

Dr. Inq. Carlo Strinna

---

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**Ufficio Esecuzioni Civili**

Relazione relativa al procedimento n° 304/04 promosso da:

**CREDITORE PIGNORANTE**

**BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**

AVV. L. BOI

**DEBITORI**

**CONTRO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

*Procedimento di Esecuzione immobiliare n° 304/04*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSE

All'udienza del 9 Giugno 2005 il sottoscritto Ing. Carlo Strinna, iscritto ininterrottamente dal Luglio 1999 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4069, è stato incaricato dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Claudia Belelli, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, entro 90 giorni a decorrere dal conferimento dell'incarico, ai seguenti quesiti:

1. **previa descrizione del bene pignorato, anche attraverso rilievi fotografici, accertare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento, tenuto conto della tipologia del bene, della destinazione d'uso, della vetustà e dello stato di conservazione, della regolarità urbanistica e quant'altro rilevante;**
2. **verificare la situazione urbanistica degli immobili pignorati, segnalando gli eventuali abusi edilizi ed accertando la possibilità di sanatoria secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia (v. Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 23.12.1994 n. 724);**
3. **accertare se l'immobile sia libero o occupato ed, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo.**

### • **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha effettuato una visita presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, in data 26 Agosto 2005, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buggerru, in data 04 Luglio 2005, per il recupero della documentazione inerente gli immobili indicati nell'atto di pignoramento (All. "A" e "B").

Tramite raccomandata A.R. n. 12471311130-3 del 16 Giugno 2005, ha provveduto ad informare il debitore esecutato, il [REDACTED] legale

*Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04*

*lu*

rappresentante della società [REDACTED] il sopralluogo da effettuarsi in data 28 Giugno 2005. Successivamente, ha contattato telefonicamente il Sig. [REDACTED] il quale si rese disponibile ad effettuare il sopralluogo previsto dalle operazioni peritali il giorno 04 Luglio 2005 alle ore 9.30.

Durante tale sopralluogo il sottoscritto ha provveduto a realizzare una esauriente documentazione fotografica (All. "C").

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

### 1. Elenco degli immobili pignorati

Dall'esame della documentazione in possesso del sottoscritto ed, in particolare, dall'atto di pignoramento si rileva che i beni immobili pignorati sono i seguenti:

Area complessiva di mq. 51.600 di proprietà Acquaesi s.r.l.

#### COMUNE DI BUGGERRU

1. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 172 (ex 93/a);
2. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 173 (ex 93/b);
3. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 174 (ex 93/c);
4. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 175 (ex 93/d);
5. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 176 (ex 93/e);
6. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 177 (ex 93/f);
7. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 178 (ex 94/a);
8. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 179 (ex 94/b);
9. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 180 (ex 94/c);
10. Terreno in Buggerru censito nel N.C.T. al Foglio E/8 Mappale 95 (ex 38/b);

Nota Bene. Dall'atto di pignoramento la superficie complessiva dei terreni oggetto di pignoramento è di mq 51.060. Tale quadratura risulta errata e pari, altresì, a mq 51.600 come si evince dalla somma dei mq di ogni singolo terreno pignorato (vedi All. A. visure catastali).

Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 304/04

Pertanto, la valutazione verrà effettuata sulla base di quest'ultimo valore.

██████████

## 2. Situazione catastale attuale.

Come verificato presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari in data 26 Agosto 2005 gli immobili sono così censiti al N.C.T. (All. "A"):

### Immobile 1:

- Foglio: 508;
- Mappale: 172;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 12;
- Reddito dominicale: 0,01 Euro;
- Reddito Agrario: 0,01 Euro;
- Intestato alla ██████████ con sede in ██████████ Piena proprietà.

### Immobile 2:

- Foglio: 508;
- Mappale: 173;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 97;
- Reddito dominicale: 0,02 Euro;
- Reddito Agrario: 0,01 Euro;
- Intestato alla ██████████ con sede in ██████████ Piena proprietà.

**Immobile 3:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 174;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 32;
- Reddito dominicale: 0,01 Euro;
- Reddito Agrario: 0,01 Euro;
- Intestato alla [redacted] con sede in [redacted] Piena proprietà.

**Immobile 4:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 175;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 421;
- Reddito dominicale: 0,07 Euro;
- Reddito Agrario: 0,04 Euro;
- Intestato alla [redacted] con sede [redacted] Piena proprietà.

**Immobile 5:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 176;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 550;

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

- Reddito dominicale: 0,09 Euro;
- Reddito Agrario: 0,06 Euro;

Intestato alla [redacted] sede in [redacted] Piena proprietà.

**Immobilie 6:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 177;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 35.608;
- Reddito dominicale: 5,52 Euro;
- Reddito Agrario: 3,68 Euro;

Intestato alla [redacted] con sede in [redacted] Piena proprietà.

**Immobilie 7:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 178;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 5;
- Superficie: mq 864;
- Reddito dominicale: 0,13 Euro;
- Reddito Agrario: 0,09 Euro;

Intestato alla [redacted] con sede in [redacted] Piena proprietà.

**Immobile 8:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 179;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 4.144;
- Reddito dominicale: 0,64 Euro;
- Reddito Agrario: 0,43 Euro;

Intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] Piena proprietà.

**Immobile 9:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 180;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 3.472;
- Reddito dominicale: 0,54 Euro;
- Reddito Agrario: 0,36 Euro;

Intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] Piena proprietà.

**Immobile 10:**

- Foglio: 508;
- Mappale: 95;
- Qualità: Pascolo Cespugliato;
- Classe: 3;
- Superficie: mq 6.400;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

- Reddito dominicale: 0,99 Euro;
- Reddito Agrario: 0,66 Euro;

Intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] Piena proprietà.

Nota Bene: Dal verbale redatto dal Notaio Enrico Ricetto la Società Sara' Angelo ha venduto alla Società debitrice Acquaresi srl, giusto atto di compravendita rogito notaio Franco Attioli in data 13/12/1991 rep. 464361, i terreni di cui sopra.

Inoltre gli stessi risultano censiti nel Comune di Fluminimaggiore anziché, come dovrebbe, nel Comune di Buggerru.

### 3. Determinazione del valore commerciale dei singoli beni, dell'esistenza di abusi edilizi e della possibilità di sanarli in risposta al 1° e 2° quesito.

#### 3.1) Documentazione presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Buggerru

Dall'osservazione degli stralci Planimetrici e delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Buggerru, aggiornato in data Settembre 2000 (Vedi allegato "B") nonché dalla documentazione agli atti, si è potuto accertare:

- che i terreni siti in località "Sa Rocca Bianca" distinti al N.C.T. al foglio E/8 mappali 172-173-174-175-176-177-178-179-180-95, accorpatisi successivamente nei mapp.li 93-94-95, ~~avente in zona E (Agricola) - sottozona E5 (Aree marginali per l'attività agricola nelle quali è ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale).~~
- che è stato approvato con Concessione Edilizia n° 15 del 19/04/1996 un progetto per la costruzione di un stabilimento per la lavorazione del marmo di proprietà della società [REDACTED], sito in agro di Buggerru in località "Sa Rocca Bianca", edificato su terreno distinto in catasto al foglio 8 mapp.li 93-94-95 avente una superficie complessiva di mq. 51.600;

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 509/04

- Certificato di agibilità dello stabilimento per la lavorazione del marmo di proprietà della società \_\_\_\_\_, rilasciato in data 26/05/1999 (pratica n. 28/1995).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3.2) Descrizione della zona in cui sono ubicati gli immobili pignorati

Percorrendo la S.S. 126 direzione Fluminimaggiore fino al km 49,800 (passo Genna Bogai) e svoltando a sinistra, in una strada sterrata, in direzione Grugua si giunge presso gli immobili pignorati. Questi distano circa 70 km da Cagliari e circa km 40 dal Comune di Buggeru.

I terreni oggetto di pignoramento sorgono in un vasta area denominata "Sa Rocca Bianca" immersa in boschi di querce e di macchia mediterranea. (All. "C" foto n. 1-2).

L'area oggetto di pignoramento si presenta di forma trapezoidale; la sua giacitura, dove sorge lo stabilimento ed il piazzale della cava, è pianeggiante mentre è in pendenza in corrispondenza dei declivi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 3.2.1) Descrizione degli immobili pignorati

Sui terreni oggetto di pignoramento, aventi una superficie complessiva di mq. 51.600, sorgono:

- una cava dalla quale si estraeva il marmo "Rosa Sant'Angelo" ed avente una potenzialità di estrazione complessiva di circa 600.000 mc; (All. "C" foto n. 2)
- uno stabilimento per la lavorazione del marmo; (All. "C" foto n. 1)
- due edifici rurali, antecedenti il 1950, adibiti a deposito; (All. "C" foto n. 1-2-3-4-5-6)

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 394/04

L'ingresso al lotto è costituito da un cancello avente una struttura in ferro con rete elettrosaldato. (All."C" foto n. 14)

Lo stabilimento è costituito da un capannone, destinato esclusivamente alla lavorazione del marmo, avente una superficie di mq. 2.105.

A servizio dello stabilimento sono presenti:

- un locale servizi comprendente una mensa, i servizi igienici con relativo spogliatoio; (All."C" foto n. 7-8)
- un locale destinato ad uffici con annessi servizi igienici; (All."C" foto n. 9)
- un'abitazione per il custode alla quale, nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere. Dalle planimetrie di progetto presentate in Comune si evince che l'abitazione si sviluppa su due livelli. Il piano terra si suddivide in ingresso, cucina, bagno e soggiorno mentre il piano primo è destinato ad ospitare due camere da letto con i relativi servizi igienici. (All."C" foto n. 7)
- un locale per i gruppi elettrogeni; (All."C" foto n. 9)
- un locale per la cabina elettrica (400 Kw) dove sono presenti i quadri elettrici di alimentazione e i trasformatori di corrente per il passaggio da media a bassa tensione; (All."C" foto n. 9-22)

Nel piazzale, unitamente ad un'area per lo stoccaggio dei serbatoi di gasolio, si trovano diversi macchinari per la lavorazione del marmo (All."C" foto n. 9), quali:

- Tramoggia ghiaia; (All."C" foto n. 11)
- Impianto di depurazione; (All."C" foto n. 11)
- Serbatoio acqua interrato; (All."C" foto n. 8)
- Tramoggia tout – venant; (All."C" foto n. 10)

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

- Gru a cavalletto; (All. "C" foto n. 9)

Il piazzale è delimitato perimetralmente da muri di contenimento in c.a. a spessore variabile, da un minimo di cm 30 in corrispondenza della sommità ad un massimo di cm 50 in corrispondenza del piede. Tali muri si sono resi necessari affinché il piazzale circostante l'edificio fosse pianeggiante vista la conformazione del terreno dove sorge lo stabilimento in oggetto. (All. "C" foto n. 15)

Il piazzale è costituito da un battuto in calcestruzzo liscio, che in molte zone si presenta fratturato a causa di cedimenti nel terreno. (All. "C" foto n. 13)  
L'illuminazione esterna è costituita da armature stradali montate sulla facciata dello stabilimento. (All. "C" foto n. 8)

Nel piazzale vicino al corpo spogliatoi è presente un serbatoio interrato di approvvigionamento idrico avente una capacità pari a mc 75. (All. "C" foto n. 8)

All'interno del capannone sono invece presenti i seguenti macchinari:

- N°2 carro ponte da 25 tonnellate ammissibili; (All. "C" foto n. 12)
- Fresa a ponte;
- Tagliablocchi;
- Nastro trasbordatore;
- Telaio;
- Calibratrice;
- Lucidatrice.

Dal punto di vista costruttivo lo stabilimento presenta una struttura portante intelaiata in calcestruzzo con fondazioni del tipo continuo lungo tutto il perimetro dello stabile e con plinti isolati in corrispondenza dei pilastri centrali. I muri perimetrali sono in c.a.. La copertura è realizzata mediante capriate in acciaio a due falde inclinate con sovrastante manto di lastre in lamiera grecata piena e/o

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

traslucida tipo coverpan ed è dotata di canali di gronda e discendenti in pvc. (All. "C" foto n. 12)

Tutti i prospetti risultano intonacati e tinteggiati di color verde e sono nel complesso in discreto stato di conservazione, necessitando esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria. (All. "C" foto n. 7-8-9-13)

Allo stabilimento si accede mediante una porta tagliafuoco ubicata in prossimità della casa del custode. Inoltre per far accedere i materiali ed gli eventuali mezzi di trasporto sono presenti sui quattro lati del fabbricato dei portoni scorrevoli in ferro e delle serrande. Questi si presentano in sufficiente stato di conservazione ad eccezione di alcuni dove sono presenti tracce di ruggine. (All. "C" foto n. 16)

Gli uffici, la mensa, i bagni, la casa del custode presentano una struttura portante intelaiata in c.a., solaio del tipo misto in pignatte e travetti con spessore pari a cm 16+4, tamponature con mattoni laterizi spessore 25 cm posti di coltello e legati con malta di calce e cemento, copertura piana impermeabilizzata. Per il regolare deflusso delle acque meteoriche dal solaio di copertura sono previsti discendenti in pvc. (all. "C" foto n. 8)

Le tramezzature sono realizzate con mattoni laterizi 8x15x30cm posti di coltello e legati con malta di calce e cemento.

I corpi destinati ad ospitare la mensa e i servizi igienici risultano in pessimo stato di conservazione in quanto, a causa degli assestamenti del terreno di fondazione, hanno subito delle deformazioni tali da pregiudicarne la staticità. Nei soffitti inoltre sono presenti tracce di umidità che denotano infiltrazione d'acqua dalla sovrastante copertura piana. (All. "C" foto n. 7-8-17)

I locali destinati ad ospitare la cabina elettrica e i gruppi elettrogeni hanno una struttura intelaiata con solaio in c.a. a lastre prefabbricate tipo "predalles".

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 504/04

(All. "C" foto n. 22) La tamponatura è in mattoni laterizi spessore 25 cm posti di coltello e legati con malta di calce e cemento, copertura piana impermeabilizzata. Il pavimento è del tipo industriale. Per poter accedere alle sale gruppi elettrogeni vi sono due serrande a maglie aperte in buono stato di conservazione. (All. "C" foto n. 9) La porta di accesso alla cabina elettrica è in ferro con griglia sovrastante per aerazione. Presenta tracce di ruggine in più parti.

Facendo presente che non è stato possibile accedere agli uffici ed alla casa del custode, il sottoscritto afferma che presumibilmente le rifiniture in tali locali siano identiche a quelle della zona mensa e dei bagni.

Riepilogando nell'insieme gli immobili oggetto di consulenza presentano le seguenti caratteristiche:

- **Murature esterne:** in cemento armato prefabbricato spessore cm 25 nella zona stabilimento. Nei locali di servizio in muratura in laterizio spessore cm 25;
- **Murature interne:** in laterizi forati spessore cm 10. Tutte le pareti interne sono state intonacate, rasate, e tinteggiate con pittura di colore bianco;
- **Pavimenti:** nella zona lavorazione il pavimento è di tipo industriale. Nella mensa in piastrelle di monocottura 20x10 cm di colore beige. Nei servizi igienici in monocottura 20x20 antiscivolo in cattivo stato di conservazione a causa di cedimenti del pavimento; (All. "C" foto n. 12)
- **Rivestimenti:** nei bagni e nella mensa in piastrelle di grès ceramico 20x20 cm di color grigio chiaro ( $h_{\text{rivestimento}}$  =tutta la parete); (All. "C" foto n. 17)
- **Soffitti:** intonacati e tinteggiati di colore bianco nella mensa e nei relativi servizi igienici; (All. "C" foto n. 17)
- **Infissi esterni:** nello stabilimento in alluminio con vetro in plexiglass. Le serrande e i portoni d'ingresso sono in ferro e si presentano in sufficiente stato di conservazione. Le finestre della mensa e dei bagni sono in alluminio color

verde e si presentano in mediocre stato di conservazione a causa della ruggine. Gli infissi della casa del custode e degli uffici sono protetti da una serranda in ferro ed sono montati su una soglia in marmo. (All. "C" foto n. 17)

- **Porte interne:** la porta di collegamento con la mensa è tagliafuoco in sufficiente stato di conservazione. Le porte dei bagni e della mensa sono in alluminio con riquadri in compensato. Sono in mediocre stato di conservazione; (All. "C" foto n. 18)
- **Impianto elettrico:** interamente fuori traccia entro canale protette. I corpi illuminanti nella zona mensa e bagni sono del tipo stagno con lampade fluorescenti. Per l'illuminazione artificiale, zona lavorazione, sono presenti corpi illuminanti attaccati alle travi di copertura. Sono presenti prese industriali 220/380 Volt a norma. E' presente l'illuminazione di sicurezza nel locale lavorazione, nella mensa e nei bagni. L'impianto è conforme alle norme di legge 46/90. Nei confronti del rischio fulminazione lo stabilimento è protetto mediante gabbia di Faraday; (All. "C" foto n. 13-19)
- **Impianto di riscaldamento:** non presente.
- **Impianto antincendio:** è presente, anche se non rientra all'interno delle attività soggette a prevenzione (D.M. 16/02/1989), l'impianto con manichette Uni 45 poste in prossimità delle uscite di sicurezza dello stabilimento. E' presente l'attacco Uni 70 per le motopompe di fronte all'edificio dello spogliatoio. Necessità di una completa manutenzione.
- **Impianto idrico:** Nei bagni sono presenti dei vani con doccia, vaso, lavabo. Tali elementi sono di media qualità. La rubinetteria è in mediocre stato. Inoltre è presente lo scaldabagno. (All. "C" foto n. 20-21) Nello stabilimento è presente un impianto, collegato alle macchine per la lavorazione del marmo, che permette ai reflui di essere convogliati nell'impianto di depurazione. (All.

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

“C” foto n. 11) Nel locale mensa e nei servizi igienici sono presenti dei sifoni per gli scarichi a terra.



Nel complesso:

- il locale lavorazione è in buono stato di conservazione, necessitando solo di manutenzione ordinaria;
- i locali mensa, spogliatoio e bagni si presentano in pessimo stato di conservazione a causa di enormi dissesti statici;
- la zona uffici e la casa del custode, esternamente, si presentano in un discreto stato di conservazione.

Per quanto concerne le superfici commerciali di tutti i fabbricati oggetto di consulenza, sulla base delle quali il sottoscritto tecnico effettuerà la stima di cui al successivo punto 3.4, dall'esame del progetto autorizzato (All. "B"), si ottiene che:

- **La superficie commerciale complessiva del locale lavorazione è di mq 2.105,35.**
- **La superficie commerciale complessiva degli uffici è di mq 47,15.**
- **La superficie commerciale complessiva della mensa e degli spogliatoi è di mq 122,31.**
- **La superficie commerciale complessiva della zona cabina elettrica è di mq 97,75.**
- **La superficie commerciale complessiva del piano terra casa custode è di mq  $(47,15 + 49,20) =$  mq 96,35.**
- **La superficie del piazzale è di circa mq. 2.800,00.**



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

Per quanto concerne i due edifici rurali presenti all'interno del lotto e presumibilmente prima degli anni ^50, il primo (nel prosieguo della presente relazione indicato con la dicitura "edificio 1") è ubicato presso lo stabilimento, mentre il secondo (nel prosieguo della presente relazione indicato con la dicitura "edificio 2") è nei pressi della cava.

L'edificio 1, avente una superficie utile pari a mq. 34.17 ed una superficie lorda pari a mq. 44.90, comprende tre corpi di fabbrica distinti, di cui due adibiti a deposito ed uno a servizi igienici. (vedi planimetrie all. "D") - (All. "C" foto n. 1-3-4) Presenta una struttura in muratura portante in misto laterizio e pietre. Il solaio di copertura del corpo centrale è rivestito da un manto di tegole tipo coppi sardi. Gli infissi e le grate delle finestre sono in ferro arrugginito. (All. "C" foto n. 1-3-4)

L'edificio 2, avente una superficie utile pari a mq. 29.67 ed una superficie lorda pari a mq. 35.52, è adibito a deposito. (vedi all. "D") - (All. "C" foto n. 2-5-6) Ha una struttura in muratura portante in misto laterizio e pietre e solaio di copertura piano. Gli infissi e le grate delle finestre sono in ferro arrugginito. (All. "C" foto n. 2-5-6)

Nel complesso entrambi gli edifici rurali presentano un cattivo stato di conservazione, necessitando di una ristrutturazione completa.

### **3.3) Determinazione degli eventuali abusi e costi per la sanatoria**

Non è stato riscontrato alcun abuso. Si fa presente che la concessione per l'estrazione del marmo è scaduta.

### 3.4) Determinazione del valore commerciale dei beni pignorati

La valutazione del bene pignorato è stata divisa:

1. valutazione della cava;
2. valutazione di tutti i corpi di fabbrica.



3.4.1) In seguito ad indagini di mercato e tenendo conto della grossa crisi che investe il mercato del marmo in Sardegna a causa della concorrenza dei paesi esteri si ha che:

- la potenzialità estrattiva della cava è pari a circa mc 600.000;
- in media si cavano al mese circa mc 400 di marmo;
- il valore di un metrocubo di marmo è pari a circa €/mc 300,00;
- il costo di estrazione è pari a circa €/mc 150,00;
- il parametro di valutazione di una azienda è di 5 anni;
- il 15 % sono spese generali;
- il 42% è l'aliquota fiscale.

Per cui:

$300 \text{ €/mc (valore metrocubo)} - 150 \text{ €/mc (il costo di estrazione)} = 150 \text{ €/mc lordi};$

$400 \text{ mc (estrazione al mese)} \times 150 \text{ €/mc} = 60.000 \text{ €/al mese};$

$60.000 \text{ €} \times 10 \text{ mesi} = 600.000 \text{ €/anno};$

$600.000 \text{ €/anno} - 15 \% \text{ (spese generali)} = 510.000 \text{ €/anno};$

$510.000 \text{ €/anno} \times 5 \text{ anni (parametro di valutazione azienda)} = \text{€ } 2.550.000;$

$\text{€ } 2.550.000 - 42 \% \text{ (tasse)} = \text{€ } 1.479.000$

**Per cui il valore della cava è pari a € 1.479.000,00.**



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

3.4.2) Una possibile e corretta procedura per la valutazione dello stabilimento e dei locali annessi consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con i beni da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. E' stata quindi effettuata un'indagine contattando Imprenditori Edili, Tecnici, Agenti Immobiliari, nonché consultando e verificando i "Valori di compravendita e di locazione degli immobili residenziali e commerciali" aggiornati al Giugno 2002, a cura dell' "Agenzia del Territorio - DIREZIONE CENTRALE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE" per l'immobile oggetto di consulenza ha ricavato i seguenti parametri:

PROVINCIA: Cagliari;

COMUNE: Buggerru;

FASCIA/ZONA: Suburbana/microzona 1 - extraurbana;

TIPOLOGIA: Fabbricati non intensivi (scadente);

VALORE MINIMO DI MERCATO: €/mq 207,00;

VALORE MASSIMO DI MERCATO: €/mq 310,00;

VALORE MEDIO DI MERCATO: €/mq 258,50;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 304/04

Calcolo della superficie commerciale dello stabilimento destinato alla lavorazione del marmo con relativi locali annessi:

Descrizione	Superficie m <sup>2</sup>	Coeff. riduzione	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Stabilimento	2.105,35	1.00	2.105,32
Locali uffici	47,15	1.00	47,15
Zona cabina elettrica	97,75	0.10	9,77
Mensa e spogliatoio	122,31	0.10	12,22
Piano terra casa custode	47,15	1.00	47,15
Piano primo casa custode	49,20	1.00	49,20
Piazzale cementato	2.800,00	0.10	280,00
<b>TOTALE</b>			<b>2.550,81</b>

Valore commerciale (€/mq 258,50 x mq 2.550,81): € 659.384,38

Valore in cifra tonda € 660.000,00

**4. Accertare se l'immobile sia libero o occupato ed, in quest'ultima evenienza, sulla base di quale titolo in risposta al 3° quesito**

L'immobile risulta essere occupato dalla società \_\_\_\_\_ ma l'attività estrattiva della cava e quindi conseguentemente quella di lavorazione del materiale estratto risultano ferme.

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

Cagliari 29 Settembre 2005

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

ING. CARLO STRINNA

