiene di applicare una riduzione percentuale pari al 40-50%, avendo appurato la scarsa appetibilità di mercato del magazzino (la trasformazione in garage, fatto che avrebbe fatto impennare il suo valore, è allo stato attuale di impossibile realizzazione per mancanza della seconda rampa d'accesso), la necessità di opere edili e il fatto che si tratta di una vendita forzata. Come tale si ritiene che il valore corretto sia pari a:

$$V_{\text{lastrico}} = 67\,437,72 \times 0,50 = 33.718,86 \text{ €}.$$

**Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 33.000,00.**

#### PROPRIETÀ N. 7

##### 1° METODO - STIMA COMPARATIVA A COEFFICIENTI

Dalle indagini svolte risulta che per negozi di dimensioni simili, ubicati in pieno centro nel Comune di *Iglesias* il prezzo di mercato oscilla fra i 900,00 €/mq ed i 1 400,00 €/mq (vedi allegato n. 72 - *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate - 2° Semestre 2017*). Ricordando che si sta stimando un negozio in buone condizioni, in pieno centro, si è ritenuto corretto applicare il valore medio, ottenendo un valore di €/mq 1.150,00; tale importo andrà opportunamente indicizzato. Si

analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al locale in oggetto:

k <sub>1</sub>	Coefficiente di piano	1,020
k <sub>2</sub>	Coefficiente di esposizione	1,000
k <sub>3</sub>	Coefficiente di finitura	1,000
k <sub>4</sub>	Centralità	1,050
k <sub>5</sub>	Posto auto esclusivo (NO)	0,950
k <sub>6</sub>	Coefficiente di superficie	1,000
k <sub>7</sub>	Coefficiente di ubicazione	1,050
k <sub>8</sub>	Mancata regolarità edilizia	0,950
k <sub>9</sub>	Altezza interpiano	1,000
k <sub>10</sub>	Riscaldamento autonomo (SI)	1,000
k <sub>11</sub>	Vetustà impianti	1,010
k <sub>12</sub>	Età - facciate in buone condizioni	0,980
k <sub>13</sub>	Coefficiente tipologia infissi	1,020
<b>K</b>	<b>Totale produttoria dei Coefficienti</b>	<b>1,025</b>

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 141,00 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – [redacted]), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 1\,150,00 \times 141,00 \times 1,025 = \text{€ } 166\,146,25.$$

## 2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2017), fissando un minimo pari a 5,00 €/mq ed un massimo pari a 7,50 €/mq (vedi allegato n. 72). Nel nostro caso, l'affitto applicato sarà quello medio, pari a €/mq 6,25 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min.	Max	Media
Manutenzione	4	8	6,0
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3,0
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	<b>34,5</b>

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo.

Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile risulterebbe pari a 10 575,00 € (6,25 € x 141,00 mq x 12 mesi), si avrà che:

a = Reddito lordo annuo - Spese →

→ a = 10 575,00 - 10 575,00 € x 34,50% = € 6 926,63.

La nota rivista Osservatorio sul Mercato Immobiliare, edita da [REDACTED] per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso terziario ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 5,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

<b>COEFFICIENTI ASCENDENTI</b>	<b>%</b>
Interventi manutenzione straordinaria	0,000
Difficoltà di locare	0,000
Mancanza di posto auto	0,100
Mancata regolarità edilizia	0,150
Dimensioni subordinate del cespite	0,050
<b>TOTALE</b>	<b>0,300</b>

<b>COEFFICIENTI DISCENDENTI</b>	<b>%</b>
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,150
Rifiniture buone	0,150
Manutenzione e sicurezza strutturale	0,050
Centralità	0,200

Facilità di locazione	0,150
<b>TOTALE</b>	<b>0,700</b>

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 5,00%, si avrà che:

$$r = 5,00 + 0,30 - 0,70 = 4,60 \%$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V = a/r = 9\,353,40/0,046 = 150\,578,80 \text{ €}.$$

### CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (166\,146,25 + 150\,578,80)/2 = 158\,362,53 \text{ €}.$$

Inoltre, all'importo trovato vanno sottratti gli onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia relativa ad un accertamento in conformità per le opere realizzate in difformità ed il pagamento della sanzione amministrativa. Sulla base della propria esperienza professionale, tali oneri, incluso il relativo rischio di impresa per l'imprenditore che dovesse assumersene l'onere, consistono in pari a 3.000,00 €.

A seguito di quanto premesso si avrà che:

$$V_{\text{immobile}} = 158\,362,53 - 3\,000,00 = 155\,362,53 \text{ €}.$$

**Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 155.000,00.**

*Comune di Narcao*

*PROPRIETÀ N. 8*

I terreni in questione sono quasi interamente compresi per mq 387.298 in zona *E Agricola*, "Sottozona E/5", il mappale 308 è compreso in "Sottozona E/2". Si è chiaramente constatata una scarsa appetibilità a livello di mercato. Solo una parte dei mappali 25, 27, 329 e 335 sono compresi in zona *D/1 Area industriale Mineraria*, di cui non esiste un mercato consolidato. Come tale, per questo tipo di beni, allo scopo di quantificarne il valore commerciale, si farà riferimento alle indennità d'esproprio determinate dagli Uffici Tecnici Erariali della *Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Narcao*, è incluso nella Regione Agraria n. 04. Come tale si avrà:

<b>F.</b>	<b>Mappali</b>	<b>Sup.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Valore a corpo (€)</b>
208	25	17 650,00	PASC. CESP.	€ 3 215,83
208	27	14 650,00	SEMINATIVO	€ 7 323,54
208	32	6 940,00	SEMINATIVO	€ 3 469,31
208	92	14 765,00	PASC. CESP.	€ 2 690,18
208	162	147 170,00	BOSCO ALTO	€ 61 502,34
208	329	76 637,00	BOSCO ALTO	€ 32 026,60

208	332	4 780,00	SEMINATIVO	€ 2 389,52
208	333	35 342,00	PASC. CESP.	€ 6 439,31
208	335	61 864,00	PASC. CESP.	€ 11 271,62
210	308	7 410,00	SEMINATIVO	€ 3 704,26
310	3	90,00	INCOLT. PROD.	€ 8,97

Come evidenziato dalla foto allegata, si precisa che su tali terreni insistono delle costruzioni che furono acquistate con i terreni dalla *Intervent* [REDACTED]. Si precisa che i costi di demolizione e smaltimento saranno computati da altro perito.

**Pertanto, il valore complessivo delle proprietà indicate si stima pari a € 134 041,49.**

*Comune di Portoscuso*

**PROPRIETÀ N. 9**

I terreni in questione sono interamente compresi per mq 4.147 in zona *E Agricola* ed in parte in zona H/1 di salvaguardia. Essendo l'area in questione connessa con l'attività agricola, si è chiaramente constatata una scarsa appetibilità a livello di mercato. Come tale, non esistendo un mercato consolidato per questo tipo di beni, allo scopo di quantificarne il valore commerciale, si farà riferimento alle indennità d'esproprio determinate dagli Uffici Tecnici Erariali della *Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Quartucciu*, è incluso nella Regione Agraria n. 07. Come tale si avrà:

F.	Mappali	Sup.	Qualità	Valore a corpo (€)
2	17	2.345,00	VIGNETO	€ 3.550,80
2	49	34.004,00	INCOLT STER	€ 4.777,56
2	58	10.825,00	PASC. CESP.	€ 1.972,32
4	291	2.115,00	PASC. CESP.	€ 385,35

**Pertanto, il valore complessivo delle proprietà indicate si stima pari a € 10.686,03.**

**AREA FABBRICABILE - STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Ricordando che la superficie dell'area in questione è pari a mq 1.700,00, per una volumetria massima realizzabile pari a 1.456,00 mc. Si specifica che il lotto in questione è destinato per opere di urbanizzazione di iniziativa privata (locali artigianali, etc.). Come tale, considerando un interpiano medio pari a 3,50 m (vedi allegato n. 84, Tipologia D della Tav. n. 5), si avrà che la superficie commerciale realizzabile sarà pari a:

$$1.456,00 \text{ mc} / (3,50 + 0,30) = 383,16 \text{ mq.}$$

Si ipotizzerà la realizzazione di una struttura adibita a servizi con delle cellule ripetibili e diversamente organizzabili. Dalle indagini svolte, risulta che per strutture artigianali (piccoli laboratori) di dimensioni ed interpiano simili, ubicate in *Portoscuso*, nuove e con interpiano simile, il prezzo di mercato oscilla fra i 550,00 €/mq ed gli 800,00 €/mq (vedi allegato n. 85). Il valore a mq per immobili simili, sulla base della propria esperienza professionale, tenendo conto della posizione

periferica, s'ipotizza pari al valore massimo, 800,00 €/mq,  
quindi:

$$800,00 \times 383,16 = \text{€ } 306\,526,32 \text{ €}.$$

La formula risoltrice sulla base della potenziale edificabilità è  
la seguente:

- $V_{te} = (VM - K) / (1+r)^n$ , con
  - $V_{te}$  = valore attuale del terreno;
  - $VM$  = valore complessivo del prodotto edilizio finito;
  - $K$  = sommatoria dei costi di realizzazione;
  - $r$  = tasso di sconto all'attualità;
  - $n$  = tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e l'alienazione del prodotto edilizio finito.

I costi incidenti su una costruzione sono essenzialmente i  
seguenti:

- Costo di costruzione ( $C_c$ );
- Oneri di urbanizzazione ( $U_{rb}$ );
- Sistemazione esterna ( $S_e$ );
- Onorari professionali ( $O_p$ );
- Spese generali ( $S_g$ );
- Oneri finanziari ( $O_f$ );
- Profitto imprenditore ( $P_i$ ).

### **Costo di costruzione ( $C_c$ )**

Come riferimento per il costo di costruzione a nuovo di un edificio per strutture ricettive si ritiene utile fare riferimento al costo unitario dedotto da un'analisi di mercato, ipotizzando un valore a mq comprensivo di IVA pari a 150,00 €/mq, come tale:

$$C_c = 150,00 \times 1.456,00 = 218.400,00 \text{ €}.$$

#### **Oneri di urbanizzazione (Urb)**

A seguito dei conteggi effettuati, si evince che per il Comune di Portoscuso, tale importo ammonta al 5% del costo di costruzione:

$$U_{rb} = 218.400,00 \times 5\% = 10.920,00 \text{ €}.$$

#### **Sistemazione esterna (S<sub>e</sub>)**

Di regola in questa voce vengono conteggiati tutti i costi inerenti la trasformazione e sistemazione del lotto oggetto di costruzione, inclusi i costi sostenuti per la viabilità interna del lotto, recinzioni, piantumazioni varie. L'incidenza di tale voce, a parere della Direzione Centrale Consulenze e Stime dell'ex UTE viene di regola ricondotta ad una percentuale prossima al 5%. Di conseguenza il costo delle sistemazioni esterne ammonta al 5% del costo di costruzione, quindi:

$$S_e = 218.400,00 \times 5\% = 10.920,00 \text{ €}.$$

#### **Onerari professionali (O<sub>p</sub>)**

Il costo in oggetto incide sia sul valore di costruzione, sia sul valore della sistemazione esterna. Sulla base di aliquote delle tariffe per Lavori Pubblici, di cui alla LEGGE 2 MARZO 1949, N. 143 - Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri

ed architetti (Aggiornata in base al D.M. 11.6.87 e D.M. 3.9.97 n° 417) la percentuale applicabile al caso in oggetto risulta essere prossima all'8%. L'incidenza degli oneri professionali è quindi riconducibile a:

$$O_p = 8\% \times (C_c + S_e) = 18.345,60 \text{ €}.$$

#### **Spese generali (S<sub>g</sub>)**

Su tale voce incidono tutte le spese afferenti la costruzione, incluso quindi le spese assicurative, notarili, di registrazioni e di identificazione catastale. Tali voci, incidenti quindi su C<sub>c</sub>+S<sub>e</sub>+O<sub>p</sub>, ammontano approssimativamente ad un 5% della sommatoria delle precedenti cifre, ovvero:

$$S_g = 5\% \times (C_c + S_e + O_p) = 12.383,28 \text{ €}.$$

#### **Oneri finanziari (O<sub>f</sub>)**

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dal momento dell'inizio dei lavori. L'opera in oggetto può essere ragionevolmente conclusa in un periodo massimo di due anni. Ciò detto, si ritiene percorribile l'applicazione di un tasso fisso prossimo a quelli richiesti dalla *Cassa Depositi e Prestiti* (mediato con il tasso richiesto da ulteriori Istituti di credito pubblici e privati) per mutui la cui durata è inferiore ai dieci anni, pari al momento attuale, ad una percentuale oscillante attorno al 4%. pertanto:

$$O_f = (C_c + S_e + O_p + U_{rb}) \times [(1 + 0,04)^2 - 1] = 21.100,58 \text{ €}.$$

**Profitto imprenditore (P<sub>i</sub>)**

Al riguardo si sottolinea che gli investimenti nell'edilizia, costituiscono un notevole tasso di rischio, vista la variabilità dei tempi di realizzazione, progettazione e degli iter per l'ottenimento della concessione. L'utile d'impresa rappresenta il guadagno atteso dell'impresa. Viene quantificato generalmente con una percentuale pari al 10% dei costi sostenuti. Visto l'intervento di modesta entità, sulla base della propria esperienza professionale, s'ipotizza un profitto più alto pari al 20% e si ottiene:

$$P_i = (C_c + S_e + U_{rb}) \times 30\% = 38.438,40 \text{ €}.$$

I costi K totali saranno pari a:

$$K = C_c + U_{rb} + S_e + O_p + S_g + O_f + P_i = 272.093,97 \text{ €}.$$

Si dovranno detrarre tali costi al valore complessivo del prodotto edilizio finito e si otterrà che:

$$VM - K = 306.526,32 - 272.093,97 = 34.432,34 \text{ €}.$$

A seguito del fatto che il valore del terreno sarà tale ad investimenti ultimati, con un tempo di trasformazione pari a 2 anni, si procederà nel seguente modo:

$$\text{Valore terreno a 2 anni} = 34.432,34 / (1+r)^n = \mathbf{37.242,02 \text{ €}},$$

con  $r = 0,04$ ;

$$n = 2.$$

*Comune di Quartucciu*

**PROPRIETÀ N. 10**

I terreni in questione sono interamente compresi per mq 4.147

in zona *E Agricola*, "Sottozona E/3" ed in parte in zona H/1 di salvaguardia. Essendo l'area in questione connessa con l'attività agricola, si è chiaramente constatata una scarsa appetibilità a livello di mercato. Come tale, non esistendo un mercato consolidato per questo tipo di beni, allo scopo di quantificarne il valore commerciale, si farà riferimento alle indennità d'esproprio determinate dagli Uffici Tecnici Erariali della *Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Quartucciu*, è incluso nella Regione Agraria n. 12. Come tale si avrà:

<b>F.</b>	<b>Mappali</b>	<b>Sup.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Valore a corpo (€)</b>
14	675	259,00	MANDORLETO	€ 311,58
14	678	140,00	MANDORLETO	€ 168,42
14	681	190,00	MANDORLETO	€ 228,57
14	682	35,00	MANDORLETO	€ 42,11
14	684	150,00	MANDORLETO	€ 180,45
14	687	10,00	MANDORLETO	€ 12,03
14	813	3 363,00	VIGNETO	€ 7 123,84

**Pertanto, il valore complessivo delle proprietà indicate si stima pari a € 8 066,99.**

#### Riepilogo

A seguito di quanto emerso, si desume che il patrimonio stimato nella presente relazione, sarà pari a:

Cava Carbonia	€ 2 585 387,55
Terreni Carbonia	€ 129 773,53
Terreni Gonnese	€ 2 470,88
Capannoni Iglesias con terreni	€ 1 152 087,16
Lastrico solare	€ 5 978,25
Magazzino Iglesias	€ 33 000,00
Negozi Iglesias	€ 155 000,00
Terreni Narcao	€ 134 041,49
Terreni Portoscuso	€ 45 118,37
Terreni Quartucciu	€ 8 066,99
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4 250 924,22</b>

Questo è l'importo complessivo stimato delle suddette proprietà.

**Quesito n. 6**

I Curatori hanno provveduto alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni identificati ed intestati alla fallita.

**Quesito n. 7**

*Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento.*

Come da quesito, si è predisposto, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che si è allegato alla presente relazione con le relative ispezioni

ipotecarie, per gli immobili suddetti (vedi allegato n. 80).

### **Quesito n. 8**

*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."*

Come da *Normativa* si è proceduto alla redazione dell'APE relativamente al capannone industriale sito in *Iglesias, Loc. Sa Stoia* (vedi allegato n. 81) ed al negozio sito in *Piazza Sella* (vedi allegato n. 82).

### **Allegati**

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato degli immobili in questione;
2. Visura catastale dell'opificio sito in Comune di *Carbonia*, Loc. *Barbusi* piano terra, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. 8, mapp. 1587, sub 1;
3. Mancata presentazione con RC presunta della planimetria catastale relativa all'opificio sito in Comune di *Carbonia*, Loc. *Barbusi*, piano terra, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. F. 8, mapp. 1587, sub 1;
4. Visura catastale dello Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*, via *Perseo* s.n.c. piano terra, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. E/4, mapp. 855;
5. Visura catastale dello Stabilimento sito in Comune di

- Iglesias, Loc. Sa Stoia, via Perseo s.n.c. piano terra,*  
distinto al NCEU di *Cagliari* al F. E/4, mapp. 858;
6. Visura catastale dello Stabilimento sito in Comune di  
*Iglesias, Loc. Sa Stoia, via Perseo s.n.c. piano terra,*  
distinto al NCEU di *Cagliari* al F. E/4, mapp. 860;
7. Visura catastale per soggetto relativamente ai [REDACTED]
8. Planimetria catastale relativa al lastrico solare sito in  
Comune di *Iglesias, Via Catalani Snc, piano quarto,*  
distinto al NCEU alla Sez. B, F. 14, mapp. 786, sub 34;
9. Visura catastale del magazzino sito in *Iglesias, Via Monte  
Altari,* distinto al NCEU alla Sez. D, F. 4, mapp. 1753  
sub 79;
10. Planimetria catastale relativa al magazzino sito in  
*Iglesias, Via Monte Altari,* distinto al NCEU alla Sez. D,  
F. 4, mapp. 1753 sub 79;
11. Visura catastale per il fabbricato industriale  
(demolito) sito in *Quartucciu* distinto al F. 14, Part. 805;
12. Visura catastale per il terreno sito in Comune di  
*Carbonia* distinto al F. 8 mapp. 5;
13. Visura catastale per il terreno sito in Comune di  
*Carbonia* distinto al F. 8 mapp. 615;
14. Visura catastale per il terreno sito in Comune di  
*Carbonia* distinto al F. 8 mapp. 1688;
15. Visura catastale per il terreno sito in Comune di

- Carbonia* distinto al F. 8 mapp. 1689;
16. Visura catastale per i terreni siti in Comune di *Carbonia* distinti al F. 9 mapp.li 104, 1366, 1367 e 1368;
17. Estratto di mappa catastale per i terreni siti in Comune di *Carbonia* distinti al F. 3;
18. Estratto di mappa catastale per i terreni siti in agro di *Carbonia* distinti al F. 8;
19. Estratto di mappa catastale per i terreni siti in agro di *Carbonia* distinti al F. 9;
20. Estratto di mappa catastale per i terreni siti in agro di *Carbonia* distinti al F. 31;
21. Estratto di mappa catastale per i terreni siti in agro di *Gonnesa* distinti al F. 11;
22. Visura catastale per i terreni siti in Comune di *Iglesias* distinti al F. 504 mapp.li 8, 9, 11, 116, 123 e 449;
23. Visura catastale per i terreni siti in Comune di *Iglesias* distinti al F. 504 mapp.li 4, 5, 6, 7 e 83;
24. Parte dell'estratto di mappa catastale per i terreni siti in Comune di *Iglesias* distinti al F. 504;
25. Parte dell'estratto di mappa catastale per i terreni siti in Comune di *Iglesias* distinti al F. 504;
26. Estratto di mappa catastale per il terreno sito in Comune di *Iglesias*, distinto al F. 504, mapp. 822;

27. Estratto di mappa catastale per il terreno sito in Comune di *Narcao*, distinto al F. 208;
28. Estratto di mappa catastale per il terreno sito in Comune di *Narcao*, distinto al F. 210;
29. Estratto di mappa catastale per il terreno sito in agro di *Narcao*, distinto al F. 310;
30. Visura catastale per il terreno sito in *Portoscuso* distinti al F. 2 mapp. 17;
31. Visura catastale per il terreno sito in *Portoscuso* distinti al F. 2 mapp. 49;
32. Visura catastale per il terreno sito in *Portoscuso* distinti al F. 2 mapp. 58;
33. Visura catastale per il terreno sito in *Portoscuso* distinto al F. 3, Part. 2498;
34. Estratto di mappa catastale per i terreni siti in *Portoscuso*, distinti al F. 2;
35. Estratto di mappa catastale per il terreno sito in Comune di *Portoscuso*, distinto al F. 3;
36. Estratto di mappa catastale per il terreno sito in Comune di *Portoscuso*, distinto al F. 4;
37. Visura catastale dei terreni siti in *Quartucciu* distinti al F. 14, Mapp.li 675, 678, 681, 682, 684, e 687;
38. Visura catastale per il terreno sito in *Quartucciu* distinto al F. 14, Part. 813;
39. Estratto di mappa catastale dei terreni siti in

- Quartucciu*, distinti al F. 14;
40. Concessione Edilizia n. 206/91 del 17.06.1991, a nome [REDACTED] per la cava sita in *Carbonia*;
41. Concessione Edilizia n. 441/95 del 13.06.1996 per la cava di *Carbonia*;
42. Stralcio planimetrico della cava di *Carbonia*;
43. Relazione tecnica illustrativa della cava di *Carbonia*;
44. Certificato di destinazione Urbanistica n. 26/2018 dei terreni siti in Comune di *Carbonia*;
45. Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni siti in Comune di *Gonnesa*;
46. Concessione Edilizia n. 268 del 02/11/1999 a nome [REDACTED] relativa allo Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*;
47. Concessione Edilizia n. 130 del 02/09/1990 a nome [REDACTED] relativa allo Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*;
48. Tav. n. 4 con la pianta dello Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;
49. Tav. n. 6 con i prospetti dello Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;
50. Tav. n. 9 con la rappresentazione di mappa dei servizi tecnologici dello Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;

51. Tav. n. 13 con l'assonometria dello Stabilimento sito in Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;
52. Concessione Edilizia n. 189 del 22/04/1985 relativa ai garages al piano interrato di Via *Monte Altari* s.n.c. in *Iglesias*;
53. Concessione Edilizia n. 222 del 18/07/1986 (2° Intervento) relativa ai garages al piano interrato di Via *Monte Altari* s.n.c. in *Iglesias*;
54. Elaborati progettuali allegati alla suddetta Concessione Edilizia relativi ai garages al piano interrato di Via *Monte Altari* s.n.c. in *Iglesias*;
55. Certificato di destinazione Urbanistica n. 43 del 23.03.2010 dei terreni siti in Comune di *Iglesias*;
56. Visura catastale del negozio sito in Comune di *Iglesias*, Via *Corsica* - Piazza *Sella* snc, p. terra, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. D/4, mapp. 1753, sub 3;
57. Planimetria catastale del negozio sito in Comune di *Iglesias*, Via *Corsica* - Piazza *Sella* s.n.c. piano terra, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. D/4, mapp. 1753, sub 3;
58. Concessione di Edificare n. 21 del 06.04.1988, a nome del Sig. [REDACTED] per il negozio di Piazza *Sella*;
59. Concessione di Edificare in variante n. 133 del 24.08.1987, a nome del Sig. [REDACTED] per il negozio di Piazza *Sella*;

60. Pianta piano terra del negozio di Piazza *Sella*, allegata alla Concessione di Edificare in variante n. 133 del 24.08.1987;
61. Prospetto del negozio di Piazza *Sella*, allegata alla Concessione di Edificare in variante n. 230 del 18.03.1986;
62. Certificato di destinazione urbanistica n. 06/2017 del 09/02/2017 dei terreni di *Narcao*;
63. Certificato di destinazione urbanistica n. 1718 28/02/2017 dei terreni di *Portoscuso*;
64. Certificato di destinazione urbanistica n. 15 del 21/02/2017 dei terreni di *Quartucciu*;
65. Banca dati dell'Agazia del Territorio per il Comune di *Carbonia*;
66. Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi dei Locali presenti nella cava di *Carbonia*, Loc. *Barbusi*;
67. Banca dati dell'Agazia del Territorio per il Comune di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;
68. Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi dello Stabilimento di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;
69. Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi degli uffici di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;
70. Planimetria generale dello stato dei luoghi dello stabilimento di *Iglesias*, Loc. *Sa Stoia*;
71. Banca dati dell'Agazia del Territorio per abitazioni

- periferiche ad uso residenziale nel Comune di *Iglesias*;
72. Banca dati dell'Agenzia del Territorio per locali ad uso commerciale nel centro del Comune di *Iglesias*;
73. Visura catastale per il terreno sito in Comune di *Carbonia* distinto al F. 8 mapp. 1108;
74. Dati statistici della cava di *Carbonia* per l'anno 2017, inviati alla RAS;
75. Certificato di destinazione Urbanistica n. 037//2018 del 07.05.2018;
76. Concessione di Edificare n. 143 del 23.10.1990, a nome del [REDACTED] per il lastrico solare di Via *Catalani* n. 1;
77. Dati planovolumetrici per gli stabili di cui al lastrico solare di Via *Catalani* n. 1;
78. Tav. n. 15 Pianta terrazza dello stabile B di Via *Catalani*, allegata alla Concessione di Edificare n. 143;
79. Tav. n. 1 Planimetria Generale degli stabili A e B di cui al lastrico solare di Via *Catalani*, allegata alla Concessione di Edificare n. 143;
80. Prospetto con le iscrizioni e le trascrizioni;
81. APE dello stabilimento sito in Loc. *Sa Stoia*, *Iglesias*;
82. APE del negozio sito in Piazza *Sella*, *Iglesias*;
83. Certificato di destinazione urbanistica n. 1763 19/06/2017 del terreno sito in *Portoscuso*, distinto al F.

3, mapp. 2498;

84. Tavola n. 5 Planovolumetrico per area fabbricabile di *Portoscuso*;

85. Banca dati dell'Agencia del Territorio per locali ad uso artigianale nel Comune di *Portoscuso*.

### CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dal Dott. *Pierpaolo Argiolas* e dal Rag. *Matteo Deidda* nella loro qualità di curatori della procedura sopra indicata, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 71 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, li 27 novembre 2018.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

