

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



FALLIMENTO n° 110/2021

Relazione Tecnica



Fallimento n° 110/2021

Pagina 1 di 82



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



Relazione di perizia relativa ai beni immobili e mobili del
**“Fallimento n°110/2021- Golden Acque s.r.l. con sede in Via
Togliatti 78 - 09028 - Sestu (Ca).”**



PREMESSE

In data 25 novembre 2021 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in Alziator n°15, C.F. MNTLBT71A69B354N iscritta all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, ed il Dott. Geol. Alessandro P. Grosso, nato a Carbonia il 04 marzo 1970 e residente in Cagliari, Via Mameli 76, Iscritto all’Ordine dei Geologi al n° 472 - sono stati incaricati dal Curatore Fallimentare Dott. Renato Macciotta di redigere Consulenza Tecnica d’Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti



- 1. «Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita «Golden Acque S.r.l.».*
- 2. 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.*
- 3. Accerti, ancora:*
 - a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l’entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell’entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia*



a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);

b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

4. *Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:*

- ✓ 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 potrà trasmettere 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 ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;*
- ✓ se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.*



5. *Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II.*
6. *Proceda il CTU all'inventario e stima dei beni mobili della società fallita, con particolare riferimento agli impianti produttivi.*
7. *Proceda il CTU all'accertamento circa l'esistenza e stato di concessioni minerarie e delle ulteriori autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'azienda di proprietà della fallita, precisando a quali condizioni le stesse possono essere conservate e valorizzate al fine della migliore collocazione sul mercato.*
8. *Rediga il C.T.U., 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 miglior espletamento dell'incarico.*
9. *Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.*
10. *Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.*
11. *Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto il fallimento.*
12. *Indichi il CTU qualunque ulteriore elemento utile per la migliore collocazione sul mercato dei beni della società fallita".*

Gli scriventi sottolineano che i quesiti del Lotto 1 dal n° 1 al n° 6 e dal n° 8 al n° 12 sono di competenza dell'ing. Muntoni, mentre il



quesito n° 7 è di competenza del Dott. Alessandro Grosso. I Lotti nn°2 e 3 sono invece di competenza dell'Ing. Muntoni.

I sottoscritti, previo contatto telefonico con il Dott. Renato Macciotta, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali che sono proseguite: con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra [REDACTED] della I.V.I. Indagini e Visure Ipotecastiche presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti sul posto. Si specifica che l'ing. Muntoni era stata già nominata in qualità di C.T.U. nell'esecuzione Immobiliare RES n°278/2019 dalla Dott.ssa Silvia Cocco, per la stima degli immobili e degli impianti della società fallita. Il rilievo planimetrico ed una parte dell'allegato fotografico si riferiscono appunto ai rilievi eseguiti nel corso del 2020. La procedura esecutiva è stata nel frattempo sospesa per incompletezza dell'atto di pignoramento e per alcune problematiche sulla provenienza di alcune particelle di cui si parlerà nel corpo della relazione.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue.

In merito ai quesito n°1-2

- «Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita «Golden Acque S.r.l.».
- 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.
-



CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta **"GOLDEN ACQUE SRL"** in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**All. 1**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

- **PROPRIETÀ IMMOBILIARI.**

- ✚ **COMUNE DI GUSPINI**

- 1) Catasto Fabbricati**

- ✓ Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, ex 542, cat. D/7 per la quota di 1/1 della proprietà.

(su area: N.C.T. Foglio 527 particella 580, ex 539, di mq 3355)

- ✓ Sez. E Foglio 27 particella 581 sub 1, ex 539, cat. D/7

per la quota di 1/1 della proprietà.

(su area: N.C.T. Foglio 527 particella 581, ex 542, di mq 387)

- ✓ Sez. E Foglio 27 particella 671, ex 363, cat. D/1

per la quota di 1/1 della proprietà.

- ✚ **COMUNE DI GUSPINI**

- 2) Catasto Terreni**

- ✓ Foglio 527 particella 22 di mq 130**, con fabbricato rurale

- ✓ Foglio 527 particella 23, di mq 8235

- ✓ Foglio 527 particella 297, di mq 485



- ✓ Foglio 527 particella 298, di mq 505**
- ✓ Foglio 527 particella 299, di mq 640
- ✓ Foglio 527 particella 300, di mq 460
- ✓ Foglio 527 particella 433, di mq 440**
- ✓ Foglio 527 particella 671, ex 363 già ex 21/ A, di mq 24 Ente Urbano
- ✓ Foglio 527 particella 672, ex 363 già ex 21/ A, di mq 151
- ✓ Foglio 527 particella 580, ex 539 già ex 296, di mq 3.355 Ente Urbano
- ✓ Foglio 527 particella 581, ex 539 già ex 296, di mq 387 Ente Urbano

per la quota di 1/1 della proprietà

****Per questi immobili manca il ventennio. Per maggiori dettagli vedasi quanto indicato nell'atto di provenienza.**

Gli immobili sopra descritti vengono riuniti nel seguente bene immobile:

COMUNE DI GUSPINI

Lotto 1) Quota pari al 100% degli immobili siti in Comune di Guspini (VS) Località Sattai, costituiti dall'insieme dei fabbricati censiti al N.C.E.U al foglio E/27 particella n° 580 sub 1 - cat. D/7, al N.C.E.U. al Foglio E/27 particella n° 581 sub 1 - Cat D/7 ed al N.C.E.U. al foglio E/27 particella 671 - cat D/1, edificati sui terreni identificati al N.C.T. al Foglio 527



particelle nn°23, 297, 298, 299, 300, 433, 671, 672, 580, 581, 22 (quest'ultimo con un fabbricato rurale) di consistenza castale complessiva pari a mq 14.812 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **CATASTALE.**

- Gli immobili risultano catastalmente intestati a:
- GOLDEN ACQUE S.R.L. con sede in SESTU 02953820921 - Proprietà per 1/1 -
- annotazione per Tipo Mappale del 11/12/2003 prot. 403327 in atti dal 11/12/2003 n. 4384.1/2003
- variazione identificativi per allineamento mappe del 18/04/2006 protocollo n. CA0108923 in atti dal 18/04/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3337.1/2006)
- Foglio 527 particella 580, ex 539, ex 296 di mq 3355 comprende: mapp. 534 ex 291, mapp. 535 ex 292, mapp. 536 ex 293, mapp. 537 ex 294, mapp. 538 ex 295, mapp. 539 ex 296.
- Foglio 527 particella 581, ex 542, di mq 387 comprende: mapp. 540 ex 365 ex 21/c, mapp. 541 ex 366 ex 21/d, mapp. 542 ex 434 ex 290/b. - annotazione per Tipo Mappale del 11/12/2003 prot. 403327 in atti dal 11/12/2003 n. 4384.1/2003 - variazione identificativi per allineamento mappe del 18/04/2006 protocollo n. CA0108923 in atti dal 18/04/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3337.1/2006)
- Particelle 671 e 672, ex 363 già ex 21/a
- Particelle 433, ex 290/a di mq 440.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



 **COMUNE DI MONASTIR**

1) Catasto Terreni

- ✓ Foglio 9 particella 530, di mq 1620
- ✓ Foglio 7 particella 725, di mq 4329

per la quota di 1/1 della proprietà.

Gli immobili sopra descritti vengono riuniti nel seguente bene immobile:

 **COMUNE DI MONASTIR**

Lotto 2) Quota pari al 100% dei terreni siti nel Comune di Monastir, identificati al N.C.T. al Foglio 9, particella 530 e al Foglio 7 particella 725, formanti un unico appezzamento di superficie catastale pari a 5949 mq.

• **CATASTALE.**

- Gli immobili risultano catastalmente intestati a:
- GOLDEN ACQUE S.R.L. con sede in SESTU 02953820921 - Proprietà per 1/1;
- Foglio 7 particella 725: Frazionamento del 17/02/2004 prot. n°CA0028932 in atti dal 17/02/2004 che ha soppresso la particella 263 e variato le particelle nn°726 e 727. La particella 263, di iniziali 6820 mq, è stata frazionata il 27/03/1985 prot. 515076 in atti dal 19/12/2003, formando la particella 578 e la 263 di 6075 mq. Successivamente con il frazionamento del 11/03/1986 protocollo n. 515234 in atti dal 19/12/2003 istanza N.512942/2003 viene ridotta a 5120 mq.

- Foglio 9 particella 530: Frazionamento del 17/02/2004 prot. n°CA0028943 in atti dal 17/02/2004 che ha soppresso la particella 304 e variato le particelle nn°531,532 e 533. La particella 304 origina dalla particella 10, di iniziali 5645 mq, frazionata il 27/03/1985 prot. 514917 in atti dal 19/12/2003, formando la particella 467 e la particella n° 10 di 4765 mq. Successivamente con il frazionamento del 11/03/1986 protocollo n. 514919 in atti dal 19/12/2003 istanza N.512942/2003 viene ridotta a 3985 mq. Con ulteriore frazionamento del 04/07/1987 n°514943 viene generata la particella 304 di 1985 mq.

✚ COMUNE DI SERRAMANNA

1) Catasto Terreni

- ✓ Foglio 55 particella 170 ex 55/a di mq 16.555 - per la quota di 1/1 della proprietà.

Gli immobili sopra descritti vengono riuniti nel seguente bene immobile:

✚ COMUNE DI SERRAMANNA

Lotto 3) Quota pari al 100% del terreno sito nel Comune di Serramanna, identificato al N.C.T. al Foglio 55, particella n° 170 di superficie catastale pari a 16.555 mq.

- **CATASTALE.**
- Gli immobili risultano catastalmente intestati a:
- GOLDEN ACQUE S.R.L. con sede in SESTU 02953820921 - Proprietà per 1/1.



PROVENIENZA

✚ COMUNE DI GUSPINI

Lotto 1) Quota pari al 100% degli immobili siti in Comune di Guspini (VS) Località Sattai, costituiti dall'insieme dei fabbricati censiti al N.C.E.U al foglio E/27 particella n° 580 sub 1 - cat. D/7, al N.C.E.U. al Foglio E/27 particella n° 581 sub 1 - Cat D/7 ed al N.C.E.U. al foglio E/27 particella 671 - cat D/1, edificati sui terreni identificati al N.C.T. al Foglio 527 particelle nn°23, 297, 298, 299, 300, 433, 671, 672, 580, 581, 22 (quest'ultimo con un fabbricato rurale) di consistenza castale complessiva pari a mq 14.812 mq;

- - **Compravendita** trascritta a Cagliari il 17/05/2007, Reg. Generale 19901, Reg. Particolare 13137, atto a rogito Notaio Dott. Gianmassimo Sechi rep. 68749/22651
- **A favore:** Golden Acque S.r.l.
- **Contro** [REDACTED]
- **Immobile censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:**
Foglio 527 particella 299 di mq 640
- per la quota di 1/1 della proprietà.
- - **Compravendita** trascritta a Cagliari il 17/05/2007, Reg. Generale 19903, Reg. Particolare 13139, atto a rogito Notaio Dott. Gianmassimo Sechi rep. 68753/22653
- **A favore:** Golden Acque S.r.l.
- **Contro** [REDACTED]



- Immobile censiti all'N.C.E.U. del Comune di Guspini:
Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, cat. D/7,
Sez. E Foglio 27 particella 581 sub 1, cat. D/7,
- Immobile censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 297 di mq 485, particella 539 di mq 3355,
particella 540, particella 541, particella 542.
- per la quota di 1/1 della proprietà.
- **Dal quadro D:** *l'area di sedime e l'area scoperta annessa del mappale 580/1 (ex 542 urbano) annessa hanno una estensione di mq. 3.840 circa ed erano distinti al catasto terreni con i mappali 297 di mq 485 e 539 di mq 3.355, derivato quest'ultimo per fusione dei mappali 534 ex 291, 535 ex 292, 536 ex 293, 537 ex 294, 538 ex 295, 539 ex 296, pervenuto per atto rogito notaio Giua Marassi di Cagliari ricevuto in data 21 gennaio 2005, repertorio n. 125282/27693, registrato a Cagliari in data 24 gennaio 2005 al numero 328 ed ivi trascritto in data 24 gennaio 2005 ai numeri 2394/1652 cui ha fatto seguito l'atto di rettifica a mio rogito ricevuto in data 16 maggio 2007, repertorio 68.752 in corso di adempimenti poiché' in termini. L'area di sedime e l'area scoperta annessa del mappale 581/1 (ex 539 urbano) hanno una estensione di circa mq. 387 ed erano distinte al catasto terreni con il mappale 542 derivato per fusione dai seguenti mappali: - 540 ex 365 ex 21/c; - 541 ex 366 ex 21/d, 542 ex 434 ex 290/b.*
- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 17/05/2007, Reg. Generale 19904, Reg. Particolare 13140, atto a rogito Notaio Dott. Sechi Gianmassimo rep. 68755



- A favore: Golden Acque S.r.l
- Contro: [REDACTED]
- Immobile censiti all’N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 433, ex 290/a, di mq 440
- per la quota di 1/1 della proprietà.

** N.B.: Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato, in sede di rogito notarile, di aver ricevuto la quota pari ai 1/3 del bene come da atto di acquisto del 20/04/1972, Reg. Generale 7680, Reg. Particolare 6474, atto a rogito Notaio Dott. Antonio Saba Vol. 4916; i restanti 2/3 ha dichiarato di possederli “in forza del possesso ultravennale, indisturbato, ininterrotto e pacifico”.

- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 17/05/2007, Reg. Generale 19905, Reg. Particolare 13141, atto a rogito Notaio Dott. Sechi Gianmassimo rep. 68755
- A favore: Golden Acque S.r.l
- Contro: [REDACTED]
- Immobile censiti all’N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 298 di mq 505
- per la quota di 1/1 della proprietà.

**N.B.: Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato in sede di rogito notarile, di vendere l’immobile “in forza del possesso ultravennale, indisturbato, ininterrotto e pacifico”.



- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 17/05/2007, Reg. Generale 19906, Reg. Particolare 13142, atto a rogito Notaio Dott. Sechi Gianmassimo rep. 68755/22655
- **A favore:** Golden Acque S.r.l.
- **Contro:** [REDACTED]
- **Immobile censiti all’N.C.T. del Comune di Guspini:**
 - Foglio 527 particella 22 di mq 130
 - Foglio 527 particella 23 di mq 8235
 - Foglio 527 particella 300 di mq 460
 - per la quota di 1/1 della proprietà.
- **Dal quadro D:** *oggetto della vendita è il seguente immobile in comune di Guspini e precisamente in località "Funtana coperta": - appezzamento di terreno agricolo formante unico corpo della superficie complessiva di mq 8.825 circa, sulla quale insiste un piccolo fabbricato rurale distrutto , confinante nell'insieme con strada per due lati e con proprietà della stessa società acquirente o suoi aventi causa, salvo se altri, così distinto al catasto dei terreni del comune di Guspini al foglio 527, mappali: - 22, fabbricato rurale, are 1 e centiare 30 senza reddito; - 23, uliveto, are 82 e centiare 35, reddito dominicale euro 19,14, reddito agrario euro 8,51; - 300, agrumeto, classe 2, are 4 e centiare 60, reddito dominicale euro 5,94, reddito agrario euro 4,28. Il prezzo è stato convenuto in euro 8.000,00 pagato a saldo, con espressa rinuncia alla ipoteca legale.*

****N.B.: Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato, in sede di rogito notarile, di aver ricevuto la quota pari ai 6/8 del bene come da atto di acquisto del 28 ottobre 1983, rogito Notaio Dott. Sergio Floris, Registro generale n°23410 - Registro Particolare n° 18959; i restanti 2/8 ha**



dichiarato di possederli “in forza del possesso ultraventennale, indisturbato, ininterrotto e pacifico”.

- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 31/07/2007, Reg. Generale 31567, Reg. Particolare 20653, atto a rogito Notaio Dott. Sechi Gianmassimo rep. 69100
- **A favore:** Golden Acque S.r.l
- **Contro:** [REDACTED]
- **Immobile censiti all’N.C.T. del Comune di Guspini:**
Sez. E Foglio 27 particella 363 di mq 175
- per la quota di 1/1 della proprietà.

- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 24/01/2005, Reg. Generale 2394, Reg. Particolare 1652, atto a rogito Notaio Dott. Giua Marassi rep. 125282/27693,
- **A favore:** Fonte Linas S.r.l.
- **Contro:** [REDACTED]
- **Immobile censiti all’N.C.E.U. del Comune di Guspini:**
Sez. E Foglio 27 particella 539, D/7
Sez. E Foglio 27 particella 542, D/7
- per la quota di 1/1 della proprietà.

- **Rettifica** del 17/05/2007 Reg. Particolare 13138:
- **Immobile censiti all’N.C.E.U. del Comune di Guspini:**
Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, D/7
Sez. E Foglio 27 particella 581 sub 1, D/7



- Immobile censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:

Foglio 527 particella 540, 541, 542, 534, 535, 536, 537, 538, 539 ex 296,
297

- per la quota di 1/1 della proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MONASTIR

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 2) Quota pari al 100% dei terreni siti nel Comune di Monastir, identificati al N.C.T. al Foglio 9, particella 530 e al Foglio 7 particella 725, formanti un unico appezzamento di superficie catastale pari a 5949 mq.

- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 10/06/2014, Reg. Generale 13980, Reg. Particolare 11191, atto a rogito Notaio Dott. Paolo Emilio Pasolini rep. 31578/9930
- **A favore:** Golden Acque S.r.l.
- **Contro** [REDACTED]
- Immobile censiti all'N.C.T. del Comune di Monastir:

Foglio 9 particella 530, di mq 1620 Foglio 7 particella 725, di mq 4329
- per la quota di 1/1 della proprietà.

COMUNE DI SERRAMANNA

Lotto 3) Quota pari al 100% del terreno sito nel Comune di Serramanna, identificato al N.C.T. al Foglio 55, particella n° 170 di superficie catastale pari a 16.555 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 29/06/2005, Reg. Generale 22615, Reg. Particolare 15034, atto a rogito Notaio Dott. Paolo Emilio Pasolini rep. 21225/4985
- **A favore:** Golden Acque S.r.l.
- **Contro:** [REDACTED]
- **Immobile censito all'N.C.T. del Comune di Serramanna:**
Foglio 55 particella 170, di mq 16.555 - per la quota di 1/1 della proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VENTENNIO

COMUNE DI GUSPINI

Lotto 1) Quota pari al 100% degli immobili siti in Comune di Guspini (VS) Località Sattai, costituiti dall'insieme dei fabbricati censiti al N.C.E.U al foglio E/27 particella n° 580 sub 1 - cat. D/7, al N.C.E.U. al Foglio E/27 particella n° 581 sub 1 - Cat D/7 ed al N.C.E.U. al foglio E/27 particella 671 - cat D/1, edificati sui terreni identificati al N.C.T. al Foglio 527 particelle nn°23, 297, 298, 299, 300, 433, 671, 672, 580, 581, 22 (quest'ultimo con un fabbricato rurale) di consistenza castale complessiva pari a mq 14.812 mq;

- **VENTENNIO.**
- **Ventennio per il terreno NCT Foglio 527 particelle nn° 671 e 672**
- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 24/02/1968, Reg. Generale 3163, Reg. Particolare 2598, atto a rogito Notaio Dott. Antonio Saba, Rep. 2600 dell'11/02/1968



- A favore: [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 21/a di mq 175 (attuale 363)
- per la quota di 1/1 della proprietà.
(dichiarazione di successione legittima in morte del signor [REDACTED]
[REDACTED] a favore [REDACTED],
Registrata a Sanluri l'8/11/2001, numero 43, Volume 692, come
riportato nell'atto di vendita a rogito notaio Sechi del 2007)

- **Ventennio per il terreno NCT Foglio 527 particelle 297, 580, 581**

- - **Compravendita** trascritta a Cagliari il 28/12/1971, Reg. Generale 21877, Reg. Particolare 17899, atto a rogito Notaio Dott. Massimo Clarkson Vol. 504

- A favore: [REDACTED]
- Contro: [REDACTED]
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 291 di mq 530, particella 292 di mq 610,
particella 293 di mq 650, particella 294 di mq 475, particella 295 di mq
590, particella 296 di mq 500, particella 297 di mq 485
- per la quota di 1/1 della proprietà.

N.B. Si segnala una servitù di passaggio lungo muro nord - ovest e servitù ad attingere l'acqua dalla vasca sita in confine con la strada.

- **Ventennio per il terreno NCT Foglio 527 particella 433**

- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 20/04/1972, Reg. Generale 7680, Reg. Particolare 6474, atto a rogito Notaio Dott. Antonio Saba Vol. 4916
- **A favore:** [REDACTED]
- **Contro:** [REDACTED]
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 290/b di mq 110, particella 21/c di mq 132, particella 21/d di mq 145
per la quota di 1/1 della proprietà.
- **Contro:** [REDACTED]
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 290/a di mq 440
- per la quota di 1/3 della proprietà.

• **Ventennio per il terreno NCT Foglio 527 part. 298**

Per questo Per questo terreno manca completamente il ventennio poichè il sig. [REDACTED] ha dichiarato di vendere per possesso ultraventennale, ininterrotto e pacifico.

• **Ventennio per il terreno NCT Foglio 527 part. 299**

- **Ricognizione e divisione** trascritta a Cagliari il 22/11/1982, Reg. Generale 24988, Reg. Particolare 20298, atto a rogito Notaio Dott. Sergio Floris Vol. 7726/3013
- **A favore:** [REDACTED]
- **Contro:** [REDACTED]
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:



Foglio 527 particella 299 di mq 640

per la quota di 1/1 della proprietà.

**** (si omettono gli altri immobili e le quote spettanti alla signora**

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **Ventennio per il terreno NCT Foglio 527 part. 22, 23 e 300**

• **Compravendita** trascritta a Cagliari il 14/11/1983, Reg. Generale 23410, Reg. Particolare 18959, atto a rogito Notaio Dott. Sergio Floris Vol. 9617/3618

• **A favore:** [REDACTED]

• **Contro:** [REDACTED]

• Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:

Foglio 527 particella 23 di mq 8235

per la quota di 1/1 della proprietà.

Sez. E Foglio 27 particella 22 di mq 130

per la quota di 5/8 della proprietà

• **Contro** [REDACTED]

Foglio 527 particella 300 di mq 460

per la quota di 1/1 della proprietà.

Sez. E Foglio 27 particella 22 di mq 130

per la quota di 1/8 della proprietà.

**** (si omettono eventuali altri immobili trasferiti)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **Ventennio per l'area di sedime**



- **(rettificata) Compravendita** trascritta a Cagliari il 24/01/2005, Reg. Generale 2394, Reg. Particolare 1652, atto a rogito Notaio Dott. Vittorio Giua Marassi Rep. 125282/27693



- A favore [REDACTED]
- Contro [REDACTED]

- Immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Guspini:

Sez. E Foglio 27 particella 542, cat. D/7,

Sez. E Foglio 27 particella 539 cat. D/7,

per la quota di 1/1 della proprietà.

- **Ventennio per l'area di sedime**

- **Rettifica a trascrizione** n°1652 del 2005, trascritta a Cagliari il 17/05/2007, Reg. Generale 19902, Reg. Particolare 13138, atto a rogito Notaio Dott. Gianmassimo Sechi Rep. 68752/22652

- A favore [REDACTED]
- Contro [REDACTED]



- Immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Guspini:

Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, cat. D/7,

Sez. E Foglio 27 particella 581 sub 1, cat. D/7,

- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:

Foglio 527 particella 540 di mq 132, particella 541 di mq 145, particella 542 di mq 110, particella 534 di mq 530, particella 535 di mq 610, particella 536 di mq 650, particella 537 di mq 475, particella 538 di mq 590, particella 539 di mq 500, particella 297 di mq 485.

- per la quota di 1/1 della proprietà.



- **dal quadro D:** *le parti si sono date reciprocamente atto anche in rettifica di quanto convenuto con l'atto Rogito Dott. Vittorio Giua Marassi notaio in Cagliari ricevuto in data 21 gennaio 2005, repertorio n. 125.282/27.693, che:*

- gli immobili trasferiti dal sig. F. [REDACTED] alla società [REDACTED] sono quelli oggi distinti al catasto urbano come segue:

sezione E, foglio 27, mappale 580 subalterno 1, piano t, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita catastale euro 3.064,00;

sezione E, foglio 27, mappale 581 subalterno 1, piano t, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita catastale euro 862,00;

- essi comprendono, oltre ai fabbricati già descritti nell'atto più volte citato, anche l'area di sedime e l'area scoperta annessa agli stessi, aree distinte al catasto terreni, con i seguenti mappali:

- a) quanto al mappale 581 subalterno 1, già 539, N.C.E.U.: - foglio 527 mappale 540 (ex 365, ex 21/c) di mq 132; - foglio 527 mappale 541 (ex 366, ex 21/d) di mq 145; - foglio 527 mappale 542 (ex 434, ex 290/b) mq 110;

- b) quanto al mappale 580 subalterno 1, già 542, N.C.E.U.: - foglio 527 mappale 534 (ex 291) di mq 530; - foglio 527 mappale 535 (ex 292) di mq 610; - foglio 527 mappale 536 (ex 293) di mq 650; - foglio 527 mappale 537 (ex 294) di mq 475; - foglio 527 mappale 538 (ex 295) di mq 590; - foglio 527 mappale 539 (ex 296) di mq 500.

Le parti inoltre si sono date reciprocamente atto, anche in rettifica dell'atto rogito notaio in Cagliari, Vittorio Giua Marassi, ricevuto in data 21 gennaio 2005, repertorio n. 125.282/27.693, che nella vendita era compreso, perché di pertinenza del capannone distinto al catasto dei fabbricati a sezione E, foglio 27, mappale 580 subalterno 1 (ex 542) anche il terreno distinto al catasto dei



terreni a foglio 527, mappale 297, agrumeto, classe 2, superficie mq 485, reddito dominicale euro 6,26, reddito agrario euro 4,51.



- **VENTENNIO.**

✚ COMUNE DI MONASTIR

Lotto 2) Quota pari al 100% dei terreni siti nel Comune di Monastir, identificati al N.C.T. al Foglio 9, particella 530 e al Foglio 7 particella 725, formanti un unico appezzamento di superficie catastale pari a 5949 mq.

- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 21/01/2004, Reg. Generale 2129, Reg. Particolare 1707, atto a rogito Notaio Dott. Carmen Cappellini, Rep. 10597
- **A favore:** Ecotecnica Service S.r.l.
- **Contro** [REDACTED]
- Immobili censiti all' N.C.T. del Comune di Monastir:
Foglio 9 particella 304, di mq 1.985 Foglio 7 particella 263, di mq 5.120
- per la quota di 1/1 della proprietà.
- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 25/11/1981, Reg. Generale 25184, Reg. Particolare 20859, atto a rogito Notaio Dott. Giovanni Fadda, Rep. 11234
- **A favore:** Edilbeton S.p.A.
- **Contro** [REDACTED]
- Immobili censiti all' N.C.T. del Comune di Monastir:



Foglio 9 particella 10, di mq 5.775 (partita 2156) Foglio 7 particella 104/a, di mq 6.820 (partita 2156) - per la quota di 1/1 della proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- VENTENNIO.

✚ COMUNE DI SERRAMANNA

Lotto 3) Quota pari al 100% del terreno sito nel Comune di Serramanna, identificato al N.C.T. al Foglio 55, particella n° 170 di superficie catastale pari a 16.555 mq.

- **Compravendita** trascritta a Cagliari il 01/03/1984, Reg. Generale 5370, Reg. Particolare 4443, atto a rogito Notaio Dott. Anna Grilletti Rep. 411
- **A favore:** [REDACTED]
- **Contro:** [REDACTED]
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Serramanna:
Foglio 55 particella 55/a di mq 16.555 (partita 3684).

N.D.R: Visti i problemi esistenti per alcune particelle nella copertura del ventennio, si consiglia alla Curatela di esporre la problematica riscontrata al Giudice Delegato e chiedere parere legale sulla possibilità di vendita indicando nell'atto esplicitamente che per alcuni immobili manca la copertura ventennale.

GRAVAMI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Sentenza di fallimento** trascritta a Cagliari il 22/03/2022 Reg. Generale 8613, Reg. Particolare 6308,
- **A Favore:** Massa di Creditori del fallimento Golden Acque srl
- **Contro:** [REDACTED]
- Immobili censiti all'N.C.E.U. del Comune di Guspini:
Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, cat. D/7 Sez. E Foglio 27 particella 581 sub 1, cat. D/7, sez E Foglio 27 particella 671
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 22 di mq 130, Foglio 527 particella 23 di mq 8235
Foglio 527 particella 297 di mq 485, Foglio 527 particella 298 di mq 505, Foglio 527 particella 299 di mq 640, Foglio 527 particella 300 di mq 460, Foglio 527 particella 433 di mq 440, Foglio 527 particella 671 di mq 27, Foglio 527 particella 672 di mq 151, Foglio 527 particella 580 di mq 3355, Foglio 527 particella 581 di mq 387,
per la quota di 1/1 della proprietà
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Monastir:
Foglio 9 particella 530 di mq 1620, Foglio 7 particella 725 di mq 4329,
- Immobili censiti all'N.C.T. del Comune di Serramanna:
Foglio 55 particella 170 di mq 16555.

IMMOBILI COMUNE DI GUSPINI

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Cagliari il 06/07/2007, Reg. Generale 27556, Reg. Particolare 5278, atto a rogito Notaio Dott. Gianmassimo Sechi Rep. 68995/22828
- **A favore:** Banco di Sardegna S.p.A.




- Contro: [REDACTED]
- Immobili censiti all’N.C.E.U. del Comune di Guspini:
Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, cat. D/7 Sez. E Foglio 27
particella 581 sub 1, cat. D/7
- Immobili censiti all’N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 23, di mq 8235 Foglio 527 particella 297, di mq
485 Foglio 527 particella 299, di mq 640 Foglio 527 particella 300, di
mq 460 per la quota di 1/1 della proprietà
- Capitale € 800.000,00 - Totale € 1.600.000,00

- **Pignoramento** trascritto a Cagliari il 24/10/2019, Reg. Generale 30520,
Reg. Particolare 23020, Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello Rep.
5203/2019
- **A favore:** Banco di Sardegna S.p.A.
- Contro: [REDACTED]
- Immobili censiti all’N.C.E.U. del Comune di Guspini:
Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, cat. D/7 Sez. E Foglio 27
particella 581 sub 1, cat. D/7
- Immobili censiti all’N.C.T. del Comune di Guspini:
Foglio 527 particella 23, di mq 8235 Foglio 527 particella 297, di mq
485 Foglio 527 particella 299, di mq 640 Foglio 527 particella 300, di
mq 460 per la quota di 1/1 della proprietà
- Quadro A: credito di euro 603.940,60 oltre interessi e spese



**IMMOBILI COMUNE DI GUSPINI SERRAMANNA E
MONASTIR**

- **Ipoteca Giudiziale, da Decreto ingiuntivo**, iscritta a Cagliari il 02/03/2020, Reg. Generale 5718, Reg. Particolare 744, Tribunale di Cagliari Rep. 3360 del 28/11/2019
- **A favore:** Banco di Sardegna S.p.A.
- 
- Immobili censiti all'N.C.E.U. del **Comune di Guspini:**
 - Sez. E Foglio 27 particella 580 sub 1, cat. D/7 Sez. E Foglio 27 particella 581 sub 1, cat. D/7 Sez. E Foglio 27 particella 671 sub 1, cat. D/7
- Immobili censiti all'N.C.T. del **Comune di Guspini:**
 - Foglio 527 particella 22, di mq 130 Foglio 527 particella 23, di mq 8235 Foglio 527 particella 297, di mq 485 Foglio 527 particella 298, di mq 505 Foglio 527 particella 299, di mq 640 Foglio 527 particella 300, di mq 460 Foglio 527 particella 433, di mq 440 Foglio 527 particella 671, di mq 24 Foglio 527 particella 672, di mq 151 - per la quota di 1/1 della proprietà
- Immobili censiti all'N.C.T. del **Comune di Monastir:**
 - Foglio 9 particella 530, di mq 1620 Foglio 7 particella 725, di mq 4329 - per la quota di 1/1 della proprietà
- Immobili censiti all'N.C.T. del **Comune di Serramanna:**
 - Foglio 55 particella 170, di mq 16.555 per la quota di 1/1 della proprietà



- Capitale € 603.118,30 - Totale € 450.000,00

Per maggiore chiarezza si precisa che le formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 13/08/2004 n°21433 risulta cancellato totalmente
- Ipoteca giudiziale del 02/08/2002 n°3869 risulta cancellato totalmente
- Ipoteca giudiziale del 17/07/2004 n°4377 risulta cancellato totalmente
- Ipoteca giudiziale del 25/09/2002 n°4496 risulta cancellato totalmente.

NON RISULTANO VENDITE ANTECEDENTI NEGLI ULTIMI 2 - 5 ANNI DALLA DATA DI FALLIMENTO.

In merito al quesito n°3

- Accerti, ancora:
 - a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi e eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);
 - b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



COMUNE DI GUSPINI

Lotto 1) Quota pari al 100% degli immobili siti in Comune di Guspini (VS) Località Sattai, costituiti dall'insieme dei fabbricati censiti al N.C.E.U al foglio E/27 particella n° 580 sub 1 - cat. D/7, al N.C.E.U. al Foglio E/27 particella n° 581 sub 1 - Cat D/7 ed al N.C.E.U. al foglio E/27 particella 671 - cat D/1, edificati sui terreni identificati al N.C.T. al Foglio 527 particelle nn°23, 297, 298, 299, 300, 433, 671, 672, 580, 581, 22 (quest'ultimo con un fabbricato rurale) di consistenza castale complessiva pari a mq 14.812 mq;

Con riferimento all'allegato fotografico riportato in allegato (All. 2), si accede al complesso di imbottigliamento acque minerali da uno stradello che si diparte dalla S.S. 196, denominato Via Sa Tella.

Il lotto è realizzato su un versante della montagna e risulta leggermente in pendenza. L'intero lotto è delimitato da due strade lungo i confini nord, est ed ovest e da terreni altrui lungo i confini sud.

Attraverso un cancello carrabile privo di rete anticesoimento, si accede al piazzale pavimentato interno alla proprietà, i cui confini ovest paralleli alla strada sono cinti da muri. Un secondo ingresso chiuso da cancello in ferro in disuso, è presente percorrendo la Via Sa Tella e conduce al fabbricato rurale identificato con la particella n°22 (Foto da n° 1 a n°5). Nelle altre parti la proprietà non risulta avere confini materializzati ma delimitati da canneti ed alberi (Foto n° 6 a n°8).

Sulla sinistra entrando dall'ingresso principale, a bordo lotto è ubicata la cabina elettrica in muratura, che la scrivente ha potuto rilevare



solo l'ingombro esterno in quanto inaccessibile (Foto nn° 9-10). Sempre sulla sinistra, è presente il blocco uffici ed un box metallico contenente un pozzo per l'estrazione dell'acqua (Foto nn°11-12). Il blocco uffici è suddiviso in due parti: un blocco è costituito da un archivio ed un ampio ufficio con camino; il secondo blocco è costituito da bagni e spogliatoi (Foto da n°13 a n°25). L'intero blocco è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata, pavimentazione in gres, infissi in alluminio e vetro con avvolgibile esterna, impianto elettrico sotto traccia, infissi interni in legno. I bagni hanno sanitari in ceramica bianca, piastrelle 20 cm x 20 cm alle pareti. Il tutto in sufficiente stato d'uso e manutenzione.



Figura 1: foto aerea

Sulla destra del cancello di ingresso si trova il capannone principale (Foto da n°26 a n°29). Il capannone è composto da una parte centrale e due campate laterali. La parte centrale con copertura a due falde

inclinate con altezza massima 6,75 m (4,95 m sotto trave) e altezza minima 5,84 m realizzata con struttura portante in travi e pilastri, copertura con pannelli prefabbricati, tamponature in muratura intonacate e tinteggiate e portoni in ferro. Le due campate laterali hanno invece copertura ad una falda con altezza massima 5,5 m e altezza minima 4,8 m per la campata sulla sinistra, e altezza massima 5,20 e minima 4,68 m per la campata di destra. Le due campate hanno tamponatura in muratura intonacata e tinteggiata e copertura in pannellatura metallica e traslucido. I portoni esterni sono metallici e le finestre in ferro e vetro. All'interno del capannone lo spazio è unico e la campata di sinistra risulta un tutt'uno con la parte centrale, mentre la campata di destra è separata da muratura e vi si accede solo tramite serrande metalliche. Il capannone si presenta in buono stato di manutenzione; è pavimentato con piastrelle, intonacato e tinteggiato all'interno, impianto elettrico di tipo industriale fuori traccia di recente realizzazione, illuminazione con plafoniere industriali sia all'interno che all'esterno **(Foto da n°30 a n°40)**. Il capannone centrale ospita l'impianto di imbottigliamento di acque minerali di cui si tratterà nel quesito specifico.

La campata sinistra invece ospita un secondo pozzo di emungimento ed è utilizzata come deposito; è pavimentata in battuto di cemento e serrande metalliche come infissi esterni ed interni. **(Foto da n°41 a n°42)**.

Sul retro del capannone centrale principale, realizzati con una serie di tettoie metalliche e pannelli amovibili, vi sono dei locali adibiti a



deposito mezzi ed un vano tecnico in muratura (locale non visionato in quanto chiuso a chiave), un terzo pozzo di emungimento **(Foto da n°43 a n°47)**.

Da questi locali, così come anche dall'interno del capannone principale, si accede al capannone deposito a pianta rettangolare, realizzato interamente in pannelli metallici e pavimentazione in battuto di cemento **(Foto da n°48 a n°52)**. Si segnala che alla data dell'ultimo sopralluogo svolto nel 2021, questi ambienti erano invasi dall'acqua **(Foto da n°53 a n°57)**. Sono presenti infine segni di umidità diffusa nelle pareti perimetrali in muratura. All'esterno del capannone si estende un ampio piazzale pavimentato, in cui si rinvenivano diversi quantitativi di rifiuti (imballaggi plastici, macchinari in disuso, cavi etc) **(Foto da n°58 a n°75)**. Sulla parte esterna del capannone sono presenti alcune utilities quali serbatoi di anidride carbonica, UTA ed alcune tettoie a protezione del compressore **(Foto da n°76 a n°78)**. Nella parte sud si estende la particella n°23 che risulta collinosa, incolta, con alberi di leccio e ulivi e su cui ricade il fabbricato rurale identificato alla particella 22, con ingresso autonomo da un cancello sulla strada **(Foto da n°79 a n°92)**. Il fabbricato rurale, in cui non è stato possibile accedere, è in cattive condizioni di manutenzione ed ha la copertura in lastre di cemento amianto.

Nella particella n°23 non è stato inoltre possibile verificare se vi siano rifiuti interrati o stoccati sul terreno.

Si segnala infine che la particella 364 posta a nord delle particelle 672 671, non risulta di proprietà del fallimento ma sembrerebbe annessa



al perimetro aziendale; sarà quindi necessario rettificare i confini della proprietà rispettando i confini effettivi:



Figura 2: area non di proprietà annessa al perimetro aziendale

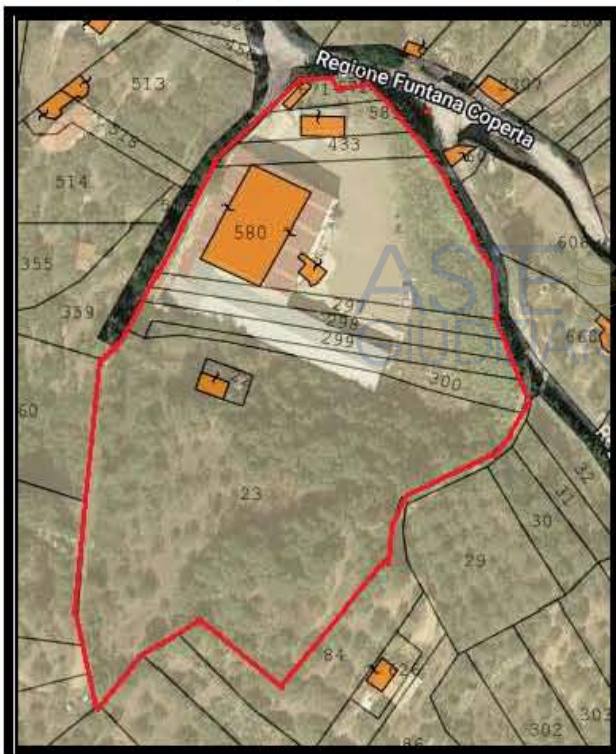


Figura 2: sovrapposizione tra foto aerea e catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All. 3) è pari a **2.265,68 mq.**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Capannone imbottigliamento con vano tecnico e deposito laterale	938,37	1,00	938,37
Uffici	61,87	1,00	61,87
Capannone magazzino	695,4	0,80	556,32
Fabbricato rurale	43,75	1,00	43,75
Cabina elettrica	26,31	0,60	15,79
Tettoie	260,84	0,15	39,13
Piano Terra			
Area esterna incolta (part. 22 e 23)	8321,25	0,02	166,43
Cortile pavimentato (part. 297,298,299,300,433,671,672,580,581)	4440,21	0,10	444,02
Totale			2.265,68

Lo stato complessivo di manutenzione dell'immobile può definirsi sufficiente.

CONFORMITA' URBANISTICA

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti sia nel 2020 che nel dicembre 2021 per poter rispondere al presente quesito.

In base a quanto estratto dalla banca dati comunale e riportato in allegato (All. 4.1) il complesso edilizio risulta edificato in forza dei seguenti atti:

- ✓ **Concessione edilizia n°232 del 22/02/1972** concessa a [REDACTED] per uno stabilimento di bibite gassate;
- ✓ **Concessione edilizia n°22 del 02/05/1984** concessa a [REDACTED] per l'ampliamento di uno stabilimento per imbottigliamento acque minerali;
- ✓ **Autorizzazione 063/2007 del 5/04/2007** concessa al Sig. [REDACTED] per la manutenzione straordinaria del capannone esistente, delle pensiline esistenti, del corpo uffici, demolizione di vani tecnici esistenti (compressori, pompe) e ricostruzione in zone più funzionali, consolidamento statico recinzione del lotto;
- ✓ **Concessione per esecuzione di opere edili 166/2008 del 17/03/2009** concessa al Sig. [REDACTED] per la posa in opera di box prefabbricato ad uso cabina elettrica MT/BT;
- ✓ **Concessione per esecuzione di opere edili n° 004 del 18/05/2012 in variante alla 166/2008 del 17/03/2009** concessa al Sig. [REDACTED] per la posa in opera di box prefabbricato ad uso cabina elettrica MT/BT;
- ✓ **Diniego del 12/05/2008 della Concessione per esecuzione di opere edili istanza n° 657/2008** per ampliamento dello stabilimento acque minerali Golden Acque s.r.l. con costruzione di una copertura provvisoria da adibire a stoccaggio;
- ✓ **Diniego del 05/08/2008 della Concessione per esecuzione di opere edili istanza n° 657/2008** per ampliamento dello stabilimento acque minerali Golden Acque s.r.l. con



costruzione di un capannone destinato a deposito e sopraelevazione del nucleo amministrativo;

- ✓ **Diniego del 05/08/2008 della Concessione per esecuzione di opere edili istanza n° 12398/2008** per ampliamento dello stabilimento acque minerali Golden Acque s.r.l. con costruzione di un capannone destinato a deposito e ampliamento uffici e spogliatoi;
- ✓ **Autorizzazione n°19E/2011 del 23/06/2011 della Provincia del medio Campidano** per la realizzazione e l'esercizio provvisorio in area PAI di una cabina di trasformazione BT/MT;
- ✓ **Deliberazione C.C. n° 18 del 12/04/2013** per Nulla Osta elevazione indice fondiario in zona Agricola sulla proposta progettuale di ampliamento dello stabilimento acque minerali Golden Acque s.r.l.
- ✓ **DUAAP del 26/11/2013 prot. n° 1403/2013** per ampliamento dello stabilimento acque minerali Golden Acque s.r.l. mediante realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire a stoccaggio. **La pratica è risultata irricevibile.**
- ✓ **DUAAP del 10/12/2013 prot. n° 1423/2013** per ampliamento dello stabilimento acque minerali Golden Acque s.r.l. mediante realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire a stoccaggio. **La pratica ad oggi risulta superata.**
- ✓ **Ordinanza n°20 del 29/01/2014** per la demolizione di opere abusive consistenti in:
 - Realizzazione Tamponature delle pensiline laterali;



- Realizzazione di tettoie aperte;
- Realizzazione ex novo di un capannone
- Realizzazione di volumi tecnici
- Realizzazione di pavimentazioni esterne.

A seguito di sopralluogo tecnico in data 19/10/2012.

- ✓ **Concessione edilizia in accertamento di conformità n°14/2014 del 29/01/2015**, per l'ampliamento di un capannone destinato all'imbottigliamento di acque minerali in zona urbanistica E1/R
- ✓ **DUAAP del 08/03/2017 prot. n° 3456/2017** per la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura del fabbricato destinato a produzione. **Le lavorazioni non sono mai state eseguite.**

Confrontando lo stato dei luoghi risultanti dal rilievo planimetrico eseguito e l'ultima progettazione approvata si sono rilevate le seguenti difformità:

- Lievi variazioni nelle misure esterne comunque rientranti nella tolleranza del 2%
- Variazioni nel numero e posizionamento di infissi esterni nel capannone imbottigliamento e nel deposito laterale rispetto all'ultimo progetto approvato;
- Apertura di una porta interna di accesso al vano tecnico interno al capannone imbottigliamento;
- Chiusura con tamponature laterali amovibili in pannelli metallici di una parte della tettoia metallica posteriore per realizzare un



collegamento chiuso tra capannone imbottigliamento e capannone metallico di deposito.

Le variazioni riscontrate sono comunque regolizzabili con accertamento di conformità i cui costi sono da intendersi già inclusi nella valutazione dell'immobile.

La scrivente ha visionato alcune dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed illuminazione della linea di imbottigliamento del 2009, corredata da progetto, la richiesta di autorizzazione all'esercizio della Cabina Elettrica, la relazione per la protezione dalle scariche atmosferiche, la richiesta di autorizzazione in atmosfera del gruppo elettrogeno, la valutazione favorevole alla conformità antincendio del Comando Provinciale dei VVf di Cagliari prot. n° 0001435 del 29/01/2014 per il progetto del corpo Magazzino, valutazione favorevole ma condizionata ad interventi di cui non si ha contezza se siano stati o meno eseguiti completamente.

La scrivente non ha invece visionato il collaudo statico delle strutture e la SCIA antincendio con gli eventuali adeguamenti impiantistici alla normativa antincendio. L'impianto di smaltimento reflui è affidato ad una vasca interrata imhoff, come da dati visti nei progetti.

L'immobile al momento è privo di agibilità.

Il fabbricato identificato al NCEU n°23 è da ritenersi edificato antecedentemente al 1967 poiché già presente nella foto aerea del geoportale della Regione Sardegna del 1968.



Per il riavvio delle attività nel sito sarò quindi necessario adempiere a tutti gli obblighi di legge producendo la documentazione richiesta ed adeguando le dotazioni impiantistiche.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni ottenute dagli Uffici Tecnici Comunali in sede di presentazione della pratica di regolarizzazione. Poiché infatti la scrivente non ha presentato alcuna progettazione presso il Comune, le indicazioni ottenute sono da ritenersi puramente indicative, potendo l'ufficio chiedere approfondimenti o dare diverse indicazioni in sede di istruttoria della pratica.

Dal punto di vista catastale, l'intero compendio deve essere interamente e correttamente accatastato, poiché la planimetria catastale del capannone e dei magazzini presente nelle banche dati non corrisponde allo stato di fatto.

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna:

<http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1>

non risultano vincoli demaniali o uso civico esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto 1.

L'area in cui ricade il Lotto 1 ricade in zona PAI HG2 - Pericolo Geomorfologico.

In allegato **(All.4.1)** è riportato il CDU richiesto per l'esecuzione immobiliare, oggi sospesa, per il Lotto 1, a cui si rimanda per dettagli.

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro di aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale - Aree dell'Organizzazione Mineraria art. 3 punto 3.1 allegato 3 alle NTA del PPR.



Gli immobili ricadono all'interno del perimetro del Parco Geominerario Storico Ambientale della Sardegna – Area 8 – Guspinese – Arburese.

Gli immobili ricadono all'interno del perimetro del P.P.R. – Ambito di Paesaggio Arburese.

COMUNE DI MONASTIR

Lotto 2) Quota pari al 100% dei terreni siti nel Comune di Monastir, identificati al N.C.T. al Foglio 9, particella 530 e al Foglio 7 particella 725, formanti un unico appezzamento di superficie catastale pari a 5949 mq.

Il lotto fa parte di una lottizzazione in zona industriale del Comune di Monastir ed è attualmente privo di edificazioni. Era stato presentato un progetto per la costruzione di un capannone mai realizzato, e la convenzione di lottizzazione risulta scaduta ed interamente da sottoscrivere.

Si accede al lotto dalla strada di lottizzazione della Zona Industriale in Loc. S. Angelo **(Foto da n° 93 a n°100)**: il lotto ha forma indicativamente rettangolare, è pianeggiante, attualmente incolto e non recintato.





Figura 4: foto aerea

Da un esame visivo non sembra che vi siano rifiuti abbandonati sul suolo, alla data del sopralluogo svolto il 26 aprile 2022 e non si è potuta accertare l'eventuale presenza di rifiuti interrati.

Confina a Nord ed ad Est con particelle catastalmente intestate al Comune di Monastir, probabilmente già cedute per spazi pubblici - verde e parcheggi, attraverso le quali si dovrà accedere dalla strada di lottizzazione; a sud confina con un lotto altrui su cui sorge un impianto di betonaggio, ad ovest con particelle altrui. Il lotto è ben visibile dalla S.S. 131 all'altezza del Km 23 ed è attraversato da un elettrodotto che corre parallelo alla strada statale.

L'area in cui ricade il Lotto 2 ricade in zona PAI HI1 - Area di pericolosità idraulica moderata.

Ricade inoltre nella Fascia C Flumendosa-Campidano-Cixerri - Flumini_Mannu secondo il Piano Stralcio delle fasce Fluviali.

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna:

<http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1>

non risultano vincoli demaniali o uso civico esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto 2.

In allegato (**All. 4.2**) è riportato il CDU dal Comune di Monastir a cui si rimanda per maggiori informazioni sul lotto. E' inoltre riportata la progettazione a suo tempo presentata dalla Ecotecnica Service S.r.l. ed ormai scaduta, per la edificazione del lotto, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: rete stradale, spazi di manovra veicolare, impianto di raccolta e smaltimento acque meteoriche, sistemazione verde pubblico, illuminazione pubblica.

Il lotto fa parte del Piano di Lottizzazione Industriale "Ecotecnica Service srl" ad iniziativa privata, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°39 del 22/10/2003, convenzionato per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, stipulata a rogito del Segretario Comunale Dott. Salvatore Budroni il 11/05/2004 Rep n° 170. La convenzione di lottizzazione risulta scaduta ed interamente da ripresentare e sottoscrivere. Risulta che dall'originaria superficie di 7.115,14 mq, la società lottizzante avesse già ceduto al Comune di Monastir le aree per il verde pubblico ed i parcheggi ed i marciapiedi per un totale di 1.155 mq circa; dette aree oggi risultano infatti frazionate ed intestate catastalmente al Comune di Monastir e la consistenza attuale del Lotto 2 corrisponderebbe alla superficie utile al netto delle cessioni.



Si fa presente che un Piano di lottizzazione non può interessare una superficie inferiore ai 2 ettari nella zona DCIA, secondo le NTA vigenti e con Delibera di Consiglio Comunale era stato adottato il Piano di Lottizzazione S. Angelo predisposto dalla Ecotecnica Service srl con superficie di 7115 mq.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni ottenute dagli Uffici Tecnici Comunali in sede di presentazione della pratica di regolarizzazione. Poiché infatti la scrivente non ha presentato alcuna progettazione presso il Comune, le indicazioni ottenute sono da ritenersi puramente indicative, potendo l'ufficio chiedere approfondimenti o dare diverse indicazioni in sede di istruttoria della pratica.

COMUNE DI SERRAMANNA

Lotto 3) Quota pari al 100% del terreno sito nel Comune di Serramanna, identificato al N.C.T. al Foglio 55, particella n° 170 di superficie catastale pari a 16.555 mq.

Il lotto è rappresentato da un unico appezzamento di terreno in zona agricola nel comune di Serramanna.

La sottoscritta premette che non è potuta accedere a visionare e fotografare il bene da vicino a causa della impercorribilità della strada di accesso con la macchina ed a causa della presenza di cani ed animali liberi che non hanno consentito la percorrenza a piedi.

Il terreno è stato visionato da lontano e inquadrato da Google Earth, senza poter verificare di persona la presenza di rifiuti o di costruzioni abusive (**Foto da n° 101 a n° 104**).



Il lotto è pianeggiante, con forma indicativamente rettangolare, piantumato con eucaliptus; dalle immagini aeree non sembra interessato da costruzioni.

Si accede percorrendo uno stradello parallelo ad un canale irriguo che si diparte dalla Strada di Collegamento tra S.P. 196 e Serramanna in zona agricola.

Il lotto confina con particelle altrui per tre lati e con la strada sterrata a nord.



Figura 5: foto aerea

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna:

[http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&](http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1)

[vd=1](http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1)

non risultano vincoli demaniali o uso civico esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto 3.

L'area in cui ricade il Lotto 3 ricade in zona PAI HI1 – Area di pericolosità idraulica moderata.

Ricade inoltre nella Fascia C Flumendosa-Campidano-Cixerri - Flumini_Mannu secondo il Piano Stralcio delle fasce Fluviali.

In merito al quesito n°4

- Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:
 - 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 potrà trasmettere 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 ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;
 - se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni

VALORE DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI GUSPINI

Lotto 1) Quota pari al 100% degli immobili siti in Comune di Guspini (VS) Località Sattai, costituiti dall'insieme dei fabbricati censiti al N.C.E.U al foglio E/27 particella n° 580 sub 1 – cat. D/7, al N.C.E.U. al Foglio E/27 particella n° 581 sub 1 – Cat D/7 ed al N.C.E.U. al foglio E/27 particella 671 – cat D/1, edificati sui terreni identificati al N.C.T. al Foglio 527 particelle nn°23, 297, 298, 299, 300, 433, 671, 672, 580, 581, 22



**(quest'ultimo con un fabbricato rurale) di consistenza
castale complessiva pari a mq 14.812 mq;**

Per calcolare il valore dell'immobile di cui al Lotto n°1 la sottoscritta ha dapprima cercato di applicare il metodo MCA.

Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito: *“Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.”*

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento di stima internazionale “International Valuation Standard” a noi più utile, che è il market approach (metodo del confronto di mercato).



Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili si effettua cercando nel mercato immobiliare, reali compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizioni compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sui fogli catastali nn° 27 e 31 del Comune di Guspini cercando tra le categorie D8 e D7. **Non sono però stati trovati atti di compravendita negli ultimi 24 mesi.**



Per questo motivo si è optato per la ricerca di valori di mercato sulla base di banche dati disponibili presso l'Agazia delle Entrate e presso Agenzie immobiliari.



✚ Criterio e metodo di stima adottato

✚ Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

Bisogna premettere che, vista la specificità dell'immobile in esame difficilmente riscontrabile nella zona agricola di Guspini, non essendo disponibili dati di confronto e compravendita, è stata effettuata una correzione ed adattamento del Range di valutazione suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agazia delle Entrate rilevabile dal sito internet **(All. 5)** dall'analisi si è rilevato quanto segue:

Valori Osservatorio Agazia delle Entrate

Guspini - Zona Periferia abitato

Stato Normale - Capannoni Industriali

a) Valore minimo 350,00 €/mq

b) Valore massimo 450,00 €/mq

Stato Normale - Capannoni Tipici

c) Valore minimo 350,00 €/mq

d) Valore massimo 500,00 €/mq



Stato Normale - Laboratori

c) Valore minimo 500,00 €/mq

d) Valore massimo 650,00 €/mq

La scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, dello stato dell'immobile oggetto di consulenza, delle dimensioni dell'immobile, della grave crisi che ha colpito il mercato immobiliare regionale ulteriormente aggravata dall'emergenza Covid-19 e del quadro di valutazione delle differenti tipologie edilizie del comune un valore unitario pari a **350,00 €/mq_e**.

$$V_{\text{comm Lotto 1}} = 2.265,68 \text{ mq}_e \times 350,00 \text{ €/mq}_e = 792.988,50 \text{ €}$$

Si arrotonda a $V_{\text{comm.Lotto 1}} = 793.000,00 \text{ €}$.

Per tener conto degli oneri di regolarizzazione comunale e catastale, si detraggono forfettariamente 5.000,€, inclusi oneri tecnici dal valore dell'immobile, da cui

Si arrotonda a $V_{\text{comm.Lotto 1}} = 788.000,00 \text{ €}$.

COMUNE DI MONASTIR

Lotto 2) Quota pari al 100% dei terreni siti nel Comune di Monastir, identificati al N.C.T. al Foglio 9, particella 530 e al Foglio 7 particella 725, formanti un unico appezzamento di superficie catastale pari a 5949 mq.

Per il presente lotto, considerato che si tratta di un terreno situato in zona industriale quindi situato in un area con mercato immobiliare statico, non è stato possibile procedere con i comparabili per questo si è proceduto in altra maniera.



E' stata condotta una ricerca di mercato su terreni in zona industriale in vendita lungo la S.S. 131 tra san Sperate e Monastir.

I valori medi di vendita di terreni in zone più appetibili, poiché più prossime a Cagliari ed alla zona commerciale di San Sperate, è di 35,00 €/mq. E' stata consultata poi la delibera del Comune di Monastir per i valori delle aree fabbricabili lottizzate per l'anno 2021: per la zona D_{2b} come l'attuale, il valore è di 37,89 €/mq, ridotto del 30% per quelle con servitù di elettrodotto, per un valore unitario di **26,52 €/mq**.

Tenendo conto del fatto che i valori a cui sono pubblicizzati i valori di vendita sono mediamente superiori a quelli di mercato del 20% e tenendo conto delle peculiarità e della localizzazione dell'area in esame, la scrivente ritiene opportuno adottare un valore unitario pari a 20,00 €/mq.

Per quanto sopra il valore del presente lotto sarà pari a:

$$V_{\text{comm.Lotto 2}} = 5.949 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 118.980,00 \text{ €}$$

Si arrotonda pari a:

$$V_{\text{comm.Lotto 2}} = \mathbf{119.000,00 \text{ €}}$$

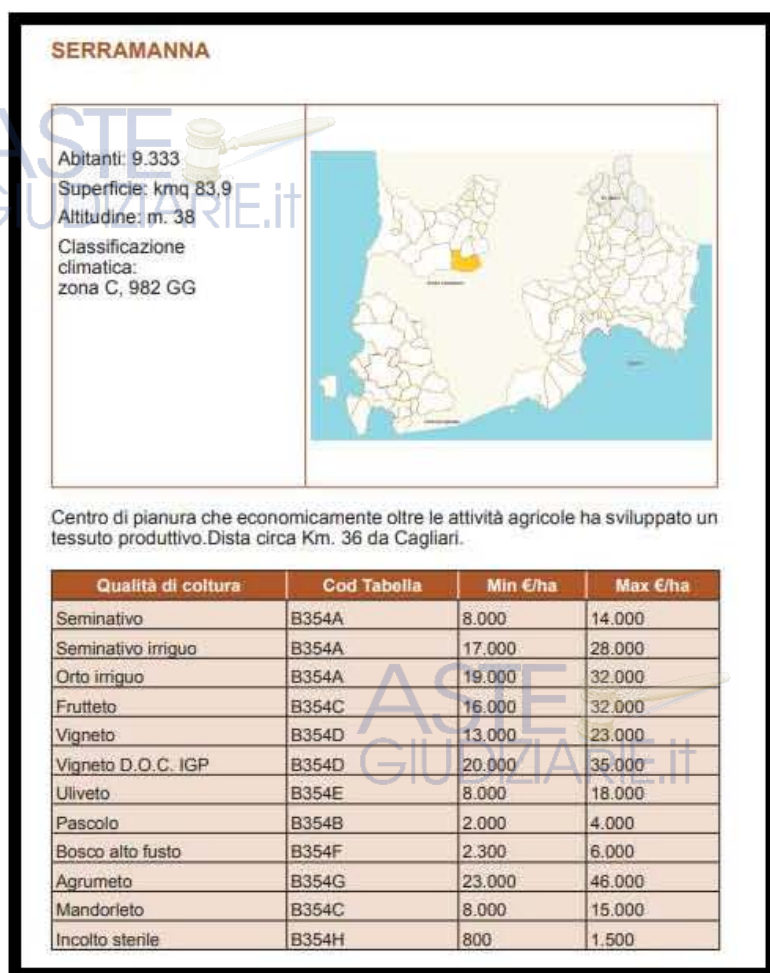
COMUNE DI SERRAMANNA

Lotto 3) Quota pari al 100% del terreno sito nel Comune di Serramanna, identificato al N.C.T. al Foglio 55, particella n° 170 di superficie catastale pari a 16.555 mq.

Per il presente lotto, considerato che si tratta di un terreno agricolo situato in un area con mercato immobiliare statico, non è stato possibile procedere con i comparabili per questo si è proceduto in altra maniera.



Sono stati reperiti i valori suggeriti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della EXEO primaria ditta che fornisce Banche Dati per oltre 1600 amministrazioni comunali e che ogni anno pubblica i Valori Agricoli per ogni comune italiano. In particolare per il Comune di Serramanna abbiamo i valori riportati dalla sottostante tabella.



Dalla lettura della tabella dedicata si riscontra che per il seminativo, dato desunto dalla visura catastale dell'immobile, il range di valori suggerito è tra **8.000,00 €/ha** e **14.000,00 €/ha**. In prima battuta la scrivente ritiene corretto applicare il valore medio del range suggerito, per cui avremo:

Seminativo

11.000,00 €/ha

Questi sopra riportati sono i valori base da utilizzarsi per i terreni con caratteristiche standard per il comune di Serramanna che poi dovranno essere modificati con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche intrinseche dei terreni in esame; i coefficienti correttivi sono di seguito riportati.

Tabella esplicativa delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore, per qualità di coltura

Tabella B354A – Seminativo, orto, asciutti o irrigui – Tutti i Comuni della Provincia

Fertilità	Giacitura	Accesso
ottima	pianeggiante	buono
buona	acclive	sufficiente
discreta	mediocre	insufficiente
Forma	Ubicazione	Esposizione
Regolare	Eccellente	buona
Normale	Normale	normale
Penalizzante	Cattiva	carente

Tabella I452B – Pascolo – Tutti i comuni della Provincia

Fertilità	Giacitura	Accesso
ottima 1	pianeggiante 1	buono 1
buona 0,9	acclive 0,90	sufficiente 0,90
discreta 0,8	mediocre 0,80	insufficiente 0,80

Per quanto sopra, considerando le caratteristiche del terreno oggetto di consulenza avremo:

Seminativo = (Valore base) **11.000,00 €/ha** x (Fertilità discreta) **0,80** x (Giacitura pianeggiante) **1,00** x (Accesso insufficiente) **0,80** x forma (Regolare) **1,00** x Ubicazione (Cattiva) **0,8** x Esposizione (Buona) **1,00** = **5.632,00 €/ha**



Detto valore unitario moltiplicato per la superficie ci darà il valore del lotto

$$V_{\text{Lotto 3}} = 16.555 \text{ mq} : 10.000 \text{ mq/ha} \times 5.632,00 \text{ €/ha} = 9.323,77 \text{ €}$$

Si arrotonda pari a:

$$V_{\text{Lotto 3}} = \mathbf{9.300,00 \text{ €}}$$

In merito al quesito n°5

- **Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II.**

L'immobile di cui al Lotto n° 1 deve essere aggiornato nelle banche dati catastali: la planimetria presente negli archivi infatti riporta una situazione non corrispondente con lo stato di fatto: devono essere inseriti gli ampliamenti dei capannoni, eliminato il depuratori, ed inserire la planimetria del fabbricato rurale di cui alla particella n° 22. I dati e le planimetrie estratte dalla Banca Dati Catastale sono riportate in allegato **(All. 6)**.

Per il Lotto 2 e 3, essendo in edificati, il quesito perde di significato.

In merito al quesito n°6

- 6. Proceda il CTU all'inventario e stima dei beni mobili della società fallita, con particolare riferimento agli impianti produttivi.**

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dalla scrivente nel corso dei sopralluoghi; nell'occasione sono stati verificati e fotografati **(All. 7)** i singoli beni presenti. L'elenco dei macchinari e delle attrezzature è riportato in allegato **(All. 8)**.



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

L'art. 72 comma 1 del D.lgs 81/2008 che qui si cita integralmente, recita: ***“Chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria***



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

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

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

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



- 1) Il venditore provvede direttamente, una volta svolta l'asta ed incassato il corrispettivo, ad eseguire gli eventuali adeguamenti dei macchinari non conformi e la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza laddove mancanti;
- 2) La ditta aggiudicataria esegue la messa in pristino dei dispositivi minimi di sicurezza depositando, al termine dell'intervento, una propria perizia giurata con documentazione fotografica e certificazioni dell'avvenuto adeguamento. Solo successivamente potrà aver luogo il perfezionamento della vendita formale del bene.

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

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

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



Qualora la vendita o la cessione dei macchinari non conformi avvenisse per rottamazione o per ricondizionamento dei pezzi di ricambio la cessione dovrà essere accompagnata da apposita dichiarazione e dovrà essere prescritto il divieto di qualsiasi uso del bene al di fuori dell'adeguamento.

IMPIANTO IMBOTTIGLIAMENTO

La società fallita è proprietaria di un impianto di imbottigliamento nello stabilimento di Guspini acquistato nel 2007 di seconda mano dalla precedente proprietà. Solo alcuni macchinari sono stati acquistati nuovi sempre tra il 2007 ed il 2008 e di cui la società ha fatto avere le fatture di acquisto.

La scrivente non ha preso visione di tutte le certificazioni obbligatorie a servizio dei macchinari, ma ha visto che molti libretti d'uso e documenti sono custoditi presso gli uffici aziendali.

L'impianto ed i macchinari presenti nel sito quali muletti, compressori etc, sono fermi da svariato tempo e non è stato possibile metterli in moto, per cui la stima si riferisce allo stato in cui si trovano. Gli oneri di smontaggio e trasporto sono a carico dell'acquirente.

Stima dei valori di mercato

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



Da quanto rilevato, si può affermare che, per gran parte dei macchinari e impianti verificati a Guspini, lo stato d'uso può definirsi sufficiente.

Quasi tutti i macchinari e le attrezzature risultano di recente fabbricazione, dotati di marcatura CE, con libretto d'uso e dichiarazione di conformità: questi macchinari, conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, possono essere ceduti in locazione e /o venduti previa verifica dei dispositivi di sicurezza in essi presenti che la scrivente non ha potuto puntualmente visionare a causa dello stato di fermo degli stessi.

Per i restanti macchinari, costruiti prima del 21 settembre 1996, carenti dal punto di vista documentale e carenti nei requisiti minimi di sicurezza, si sconsiglia attualmente l'affitto o la cessione a qualunque titolo. Il valore di mercato dei macchinari oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità:

- 1) In prima battuta sono state visitate sul campo le apparecchiature e verificate le caratteristiche di targa al fine di avere più elementi possibili per determinare il valore a nuovo;
- 2) Sono stati anche ottenuti i dati delle fatture di acquisto dei macchinari, attualizzati con l'indice ISTAT di rivalutazione monetaria;
- 3) All'importo predeterminato del macchinario nuovo sono stati applicati vari coefficienti correttivi così descritti:
 - a. Determinazione della vita utile; sono state classificate le strutture impianti e macchinari in diverse tipologie;



1. Strutture complesse o impianti – **25 - 30 anni di vita utile**
2. Macchinari complessi con significativa elettromeccanica, elettronica o impiantistica pneumatica nonché linee di produzione - **20 anni di vita utile**
3. Attrezzature impianti elettrici più semplici oppure con prevalenza di impiantistica elettrica elettronica e pneumatica - **10 anni di vita utile**

Il valore così ottenuto rappresenta un valore della macchina al lordo degli interventi di adeguamento tecnologico e di messa a norma necessari per il suo funzionamento.

- b. Determinazione del deprezzamento per adeguamento tecnologico e messa a norma; al valore sopra determinato è stato applicato un coefficiente correttivo compreso tra 0 e 1 che tiene conto delle lavorazioni necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento tecnologico del macchinario:

Tale valore compreso tra 0 e 1 è stato attribuito in generale minore ad 1 in considerazione che anche gli impianti più recenti dotati di marchio CE in fase di riavvio necessiteranno comunque di verifiche idonee ad accertare il corretto funzionamento in tutte le loro parti.

Per maggiore precisazione si specifica che coefficienti **0,90-0,95** sono stati attribuiti nelle migliori situazioni in cui gli interventi necessari prevedibilmente siano circoscritti alle attività di verifica/messa a punto invece valori inferiori pari a **0,80-0,70 e così via a scalare** sono stati attribuiti considerando in ogni caso necessarie le verifiche di cui al punto



precedente oltre ad attività di adeguamento tecnologico ed impiantistico e di messa in sicurezza in rapporto alla tipologia dell'impianto, alla tecnologia dell'impianto originario ed in più in generale alla situazione di conduzione dell'attività produttiva.

E' stato inoltre utilizzato un coefficiente di ulteriore deprezzamento prudenziale e pari al **35%**, che considera lo stato di pesante crisi che attraversa il comparto in questione. Tale coefficiente tiene conto del fatto che nel periodo storico attuale, i finanziamenti per l'acquisto di attrezzature nuove ed i super ammortamenti oggi disponibili, rendono meno appetibili i cespiti usati rispetto a quelli di nuova fattura.

Nel caso di alcuni macchinari specifici invece, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore del macchinario riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

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

Da quanto sopra descritto, con riferimento all'allegato contenente i valori di valutazione (**All. 8**), il valore attuale delle attrezzature e macchinari presenti nello stabilimento di Guspini nello stato in cui si trovano è pari a:

$$V_{\text{macch. e attrezzature Golden Acque}} = \mathbf{€344.700,07}$$



Per quanto riguarda l'impianto di imbottigliamento fisso, i costi di smontaggio e trasporto sono a carico dell'acquirente, così come il trasporto ed il ritiro di tutte le altre merci ed attrezzature presenti.



In merito al quesito n°7

7. Proceda il CTU all'accertamento circa l'esistenza e stato di concessioni minerarie e delle ulteriori autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'azienda di proprietà della fallita, precisando a quali condizioni le stesse possono essere conservate e valorizzate al fine della migliore collocazione sul mercato.

Per la risposta al seguente quesito si rimanda alla relazione tecnica ed alla valutazione del Dott. Geologo Alessandro Grosso riportata in allegato (**All. 9**) e di seguito riportata in stralcio.

Con la presente relazione s'intende:

1. Determinare la conformità delle autorizzazioni alla coltivazione e all'utilizzo delle acque minerali;
2. Valutare la consistenza del giacimento, dai dati presenti;
3. Stabilire il valore venale della Concessione Mineraria al fine della migliore collocazione sul mercato;

📍 Inquadramento Geografico

La concessione mineraria per la coltivazione di acqua minerale e di sorgente Golden acque srl è ubicata sulle pendici orientali del massiccio del Monti Mannu, in località "Funtana Coperta" in agro del comune di Guspini (SU).



L'area si trova a est dell'abitato di Guspini, ed è raggiungibile percorrendo la SP 196, Decimo-Marrubiu, tra Gonnosfanadiga e Guspini.



I riferimenti cartografici sono:

- Carta D'Italia F. 546 sez.I – “Guspini”, Sc. 1:25 000.
- Carta Tecnica della Sardegna F. 546-080 – Guspini, Sc. 1:10.000;



✚ **La Miniera**

✚ **Stato Attuale della Concessione di Acque Minerali**

La concessione temporanea per la coltivazione di acque minerali denominata “SATTAI” sita in territorio del Comune di Guspini (SU).

Con determinazione prot. 12861, rep. N. 211 del 6 aprile 2018(**All. 20**), viene rilasciata la proroga della concessione, che, nelle more del completamento dell'iter per il rinnovo/riaffidamento della concessione mineraria per acque minerali, viene determinato che la scadenza della stessa è prorogata esclusivamente fino all'esito del suddetto procedimento. Il provvedimento è stato adottato con efficacia sanante retroattiva al 13/03/2018, data di scadenza del titolo minerario.

La concessionaria ha presentato gli elaborati minimi, ma non esaustivi, per la richiesta di nuova concessione mineraria. L'esito del procedimento ad oggi non è stato ancora determinato pertanto la concessione risulta ancora in essere.



Con la titolarità della concessione la Golden Acque s.r.l. ha iniziato il processo di miglioramento qualitativo e quantitativo dell'esercizio



idromineraie procedendo alla intercettazione, tramite sondaggio, di ulteriori 2 serbatoi idrologici, da aggiungersi a quello originario di partenza, assicurando una quantità d'acqua minerale di 400.000 litri giornalieri a fronte di quella iniziale di 170.000 litri (dati estrapolati dalla relazione tecnica consegnata Ass. Ind. Serv. Cave, Miniere e ripristini ambientali **(All. 25)**).

Le caratteristiche delle acque dei nuovi sondaggi non si discostano da quelle della sorgente SATTAL. Infatti, le acque dei tre pozzi hanno durezza inferiore ai 10 gradi francesi, conducibilità elettrica tra 400 e 500 micro Siemens a 20° c e residuo fisso a 180° C tra 300 e 350 mg/litro; sono pertanto classificabili come ottime acque oligominerali, leggere, digestive, diuretiche.

La concessione interessa una superficie di circa 30.35.70 Ha, all'interno della quale si individuano tre pozzi per l'emungimento della risorsa, di cui due per le acque minerali e uno per le acque di sorgente.

- Pozzo 1: denominato "Pozzo Sattai" ha una profondità di 35 m, con un sistema di pompaggio che si trova a 30 m e una tubazione di collegamento al deposito dell'acqua di circa 20 m.

- Pozzo 2: denominato "Sa Spendula", dal quale si estrae acqua di sorgente, ha una profondità di circa 36 m, con un sistema di pompaggio che si trova a 32 m e una tubazione di circa 50 m;



- Pozzo 3: denominato “Fonte Linas”, ha una profondità di 51 m, con un sistema di pompaggio che si trova a 38 m e una tubazione di circa 5 m;

I pozzi sono stati realizzati con trivellazione a rotopercolazione del diametro di 350 mm fino alla profondità di circa 20 metri e del diametro di 250 mm sino a fondo foro (tra i 36 m e i 50 m). Fino alla profondità di circa 20 m il pozzo è rivestito con un tubo in acciaio del diametro di 300 mm con intercapedine di malta cementizia, sino a fondo foro è stato utilizzato un tubo in acciaio del diametro di 200 mm **(All. 13)**.

La parte superficiale del pozzo è cementata come protezione per una superficie di circa 1 m² e chiusa ermeticamente con coperchio in acciaio inox flangiato al tubo di rivestimento.

Il pescaggio avveniva attraverso una pompa sommersa della potenza di 5 HP posta a una profondità variabile di 30/38 m, collegata ad un contatore a getto multiplo con un distributore circolare, omologato secondo direttiva CEE 75/33, classe metrologica “avente diametro nominale pari a 2” e portata massima di 25-30 m³/h oltre che un cronometro per la misura delle portate ed un freatometro da 100 m per la misura delle variazioni di livello **(All. 26)**.

Dai dati storici risulta che la portata di emungimento in condizioni di regime sono tra 2 e i 3,5 litri/secondo **(All. 23)**.

✚ **Stato Amministrativo della Concessione Mineraria**



La concessione per acque minerali ricade nei "minerali di prima categoria" ed è regolata dalla R.D. N° 1443 del 1923 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione "SATTAI" venne rilasciata originariamente al Signor [REDACTED] con sede in Guspini, Via Roma 32 con decreto dell'Assessorato Industria della Regione Autonoma della Sardegna n° 3329 del 17 Marzo 1978 (All. 14) e trasferita alla Sattai Srl con Decreto n° 179/A del 22 Maggio 1992 dello stesso Assessorato Industria (All. 15).

Con Determinazione n°526 del 20 ottobre 2003 la concessione mineraria per acque minerali "SATTAI", veniva estesa alla coltivazione di Acque di Sorgente al fine dello sfruttamento della risorsa idrica scaturente dal sondaggio "Sorgente 2" aventi caratteristiche rispondenti ai parametri stabiliti per le acque di Sorgente di cui al D.Lvo 4/8//1999 n°339 (All. 17).

Con Determinazione n° 344 del 10 luglio 2006 la concessione mineraria per acque termali denominata "Sattai", originariamente accordata alla società Sattai S.r.l., ai sensi del R.D. n°1443/27 e succ. mod., viene trasferita alla società Fonte Linas S.r.l. (All. 18). La scadenza della stessa conserva la durata di 20 anni con scadenza in data 13.03.2018 come stabilito dal DDS n° 360 del 1507.2002 con il quale era stata rinnovata la facoltà di coltivare il giacimento di acque minerali (All. 16).

Con Determinazione n° 02 del 3 gennaio 2008 viene autorizzata la voltura societaria dell'acqua minerale naturale denominata "Sattai"



della “Fonte Linas” S.r.l., Guspini (CA), alla società “Golden Acque s.r.l.” e per l’imbottigliamento e la commercializzazione in contenitori di P.E.T. con l’utilizzo di una nuova linea di produzione (All. 19). Con decreto del 21 aprile 2009, è riconosciuta come acqua di sorgente, ai sensi dell’art. 1 del decreto legislativo 4 agosto 1999, n.339, l’acqua denominata “Spendula” che sgorga nell’omonima sorgente nell’ambito della concessione mineraria Sattai.

La concessione ha un’estensione di 30 ettari 35 are 70 centiare, ed è distinta in Catasto alla Sezione E, Foglio 27, Mappali 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 290a, 290b, 21c, 21d.

La risorsa è stata scoperta intorno agli anni '70 (1976) con la realizzazione dei pozzi pilota, tra questi ne venne selezionato uno per la capacità produttiva e per le qualità organolettiche e nell’anno 1978 venne chiesta la concessione.

- ✚ **Caratteristiche Chimiche e Merceologiche della Risorsa**
- ✚ **Classificazione Chimica**

La tipologia di acqua che si intende coltivava è stata classificata come acqua minerale. Per acqua minerale si intende un’acqua medicinale batteriologicamente pura che abbia origine da una falda o giacimento sotterraneo e provenga da una sorgente. Al fine dell’adduzione, tali acque devono rispettare i limiti prescritti ai sensi del DPR 236/88.

Nel caso specifico si fa riferimento ai due pozzi (“Sattai” e “Sa Spendula”) in cui le acque captate presentano come componenti



principali i minerali di potassio, magnesio, cloruri e solfati in quanto la loro circolazione avviene all'interno di rocce vulcaniche, nello specifico trachiti e fonoliti, ricche nelle sopracitate componenti.

Di seguito si riportano i risultati analitici di un campione di acqua di pozzo relativo alla sorgente "Sattai" prelevato in data 22/11/2017 (All. 10).

Parametri chimico-fisici	Unità di misura	Valori
Temperatura	°C	18,6
pH		6,7
Conducibilità (20°)	µS/cm	431
Residuo fisso	mg/l	285
Ossidabilità (Kubel)	mg/L O ₂	0,3
CO ₂ libera alla sorgente	mg/l	43,4
Silice	mg/l	16,9
Fosforo totale	mg/l	<0,1
Grado solfidrimetrico	mg/l	<0,1
Bicarbonati	mg/l	91,1
Cloruri	mg/l	84,2
Solfati	mg/l	23,9
Bromuri	mg/l	<0,1
Ioduri	mg/l	<0,1
Fluoruri	mg/l	0,3
Nitrati	mg/l	20,1
Sodio (Na)	mg/l	59,9
Potassio (K ⁺)	mg/l	2,6
Calcio	mg/l	19,1
Magnesio (Mg ⁺⁺)	mg/l	11,7
Ferro	mg/l	0,02
Ione ammonio	mg/l	<0,01
Stronzio	mg/l	0,03
Litio	mg/l	0,01
Alluminio	mg/l	0,01

Tab. 3.3.1/A: Composizione chimica del campione di acqua dal punto di prelievo SATTAI
Di seguito si riportano i risultati analitici di un campione di acqua di pozzo relativo alla sorgente "Sa Spendula" prelevato in data 30/01/2008 (All. 11).

Parametri chimico-fisici	Unità di misura	Valori
Temperatura	°C	18,9
pH		6,9
Conducibilità (20°)	µS/cm	411
Residuo fisso	mg/l	288

O ₂ disciolto	mg/l	5,7
Ossidabilità (Kubel)	mg/L O ₂	0,39
CO ₂ libera	mg/l	22
Ammonio	mg/l	<0,05
Nitrito	mg/l	<0,05
Bicarbonati	mg/l	73,3
Bromuri	mg/l	n.r.
Cloruri	mg/l	91
Fluoruri	mg/l	0,18
Ioduri	mg/l	n.r.
Nitrati	mg/l	9,5
Silice	mg/l	40,1
Solfati	mg/l	25
Alluminio	mg/l	<20
Calcio	mg/l	20,1
Ferro	mg/l	<20
Magnesio (Mg ⁺⁺)	mg/l	11,2
Potassio (K ⁺)	mg/l	2,0
Sodio (Na)	mg/l	54

Tab. 3.3.1/A: Composizione chimica del campione di acqua dal punto di prelievo SA SPENDULA
 Di seguito si riportano i risultati analitici di un campione di acqua di pozzo relativo alla sorgente "Sa Spendula" prelevato in data 30/01/2008 (All. 12).

Parametri chimico-fisici	Unità di misura	Valori
Colore	mg/l	<1
Torbidità	mg/l	<1
Odore	Fatt.Dil.25/12°C	n.d.
Sapore	Fatt.Dil.25/12°C	0
pH		7,5
Conducibilità (20°)	µS/cm	400
Cloruri	mg/l	70,9
Solfati	mg/l	11,9
Sodio (Na)	mg/l	46,6
Potassio (K ⁺)	mg/l	2,4
Residuo fisso	mg/l	260
Azoto ammoniacale	mg/l	0,32
Azoto nitroso	mg/l	<0,02
Azoto nitrico	mg/l	18
Ossidabilità	mg/L O ₂	0,8
Ferro	mg/l	<10
Manganese	mg/l	<10
Piombo	mg/l	<1
Cromo	mg/l	<10
Rame	mg/l	<0,01
Cianuro	mg/l	<10
Nichel	mg/l	<10
Boro	mg/l	0,4
Antimonio	mg/l	<1
Arsenico	mg/l	<1
Cadmio	mg/l	<1
Mercurio	mg/l	<1



Tab. 3.3.1/A: Composizione chimica del campione di acqua dal punto di prelievo FONTI LINAS

Classificazione Merceologica

Le caratteristiche chimico fisiche, desunte dalle analisi di laboratorio eseguite, determinano che le seguenti acque possiedono ottime caratteristiche per l'imbottigliamento.

Valore Commerciale della Risorsa

L'acqua è una risorsa, in funzione delle caratteristiche chimiche, l'utilizzo, della quantità presente nel giacimento e dove è ubicata ha valori differenti.

Per quanto riguarda l'acqua presa in considerazione risulta posizionarsi nella fascia di media quantità.

La Sardegna, nonostante la sua connotazione geografica, vanta numerose concessioni di acque minerali distribuite da nord a sud dell'isola.

Talune risultano di alta qualità e vengono commercializzate anche fuori dall'isola.

L'acqua in oggetto, i cui studi di ricerca e valorizzazione sono stati molto esigui, difatti non si conoscono analisi e misure a largo spettro secondo quanto stabilito dai D. Lgs. 176/2011, recante disposizioni per l'attuazione della direttiva 2009/54/CE e successivamente per quanto stabilito con Decreto Ministero della Salute del 10/02/2015 "criteri di valutazione delle caratteristiche geologiche e idrogeologiche delle acque minerali...", si valuta di stabilire come congruo e congruente il



valore di 0,000273 €/1 €/litro pari a 0,273 €/mc, così come spiegato nel capitolo successivo.

Tale valore è scaturito da una media tra i diversi riscontrati a livello nazionale e regionale (All. 21).

✚ Valutazione Quantitativa del Giacimento

Per valutare il volume di giacimento della risorsa idrica estraibile, presente nel sottosuolo dell'area chiesta in concessione, ci si è riferiti alla relazione idrogeologica a firma del Dott. Geol. Gianluca Sanna. La presente dichiara che i volumi di acqua immagazzinati dal sistema acquifero sono pari a circa 335.000 mc/anno, e che si stima una captazione per 8.000 mc/anno, che diventereanno 10.000 mc/anno. Inoltre, dalle prove di emungimento eseguite nel periodo di vigenza del permesso di ricerca, nello specifico del pozzo Sa Spendula, si è osservata, in condizione di regime, una portata di 3,5 litri/secondo.

Dagli ultimi dati risalenti al 2016 -2017 inerenti al volume emunto della risolsa mineraria, si ha un volume annuale di 13.585.507 litri in media tra i pozzi Sattai e Monte Linas. Questo significa che l'acquifero è sfruttato solo per il 4% circa.

Anno di riferimento	sattai	monte linas	
2016	7 894 834	6 733 792	litri/anno
2017	6 831 642	5 710 746	litri/anno
media	7 363 238	6 222 269	
Totale	13 585 507		

Questo sfruttamento limitato della risorsa, potrebbe essere concausa del dissesto economica-finanziario della concessionaria.



Se si pone che l'acquifero raggiunga uno sfruttamento del 33%, limite posto anche dal fatto che risulta impossibile sfruttare tale risorsa al 100% in quanto si depaupererebbe il bene, e, basandoci sulle nozioni bibliografiche della zona, si stima che le risorse sfruttabili senza depauperare l'acquifero saranno così come riportate in Tab. 3.4/A.

Volume Geometrico dell'Acquifero				
l/sec	mc/h	mc/giorno	mc/mese	mc/anno
3,55	12,80	307,08	9 213	110 550
Concessione Ventennale (mc)				
2.177.280				

Tab.3.4/ A: volume geometrico dell'acquifero

Si stima pertanto che la portata di emungimento sarà di **3,55 litri/secondo**.

Da evidenziare che le stesse quantità sono suscettibili di rilevanti incrementi o diminuzioni, in considerazione della scarsità di dati oggettivi sulla caratteristica reale del giacimento.

Costi

La voce comprende "Costi operativi" tutti gli oneri da sostenere per:

- Costi del *personale* che si stima possa essere compreso da 2 operai manutentori, un consulente amministrativo e un direttore della concessione;
- Costi per *utenze* che comprendono le spese di energia elettrica per l'uso delle pompe installate nei pozzi ed utilizzate per l'emungimento della risorsa idrica;



- Costi per *analisi* che si ipotizza possano essere fatte ogni 4 mesi, per l'esecuzione dei controlli sanitari della risorsa idrica;
- Le *spese industriali* che comprendono i materiali di consumo, come ad esempio la sostituzione di parti meccaniche delle pompe;
- Le *tasse* includono il canone di concessione regionale, pari a 0,035 €/mc per la Regione Sardegna;

L'*ammortamento*, viene calcolato sull'investimento sostenuto per l'acquisto delle pompe che consentono l'emungimento della risorsa idrica. L'investimento si riferisce all'intero periodo di esercizio della concessione mineraria (20 anni). La durata media delle pompe è considerata di 5 anni. Tuttavia, visto l'incremento produttivo, ne consegue che la durata media delle pompe si accorcia creando la necessita di sostituzione.

Nella tabella che segue sono riportati i costi operativi che ammontano a 19.899,99 € all'anno, così suddivisi:

Costi operativi				
DESCRIZIONE	Unità	Mese	Costo/Anno €/anno	Costo Vigenza €
<i>Personale</i>				
Operi manutentori Addetto	0,08	2 200,00 €	2 112,00 €	42 240,00 €
amministrativo Direttore dell'impianto	0,01	2 200,00 €	264,00 €	5 280,00 €
	1	500,00 €	6 000,00 €	120 000,00 €
<i>Utenze</i>				
Pompe pozzi	3	212,76 €	7 021,08 €	140 421,60 €
<i>Analisi</i>				
Controlli sanitari			2 400,00 €	48 000,00 €
<i>Spese industriali</i>				
Materiali di consumo	3	25,00 €	900,00 €	18 000,00 €
<i>Tasse</i>				
Canone di concessione regionale 0,035 €/mc	0,000035	0,13 €	2,91 €	58 212,00 €
<i>Ammortamento</i>				



Investimento pompe	3	1 200,00 €	24 000,00 €
Costi operativi totali		19 899,99 €	456 153,60 €

Tab.3.5/ A: Costi operativi Concessione mineraria

Facendo seguito ai prezzi al litro e al metro cubo d'acqua, e visto il volume d'acqua emungibile dall'acquifero, è possibile ottenere i ricavi totali annuali, come riportato in Tab. 3.5/ B, di 10.391 €.

Prezzo vendita acqua (l - mc)	Volume di acqua annuale (l - mc)	Costi operativi / Volume d'acqua anno	Costo annuale volume d'acqua	Ricavo sul volume d'acqua	Costi operativi totali annuali	Ricavi totali annuali
0,273000 €	110 550,00	0,000180 €	30 291 €	0,093991 €	19 900 €	10 391 €

Tab.3.5/ B: Costi – Ricavi

I costi operativi della miniera (19.900 €/anno) si fanno ricadere sulla gestione dell'impianto di verticalizzazione del prodotto, conseguentemente si considererà il costo annuale del volume d'acqua come ricavi totali annui (30 291 €).

- ✚ **Valore Venale del Bene Minerario**
- ✚ **Stima della Redditività della Miniera**

La dottrina economica – aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie valutative. Per stimare il valore della concessione di acque minerali è stato utilizzato un metodo di valutazione che tiene conto della redditività della stessa.

Il metodo ritenuto congruo in questa sede è il metodo reddituale con tempo limitato, in base al quale il valore economico della cava **W** risulta essere funzione del reddito medio normale atteso **R**. La funzione che lega **W** a **R** è una funzione d'attualizzazione, nel senso



che W si suppone formata dalla serie dei valori attuali dei redditi futuri prodotti dal giacimento.

La funzione presenta la struttura del valore attuale di una rendita annua posticipata di n anni:

$$W = R [(1 + r')^N - 1] / [(1 + r')^N r'] \quad \text{O, PIÙ BREVEMENTE} \Rightarrow W = RA_{N \overline{r'}}$$

dove:

r' \Rightarrow È IL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE;

N \Rightarrow È IL NUMERO DI ANNI PRESCELTO.

Quantificazione di R (Stima)

Prudenzialmente, nel quantificare R , ai fini della successiva valutazione, sono stati adottati dei coefficienti riduttivi che rappresentano un'ideale decrescenza del grado d'attendibilità e di fiducia attribuibile ai singoli risultati.

La scelta di R ai fini delle valutazioni successive è stata condotta componendo una media ponderata dei risultati attesi per il periodo 2022-2041.

$$R_{mnl} = \text{Volume Annuo} \times \text{Valore commerciale} = 110\,550 \text{ mc/anno} \times 0,273 \text{ €/mc} = 30.291 \text{ €/anno}$$

Si ha perciò che il reddito medio normale netto è di euro 20.012

Media ponderata dei risultati economici attesi			
Anni	Reddito	Coeff. di corr.	
2022	€ 30 291	1	€ 30 291
2023	€ 30 291	0,99	€ 29 988
2024	€ 30 291	0,98	€ 29 685
2025	€ 30 291	0,97	€ 29 382
2026	€ 30 291	0,96	€ 29 079



2027	€ 30 291	0,95	€ 28 776
2028	€ 30 291	0,94	€ 28 474
2029	€ 30 291	0,93	€ 28 171
2030	€ 30 291	0,92	€ 27 868
2031	€ 30 291	0,91	€ 27 565
2032	€ 30 291	0,9	€ 27 262
2033	€ 30 291	0,89	€ 26 959
2034	€ 30 291	0,88	€ 26 656
2035	€ 30 291	0,87	€ 26 353
2036	€ 30 291	0,86	€ 26 050
2037	€ 30 291	0,85	€ 25 747
2038	€ 30 291	0,84	€ 25 444
2039	€ 30 291	0,83	€ 25 142
2040	€ 30 291	0,82	€ 24 839
2041	€ 30 291	0,81	€ 24 536
Totale	€ 605 820		€ 548 267
27 413	<i>Reddito medio normale lordo</i>		
7 402	<i>Onere fiscale figurativo</i>		
20 012	<i>Reddito medio normale netto</i>		

✚ Determinazione del Tasso di Attualizzazione

Per la valutazione del tasso d'attualizzazione i' è necessario partire dal tasso di capitalizzazione, il quale è costituito da due componenti:

$$i' = r + s$$

dove:

- r è la componente finanziaria degli investimenti senza rischio ed è stata determinata con riferimento al tasso medio di rendimento del B.T.P. ventennali dell'anno 2021 (Allegato 13), pari all'1,35%, che è la media dei valori semestrali dell'anno di riferimento.
- s è strettamente il rischio azionario. A gennaio 2021 (post covid), con l'indice FTSE MIB a 22793,94, il rendimento implicito lordo dell'investimento azionario sul mercato borsistico italiano era dell'8,12% e, sottraendo lo 0,54% di rendimento dei BTP a 10 anni si ottiene un premio per il rischio di mercato implicito del 7,58% caso si è

fatto coincidere i' con r , senza aumentarlo della maggiorazione per il rischio azionario.

Il tasso di attualizzazione i' pertanto risulta essere pari a:

$$i' = 1,35\% + 7,58\% = 8,93\%$$

✚ Determinazione di W (Valore Commerciale della Miniera)

Attraverso i dati precedenti, si perviene alla seguente stima col metodo reddituale.

Applicando la formula della rendita perpetua posticipata di n anni si ha:

$$R = 20.012$$

$$i' = 8,93\%$$

$$n = 20 \text{ anni}$$

$$W = R a_{n \overline{i'}} \Rightarrow \underline{\underline{\text{€ } 190.905}}$$

(euro centonovantamilanovecentocinque/00)

Il valore sopra riportato costituisce il valore venale della concessione d'acque minerali allo stato dell'arte.

✚ Pertinenze minerarie e Valore venale

Le pertinenze minerarie (**All. 24**) della concessione sono:

n° 3 pozzi in acciaio inox con relativa pompa di adduzione;

n° 2 serbatoi in acciaio inox da 15.000 litri;

condotte in acciaio inox per circa 200 metri;

raccorderie in acciaio inox.



Tali beni sono indispensabili per lo sfruttamento del giacimento e risultano connessi con esso, per tutta la durata dello sfruttamento ai termini del RD 1443 del 1927.

Gli stessi non possono essere separati senza pregiudizio della miniera e pertanto ne concorrono al valore della stessa.

Pertinenze minerarie	valore
n° 3 pozzi in acciaio inox (Foto 1, 2 e 3)	€ 45 000
n° 2 serbatoi (Foto 4, 5 e 6) in acciaio inox da 15.000 litri	€ 30 000
condotte in acciaio inox per circa 200 metri	€ 20 000
raccorderie in acciaio inox	€ 5 000
Totale	€ 100 000

I valori riportati nella tabella sono pari al loro stato d'uso, che appare buono a meno di una manutenzione ordinaria di rito.

Il valore sottoriportato costituisce il valore venale delle pertinenze allo stato dell'arte risulta di:

€ 100.000

(euro centomila/00)

Le risultanze delle determinazioni analitiche riportate nella relazione, pervengono ai seguenti valori:

Per quanto riportato nei paragrafi precedenti il valore totale del bene risulta di:

- ✓ valore venale della concessione d'acque minerali

€ 190.905,00

- ✓ valore venale delle pertinenze

€ 100.000,00

In merito al quesito n°8

- 8. Rediga il C.T.U., 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 miglior espletamento dell'incarico.*

Nel corpo della presente relazione tecnica si da risposta al quesito con relazione ed allegati grafici e fotografici.

In merito al quesito n°9

- 9. Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.*

Per quanto riguarda i CDU, in allegato sono riportati i report urbanistici per i lotti in oggetto.

In particolare per il Lotto 1, Lotto 2 e per il Lotto 3 la scrivente ha chiesto ed ottenuto dagli uffici tecnici comunali i Certificati di Destinazione Urbanistica.

In merito al quesito n°10

- 10. Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.*

L'immobile di cui al Lotto 1 non è conforme alla planimetria catastale (**All. 6**) che deve essere aggiornata riportando gli ampliamenti ed eliminando i vani non più esistenti e presenti nella vecchia

planimetria agli atti. Negli archivi informatici non è stato trovato nemmeno il fabbricato rurale sul mappale 22.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima progettazione approvata a meno di:

- Lievi variazioni nelle misure esterne comunque rientranti nella tolleranza del 2%
- Variazioni nel numero e posizionamento di infissi esterni nel capannone imbottigliamento e nel deposito laterale rispetto all'ultimo progetto approvato;
- Apertura di una porta interna di accesso al vano tecnico interno al capannone imbottigliamento;
- Chiusura con tamponature laterali amovibili in pannelli metallici di una parte della tettoia metallica posteriore per realizzare un collegamento chiuso tra capannone imbottigliamento e capannone metallico di deposito.

Le variazioni riscontrate sono comunque regolarizzabili con accertamento di conformità i cui costi sono da intendersi già inclusi nella valutazione dell'immobile.

La scrivente non ha visionato il collaudo statico delle strutture, le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti, la SCIA antincendio ed eventuali adeguamenti impiantistici alla normativa antincendio. L'impianto di smaltimento reflui è affidato ad una vasca interrata imhoff, come da dati visti nei progetti.

L'immobile al momento è privo di agibilità.



Tutto ciò salvo diverse indicazioni ottenute dagli Uffici Tecnici Comunali in sede di presentazione della pratica di regolarizzazione. Poiché infatti la scrivente non ha presentato alcuna progettazione presso il Comune, le indicazioni ottenute sono da ritenersi puramente indicative, potendo l'ufficio chiedere approfondimenti o dare diverse indicazioni in sede di istruttoria della pratica.

I lotto nn°2 e 3 non sono edificati.

In merito al quesito n°11

11. Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto il fallimento.

Non risultano vendite effettuate nei cinque anni precedenti la data di fallimento.

12. Indichi il CTU qualunque ulteriore elemento utile per la migliore collocazione sul mercato dei beni della società fallita”.

La scrivente specifica che nell'area esterna del lotto n°1, in prossimità della parte retrostante del capannone, sono presenti svariati mc di rifiuti di varia natura: da imballaggi, a materiali plastici e scarti di demolizione, pezzi di macchinari in disuso etc che dovranno essere smaltiti ad opera di una ditta specializzata. Al momento non è possibile stimare se vi siano rifiuti interrati e/o presenti nelle aree non pavimentate.

Il lotto n° 2 appare libero da rifiuti superficiali ma nulla si può dire circa il sottosuolo, mentre il lotto n°3 non è risultato accessibile per non percorribilità della strada di accesso. La scrivente si dichiara disponibile



ad effettuare un nuovo sopralluogo quando la viabilità dovesse essere ripristinata.

CONCLUSIONI



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

Lotto	Descrizione	Valori
I POTESI CONTINUITA'		
1	Compendio Industriale Loc Sattai alla data attuale	788.000,00 €
	Attrezzature ed impianti	344.700,07 €
	Concessione acque minerali	190.905,00 €
	Concessione pertinenze	100.000,00 €
2)	Area edificabile Monastir	119.000,00 €
3)	Area agricola Serramanna	9.300,00 €

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione ad evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 03 maggio 2022

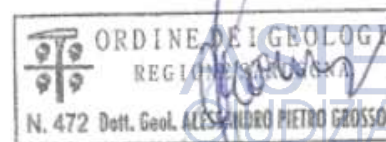


I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO
Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Elisabetta Muntoni

Dott. Geol. ALESSANDRO GROSSO



Alessandro Pietro Grosso

Firmato Da: MUNTONI ELISABETTA Emesso Da: AnubaPEC S.p.A. MG CA 3 Serial#: 901b6cadd8451185a58020aa97c6bb23

