



Ing. Alessandra Boi
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
STUDIO TECNICO Piazza Deffenu n.12
09125 - CAGLIARI
tel. - fax (070) 304036



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTI



Relazione di consulenza tecnica



Fallimento n. 1/2023

XXXXXXX



Giudice Delegato: DOTT. NICOLA CASCHILI



Curatore: DOTT. STEFANO SCANO





TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTI



La presente relazione prevede:

1. PREMESSE	2
2. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	5
3. CONSISTENZA IMMOBILIARE	7
4. DATI CATASTALI	7
5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	9
6. SITUAZIONE URBANISTICA	16
<i>6.1 Provvedimenti autorizzativi</i>	18
<i>6.2 Edificabilità dell'area e sanabilità degli abusi</i>	20
<i>6.3 Oneri di sanatoria</i>	21
<i>6.4 Calcolo della superficie commerciale</i>	22
7. DIFFORMITÀ CATASTALI	23
8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	24
Provenienza	
9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI	26
10. DESCRIZIONE E STIMA DI MACCHINE E ATTREZZATURE	31
11. RIEPILOGO VALORI	33
12. CONCLUSIONI	33





1. PREMESSE

La sottoscritta Ing. Alessandra Boi, libero professionista con studio in Cagliari - Via Costantinopoli n.31, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3105 ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale Cagliari, è stata nominata dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato dott. Nicola Caschili e dal Curatore dott. Stefano Scano, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento indicato in epigrafe, il giorno 24.03.2023 al fine di eseguire i seguenti accertamenti:

- 1) *preliminare individuazione dei beni immobili intestati al fallito xxxxxx, acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica;*
- 2) *una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza del Xxxxx, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;*
- 3) *verificare lo stato di possesso degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, dei titoli in base ai quali sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 4) *predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli);*
- 5) *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisiti mortis causa non trascritti;*
- 6) *segnalare per iscritto alla Curatela la necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ovvero la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene o anche all'accatastamento delle unità*



immobiliari non regolarmente accatastate;

- 7) *indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento, con riferimento ai terreni, del certificato di destinazione urbanistica previsto della vigente normativa;*
- 9) *indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, alla descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e di riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art.40 della L. 47185 e all'art.46 del D.Lvo 378101 e indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;*
- 10) *indicazione, se l'immobile è intestato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesima spettante;*
- 11) *indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali formalità, vincoli o oneri, quali vincoli artistici, storici, alberghieri in alienabilità o di indivisibilità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso accertando, altresì, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;*

- 12) *verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi;*
- 13) *rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *informare la Curatela sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate;*
- 15) *indicazione di vendere i beni oggetto di stima in più lotti;*
- 16) *determinazione del valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso;*
- 17) *reperire la documentazione inerente gli eventuali gravami o atti pregiudizievoli;*
- 18) *individuazione, valutazione dello stato d'uso/manutenzione e stima del valore venale attuale dei beni mobili (impianti, macchinari, attrezzature) di proprietà del Consorzio fallito, anche con riferimento alla vigente normativa in materia di sicurezza (direttiva macchine, Allegato V del D.Lgs 81/2008 e s.m.i.)*

*

Come anticipato dal Curatore dott. Stefano Scano nell'istanza per la nomina a CTU, la scrivente ha già depositato la relazione di consulenza tecnica nella procedura di Concordato Preventivo n. 16/2020 - Xxxxx.

In quella circostanza, tenuto conto degli accertamenti già effettuati dai tecnici incaricati dalla società proponente, quali accessi agli atti presso gli Uffici, i rilievi, le misurazioni, era stata verificata la congruità dei valori espressi nelle perizie allegate dalla società concordataria.

La verifica da parte della scrivente era stata comunque effettuata previo sopralluogo presso tutti gli immobili coinvolti in quella procedura. Per tutti gli immobili per i quali era stato possibile l'accesso, erano stati effettuati i rilievi fotografici e planimetrici.

*

Per l'espletamento del presente incarico, è stato rinnovato l'accesso agli atti presso il Comune di Assemini, in cui ricade l'immobile oggetto di stima, sono stati ripetuti gli accertamenti in catasto e in conservatoria e il sopralluogo.

*

2. OPERAZIONI PERITALI E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 02.05.2023 con la richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Assemini, riguardante il complesso coinvolto nella procedura.

Sulla base delle visure già effettuate per la procedura di concordato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale - Territorio - sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex conservatoria e sezione servizi catastali sono state ricostruite le provenienze e i passaggi catastali.

In data 05.07.2023 è stata esaminata tutta la documentazione disponibile presso il Comune di Assemini, coincidente con quella già in possesso della scrivente dalla precedente consulenza (**allegato 6**). È stato procurato un solo elaborato, già disponibile nella precedente relazione, la cui riproduzione tuttavia



non era ottimale.

In particolare è stata acquisita la tavola relativa a:

- *Stabilimento industriale per la costruzione di caldaie, serbatoi, lavori vari - capannone* - Planimetria generale, data 19.05.1970 - parere favorevole del 13.08.1970 (**allegato 6**).

In data **01.12.2023** e **09.12.2023**, prima della consegna dell'elaborato peritale, sono state ripetute tutte le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale - Territorio - sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex conservatoria (**allegato 4**) e sezione servizi catastali (**allegato 2**), finalizzate all'accertamento del patrimonio immobiliare della società fallita e alla relativa ricostruzione storica dei passaggi di proprietà, delle variazioni catastali e delle formalità pregiudizievoli, nonché delle eventuali vendite e donazioni immobiliari poste in essere nei cinque anni antecedenti la dichiarazione di fallimento.

In data 12.12.2023 è stato ripetuto il sopralluogo per verificare le condizioni del complesso e dei macchinari già rilevati in occasione della precedente consulenza.

Alla presenza del sig. xxxxx ex dipendente della società xxxxxx (locataria) e di un collaboratore della scrivente, è stato accertato lo stato dei luoghi documentato con rilievo fotografico (**allegato 1**).

I rilievi dei fabbricati erano già stati effettuati in occasione della precedente consulenza (**allegato 7**).

In data 21.12.2023 è stato acquisito l'estratto di mappa (**allegato 3**) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale - Territorio - sezione Servizi catastali.

* * *



3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale - Territorio - sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex conservatoria (**allegato 4**) e sezione servizi catastali (**allegati 2 e 5**), la consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta così costituita:

Quota 1/1 di:

- 1) Complesso industriale edificato nella Zona Industriale Macchiareddu, Comune di Assemini, decima strada - distinto al N.C.E.U. al foglio 54 particella 1032 categoria D/7, insistente sul terreno distinto al N.C.T. al foglio 54 particella 1032 (derivante dal 188 - soppresso) avente superficie di 9.951 m² - intestato a xxxxxx con sede in Assemini
- 2) beni mobili diversi strumentali per l'esercizio dell'attività (macchinari e impianti specifici e attrezzature di lavoro), presenti nel complesso come da tabella e documentazione allegata (**allegato 14**).

*

4. DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate (**allegato 2**), in riferimento agli immobili menzionati, si traggono i seguenti dati:

Catasto Fabbricati

Comune di Assemini

1) Immobile distinto al foglio 54 particella 1032

Categoria D/1 - Rendita 15.714,00 €

Località Macchiareddu - 10^a strada - Piano T

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 15.12.2009, prot. n. CA0554242 in atti dal 15.12.2009 - Variazione di toponomastica (n. 40132.1/2009)

Intestato a: xxxxx con sede in Assemini - proprietà 1/1

Dati derivanti da: ATTO PUBBLICO del 28.10.2000 - Trascrizione in atti dal

19.02.2001 Repertorio n.156620 - Rogante: Vacca Roberto - Sede: Cagliari.

Registrazione Compravendita n. 21971.1/2000.

*

Mutazioni catastali:

Già al Catasto Terreni del Comune di Assemini con i seguenti estremi catastali:

2) Immobile distinto al foglio 54 particella 188

Qualità/classe: soppresso dal 19.12.2007

Dati derivanti da: Tipo mappale del 19.12.2007 protocollo n. CA0753515 in atti dal

19.12.2007 (n.753515.1/2007)

Qualità/classe: Ente urbano - Superficie 9.951 m² dal 22.06.1993

Dati derivanti da: Tipo mappale del 22.06.1993 in atti dal 22.06.1993

(n.3590.1/1993)

Qualità: Pascolo cespugliato classe 1 - Superficie 9.951 m² - Reddito dominicale

6.966 f - Reddito agrario 3.980 f - Partita: 7986

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 14.05.1985

Intestato: xxxx con sede Assemini (CF xxxxx)

Dati derivanti da: Atto pubblico del 19.12.1989 - prot. n. CA0357688 - Voltura in

atti dal 24.05.2007 - Repertorio n.215753 - Rogante: Vittorio Loriga - Sede:

Cagliari - Registrazione UR - Sede: Cagliari n.237 del 08.01.1990 - eseguita ai soli

fini della continuità storica (n.3276.1/1993).

*

Poiché non si rilevano variazioni catastali successive all'acquisizione della

planimetria catastale (27.04.2022), si ripropone quella acquisita per la precedente consulenza (**allegato 5**).

*

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è rappresentato da un capannone industriale edificato in maggior lotto nella zona industriale di Macchiareddu, località Grogastu, X^a strada est nel territorio del Comune di Assemini (**allegato 1 - foto 1A e 2A**).

La zona è particolarmente favorevole per la localizzazione di un capannone industriale, in quanto vicino al centro di Cagliari (da cui dista circa 15 km), all'aeroporto di Cagliari-Elmas (da cui dista circa 17 km) e alle principali arterie di collegamento col resto della Sardegna (S.S. 130, S.S. 195 - Sulcitana, S.S. 131).

Il lotto ricade in zona D, sottozona D1, all'interno della zona industriale CACIP (ex C.A.S.I.C. - CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI) "Lotti attrezzati a Macchiareddu" - Comune di Assemini.

È confinante a nord con la X^a strada est da cui ha accesso, a est con la particella 1419 (edificata), a sud con le particelle 878 e 1.479 (entrambe edificate) e a ovest con la particella 418 (non edificata), tutte di altra proprietà.

Nel lotto sono presenti i seguenti manufatti (**planimetrie - allegato 7**):

- a) Capannone lavorazione con annessi spogliatoi e casa del custode
- b) Fabbricato uffici
- c) Deposito
- d) Capannone lavorazione gomma - reparto calandratura
- e) Tettoia parcheggi.

Tra questi, gli unici che concorrono alla valutazione della superficie commerciale sono **il capannone di cui al punto a) e la tettoia di cui al punto e)** in quanto i

manufatti di cui ai punti b, c, d non sono conformi con quanto rappresentato nel progetto approvato e non sono sanabili per le motivazioni esposte nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica.

Il lotto (**foto 2A - allegato 1**) di superficie catastale complessiva pari a 9.951 m², come detto, ha accesso dalla X^a strada est della zona industriale di Macchiareddu nel Comune di Assemini ed è facilmente raggiungibile dal centro di Cagliari percorrendo per un tratto la S.S. 195 Sulcitana e svoltando per la SP 1 - direzione Macchiareddu. Il lotto è interamente recintato; in particolare sul prospetto principale è delimitato da ringhiera metallica ad aria passante fissata su muratura, interrotta dai cancelli d'accesso rispettivamente pedonale e carrabile. Quest'ultimo, ad anta unica motorizzata scorrevole su binario orizzontale, non è conforme alla normativa vigente rappresentata dalle norme UNI 12453 e Uni 12445 (Porte e cancelli industriali, commerciali e da autorimessa - Sicurezza d'uso di porte motorizzate - requisiti) e s.m.i. per il rischio di convogliamento e cesoiamento.

Per lo stesso motivo, non risulta conforme la porzione di recinzione coperta dal cancello in fase di apertura, sia verso l'esterno (in quanto ad aria passante) sia verso l'interno (in quanto il binario di scorrimento non è schermato).

Il resto del lotto, sul prospetto ovest è recintato con pannelli in calcestruzzo, interrotti da un cancello metallico di collegamento col lotto attiguo. Sul prospetto sud è delimitato da muratura in blocchetti di calcestruzzo vibrato e su quello est in muratura faccia a vista.

È presente l'illuminazione esterna con proiettori fissati lungo le pareti del capannone.

Il lotto è asfaltato per il passaggio e la movimentazione dei mezzi e dispone di alcune zone a verde anche piantumate, in parte costituite da aiuole.

Superficie area cortilizia esterna (al netto del sedime dei soli fabbricati assenti):

ASTE
GIUDIZIARIE®
7.784,93 m²

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stabilimento è servito dalla rete idrica consortile CACIP di adduzione di acqua potabile ed è collegato alla rete consortile di smaltimento.

La fornitura di energia elettrica arriva al complesso in BT dalla cabina di trasformazione MT/BT.

*

a) Capannone lavorazione con annessi spogliatoi e casa del custode

Consistenza

Il capannone principale (**foto da 3A a 8A - allegato 1**), impiegato per la produzione di prodotti in gomma, consta di un settore lavorazione composto da due campate e un magazzino laterale annesso (**foto da 21A a 26A**). Sul lato nord verso l'accesso al lotto, sono disposti il locale mensa, gli spogliatoi e l'alloggio del custode (**foto da 9A a 20A**).

Sul lato ovest, sono ubicati la sala quadri, un locale tecnico e la cabina di trasformazione, questi ultimi accessibili solo dall'esterno.

Il manufatto disposto al solo piano terra ha quote interne pari a 3,40 m negli spazi destinati a mensa, spogliatoio e casa del custode; quota di 7,50 m all'interno del settore lavorazione e quota variabile da 7,20 m a 7,50 m all'interno del magazzino.

Struttura

Ogni campata del settore lavorazione ha copertura a doppia falda; il magazzino annesso è coperto con falda unica inclinata. La copertura a doppia falda è costituita da tegoli longitudinali autoportanti prefabbricati in cemento armato alveolare, con manto in lastre di cemento amianto (eternit). La struttura portante è prefabbricata, le travi in c.a.p. a doppia pendenza sono sostenute da pilastri prefabbricati in c.a. con mensola laterale. Le pareti sono in parte in blocchi di calcestruzzo vibrato e in parte

in lamiera grecata come le porte scorrevoli che consentono l'accesso al capannone.

Le mensole nei pilastri sostengono le travi a servizio dei carriponte presenti nella campata centrale del settore lavorazione.

Le tamponature dei prospetti laterali sono in parte in muratura a vista, come il telaio portante costituito da travi in c.a.p. e pilastri in c.a. Il prospetto principale antistante alla strada d'accesso, corrispondente alla mensa e agli spogliatoi, è intonacato e tinteggiato.

Il magazzino attiguo ha struttura in acciaio costituita da travi IPE, sostenute da ritti HE e controventi in ferro.

Finiture interne

Il basamento è in cemento armato e la pavimentazione è di tipo industriale.

Il locale mensa è pavimentato in clinker e le pareti sono intonacate e tinteggiate con smalto lavabile. Le finestre sono in alluminio anodizzato come il telaio della vetrata che separa la mensa dall'ingresso e come il portoncino d'ingresso al fabbricato e i vasistas dei locali spogliatoi/bagni.

Gli spogliatoi e i bagni sono pavimentati con piastrelle ceramiche; i bagni sono pavimentati e rivestiti fino alla quota di 1,80 m con piastrelle ceramiche formato 20x20 cm e attrezzati con quattro orinatoi disposti in box singoli, quattro docce e tre vasche lavatoio.

La porzione impiegata come alloggio del custode comprende tre camere, un disimpegno e un bagno. Il pavimento è rivestito in piastrelle di travertino formato 15x30 cm con battiscopa dello stesso materiale. Il bagno, pavimentato e rivestito con piastrelle in gres ceramico fino alla quota di 1,65 m, è attrezzato con lavabo a colonna, wc, e bidet.

L'impianto elettrico sia nella zona lavorazione sia nel settore di servizio (mensa, spogliatoi, bagni) è disposto in canale e tubi rigidi esterni. Nella mensa l'impianto

di condizionamento è costituito da pompa di calore in split singolo.

Superfici

La superficie lorda comprensiva cioè delle tamponature e dei tramezzi, risulta così distribuita:

Settore lavorazione e magazzino: 1.914,54 m²

Vani di servizio (cabina trasformazione, sala quadri, vano tecnico): 81,53 m²

Mensa, spogliatoi e casa del custode: 170 m²

*

b) Fabbricato uffici

Il fabbricato uffici, prefabbricato e disposto su un solo piano, è posto sul lato nord del lotto (**foto da 30A a 41A - allegato 1**).

Poiché è costruito a una distanza dal confine non conforme Norme Tecniche di Attuazione (**allegato 9**) del PUC del Comune di Assemini e alle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato 10**) del Consorzio (CACIP), come meglio precisato nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica, e detta difformità costituisce abuso insanabile, la superficie del manufatto non viene computata nella superficie commerciale.

Consistenza

Il locale consta di quattro uffici, box reception all'ingresso, delimitato da pareti vetrate, sala riunioni, bagno e corridoio centrale.

Struttura

È costruito con struttura in acciaio su basamento in cemento armato, rialzato di circa 60 cm rispetto al piano di campagna. Le pareti e la copertura sono in lamiera zincata preverniciata, le finestre sono in alluminio anodizzato.

Finiture

Il pavimento è realizzato in linoleum e i tramezzi sono in legno tappezzati.

Il bagno, comprendente wc, lavabo e doccia completi di rubinetteria funzionante, è rifinito con materiale plastico.

Il box reception all'ingresso è delimitato da vetrata con telaio in alluminio anodizzato e controsoffitto in pannelli melaminici,

Le porte interne sono in legno, tamburate. Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato elettrocolorato.

L'impianto elettrico è realizzato in canale esterne. L'impianto di condizionamento è assicurato da pompe di calore in split singoli.

Superficie lorda: 108,95 m²

*

c) Deposito

Il manufatto di forma rettangolare (**foto 29A - allegato 1**), difforme da quanto rappresentato nel progetto approvato, è realizzato lungo il limite nord-est del lotto a distanza dal confine non conforme alle N.T.A. del PUC del Comune di Assemini (**allegato 9**) e alle N.T.A. del Consorzio (**allegato 10**).

Come meglio argomentato nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica, il volume non risulta sanabile, pertanto la superficie del manufatto non viene computata nella superficie commerciale.

Consta di due vani chiusi e di una tettoia ed è realizzato in blocchetti di calcestruzzo vibrato con copertura in lamiera grecata. Privo di finiture, di infissi e di impianti, attualmente viene impiegato come deposito.

Superficie lorda:

Locali: 54,88 m²

Tettoia: 23,24 m²

d) Capannone lavorazione gomma - reparto calandratura

Il capannone adibito alla finitura dei materiali in gomma prodotti nello stabile

principale, difforme da quanto rappresentato nel progetto approvato, è realizzato lungo il limite sud sud-ovest del lotto a distanza dal confine non conforme alle N.T.A. del PUC del Comune di Assemini (**allegato 9**) e alle N.T.A. del Consorzio (**allegato 10**).

Come meglio argomentato nel capitolo dedicato alla situazione urbanistica, il manufatto non è sanabile e, pertanto, la superficie non viene computata nella superficie commerciale.

Ha altezza interna variabile da 5 m a 7 m al colmo. È costruito con struttura in travi di ferro sostenute da pilastri in acciaio del tipo HE 200, con copertura e pareti perimetrali in lamiera grecata. Sono in lamiera grecata anche le ante scorrevoli montate su telaio metallico che proteggono i due accessi del fabbricato.

La pavimentazione è di tipo industriale. L'impianto elettrico è realizzato in canale esterne.

Superficie lorda: 220,33 m²

*

e) Tettoia parcheggi

La tettoia parcheggi è disposta all'esterno del lotto, in prossimità dell'ingresso sul lato nord. È realizzata con struttura in ferro e copertura in pannelli ondulati di cemento amianto.

Superficie lorda: 60 m²

*

Riepilogo superfici:

Superficie lotto: 9.951 m²

Superficie area cortilizia (al netto del sedime): 7.784,93 m²

Stato d'uso e manutenzione

Il capannone si presenta in mediocre stato di manutenzione.

Non sono state acquisite le certificazioni degli impianti, il Certificato Prevenzione e Incendi, né alcuna autorizzazione di tipo ambientale per quanto, essendo il capannone locato, le stesse devono necessariamente costituire parte integrante del contratto di locazione.

Non è in ogni caso rilasciabile la certificazione di agibilità per la presenza di abusi non sanabili, come meglio descritto nel successivo capitolo dedicato alla situazione urbanistica.

In alcuni manufatti come le tettoie parcheggio è stata riscontrata la presenza di amianto che, ad un esame sommario, non è apparso in condizioni di degrado e quindi non imminente la sua rimozione. Tuttavia, nel valore unitario di stima si è tenuto conto di tutte le circostanze descritte.

Stato di occupazione dell'immobile

Il complesso è locato alla società xxxx

*

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto in oggetto è annoverato nella zona D1 - *Grandi aree industriali - Aree comprese nel piano regolatore CACIP*, come si evince dallo stralcio del PUC del Comune di Assemini (**allegato 9**).

Dette aree sono disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Assemini - PUC (**allegato 9**) artt. 57, 58, 59 e 60.

L'art. 59, in particolare, specifica che tale zona comprende le aree interne al piano regolatore dell'ASI di Cagliari: "Agglomerato di Macchiareddu - Grogastu;

precisa inoltre che, per tale zona, *valgono le norme tecniche del vigente Piano Regolatore Territoriale dell'area di Sviluppo Industriale di Cagliari* (- omissis).

Con riferimento a dette Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale Definitivo del CACIP - 6^a variante (**allegato 10**), si riportano alcuni parametri qui di interesse:

art. 11.5 *Il rapporto fra superficie coperta e superficie totale del lotto non dovrà essere superiore al 40%;*

art. 11.6 (*..omissis*) *Per gli agglomerati di Macchiareddu, Elmas e Sarroch, relativamente ai soli lotti di superficie inferiore all'ettaro, tali distacchi sono ridotti rispettivamente a 8,00 m (lotti confinanti) e 10,00 m (fronte strada).*

art. 11.7 *Sui confini dei lotti sono ammessi soltanto quei manufatti eventualmente necessari per i collegamenti con altri cicli di produzione, quelli necessari per il controllo degli accessi, ed inoltre scale antincendio, tettoie per parcheggi, contenitori di gas, rampe di accesso per piani interrati e tutti quei manufatti che per legge devono essere situati in corrispondenza delle recinzioni, nonché le cabine elettriche secondo le esigenze dell'ENEL.*

*

Ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna (PPR), il lotto rientra nei seguenti ambiti:

01 Golfo di Cagliari, disciplinato degli articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107 e 112 delle N.T.A. del PPR;

- Aree antropizzate (artt. 28, 29, 30)
- Insediamenti produttivi (artt. 91, 92 e 93)
- Grandi Aree Industriali (artt. 91, 92 e 93)
- Sito inquinato (artt. 41, 42 e 43).

È annoverato inoltre nei *Siti di Interesse Nazionale (SITAP)*:

S.I.N. "*Sulcis Iglesiente Guspinese*" - *Area Industriale di Macchiareddu*", vincolo

SIN_SIG08, di cui al D.M. 12.03.2003.

*



6.1 Provvedimenti autorizzativi

Con riferimento all'immobile in oggetto, risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi (**allegato 6**):

- 1) Licenza di Costruzione n. 291 del 27.08.1970 per la *costruzione di un capannone industriale da adibire a produzione di caldaie per impianti di riscaldamento e carpenteria metallica* rilasciato a xxxxx.
- 2) Dinego del 29.11.1982 del Comune di Assemini.
- 3) Richiesta di accertamento di conformità del 15.02.2000 della xxxx non perfezionata e quindi non efficace. Detta richiesta ha ottenuto parere favorevole da parte del Comune di Assemini che tuttavia non ha potuto emettere il provvedimento di concessione in sanatoria in quanto non sono state onorate le richieste di integrazione documentale da parte della USL, come risulta dalla Comunicazione del Comune di Assemini - Servizio Urbanistica e Edilizia Privata del 07.01.2002. Non risultano neanche pagati gli oneri concessori.

Per tutto quanto detto, il progetto efficace è quello del 1970.

Inoltre, sebbene l'accertamento di conformità presentato nell'anno 2000 avesse ottenuto parere favorevole, comunque da perfezionare con le integrazioni richieste dalla USL, di fatto, per quanto rilevato in loco, alcuni manufatti sono comunque difformi anche dalla rappresentazione di quest'ultimo progetto.

Come si evince dalla planimetria generale (**allegato 8**), non sono rispettate infatti le distanze dai confini previste dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Assemini ovvero dal PUC (**allegato 9**), modificate sulla base delle prescrizioni della Determinazione n.994/DG del 13.04.2015, nonché previste dalla



6^a variante delle Norme di Attuazione del CACIP (**allegato 10**).

Nella planimetria generale del lotto e dalla sovrapposizione (**allegato 8**) tra il rilievo dei manufatti effettuato in loco (**allegato 7**) e il solo progetto efficace (**allegato 6**) risalente all'anno 1970, che rappresenta lo stato assentito, risultano quindi le seguenti difformità:

Nel capannone

- a) dimensioni maggiori del capannone compresi locali tecnici: + 316,62 m²;
- b) presenza di un setto di separazione tra le due campate nel capannone;
- c) presenza del magazzino attiguo e della cabina di trasformazione: + 483,46 m²;
- d) diversa disposizione interna negli spogliatoi;
- e) presenza di vano tecnico attiguo alla sala quadri (già compreso al punto a);

Nel resto del lotto

- f) presenza della tettoia parcheggi all'ingresso del lotto (60 m²);
- g) blocco uffici, rappresentati nel progetto a corredo della richiesta di accertamento di conformità non perfezionato (anno 2000), ma realizzati con distanze dei confini sulla strada e rispetto al lotto attiguo, difformi (inferiori) rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico attualmente vigente:
 $6,70 < 8$ m (distanza NTA)
 $8,95 < 10$ m (distanza NTA)
- h) presenza del capannone calandratura non rappresentato nello stato assentito e costruito in aderenza al confine e quindi con distanze dagli altri lotti difformi (inferiori) rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente;
- i) deposito realizzato in aderenza al confine est del lotto ovvero con distanza

dal lotto attiguo difforme (inferiore) rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Gli abusi di cui ai punti da **a** a **e** per il capannone e di cui al punto **f** (tettoie), sono sanabili in accertamento di conformità poiché, come illustrato nel successivo paragrafo, il lotto è ancora edificabile.

*

6.2 Edificabilità dell'area e sanabilità degli abusi

In considerazione dei parametri della zona citati e contenuti nelle N.T.A. del CACIP (**allegato 10**), l'area risulta ancora edificabile.

Considerando infatti il rapporto tra superficie coperta e superficie totale: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$, e l'indice di sfruttamento edilizio che non deve superare $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$, l'edificabilità del lotto è così valutata:

$0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 9.951 \text{ m}^2 = 5.970,60 \text{ m}^2$ di superficie coperta totale (su più livelli);

$0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 9.951 \text{ m}^2 = 3.980,40 \text{ m}^2$ di superficie coperta (proiezione al suolo).

Per la valutazione della **superficie ancora realizzabile**, si sottrae da quella consentita sulla base della superficie del lotto, il sedime di quella edificata relativa al solo capannone ovvero all'unico manufatto assentito, alle tettoie parcheggio e alle fosse biologiche interrate:

$5.970,60 \text{ m}^2 - 2.166,07 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2 - 23 \text{ m}^2 = 3.721,53 \text{ m}^2$

→ corrispondenti a una superficie di lotto di **6.202,55 m²**

Superficie coperta ancora edificabile (sedime): $3.980,40 \text{ m}^2 - 2.166,07 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2 - 23 \text{ m}^2 = 1.731,33 \text{ m}^2$

Si precisa che nell'intera superficie del capannone sono state considerate anche le superfici non rappresentate nel progetto approvato e oggetto di sanatoria ($316,62 \text{ m}^2$ zona lavorazione e locali tecnici + $483,46 \text{ m}^2$ magazzino e cabina di

trasformazione). Il lotto, al netto di dette superfici da sanare, risulta comunque ancora edificabile.

6.3 Oneri di sanatoria

Fatta eccezione per il blocco uffici, il capannone calandratura e il locale deposito, le altre difformità, compresi gli ampliamenti, sono quindi sanabili in accertamento di conformità.

Ai sensi dell'art. 16 della L.R 23/85, per l'accertamento di conformità è prevista la corresponsione degli oneri in misura doppia.

Il costo unitario per detti oneri, stabilito dal Comune di Assemini, riferito all'Area di sviluppo industriale - gruppo A, attualizzato al 31.12.2021 è pari a €/m² 4,46.

La superficie in esubero rispetto allo stato assentito corrisponde a:

Oneri: $4,46 \text{ €/m}^2 \times (483,46 + 316,62 + 60) \text{ m}^2 \times 2 = \mathbf{7.671,91 \text{ €}}$

Oltre agli oneri da corrispondere al Comune, si stimano appresso gli oneri tecnici per la presentazione della pratica edilizia presso gli uffici competenti, consistente in:

- Elaborazione pratica di Accertamento di conformità per i manufatti descritti, costruiti in difformità rispetto al progetto approvato, comprese le spese accessorie e di presentazione presso gli uffici pubblici;
- sopralluogo per rilievo metrico e fotografico;
- restituzione del rilievo;
- redazione del progetto (coincidente con lo stato di fatto) comprensivo di piante, sezioni, prospetti e relazione tecnica-illustrativa;
- elaborazione pratica con firma digitale per la trasmissione al SUAPE

(Sportello Unico delle Attività Produttive) del Comune di Assemini;

Importo totale: € 3.500.00

TOTALE ONERI: 7.671,91 € + € 3.500.00 = € 11.171,91

*

Per quanto riguarda invece i manufatti non sanabili opra elencati, ovvero il blocco uffici, il capannone calandratura e il deposito, sono stati valutati i costi per la demolizione e lo smaltimento, con l'ausilio del Prezziario Sardegna Lavori Pubblici, aggiornato all'anno 2023. L'intervento, analizzato nel dettaglio nel computo metrico estimativo (**allegato 13**), ammonta complessivamente a € **51.748,07.**

*

6.4 Calcolo della superficie commerciale

Dal rilievo effettuato risultano le seguenti superfici lorde (comprehensive cioè delle tamponature e dei tramezzi):

Capannone lavorazione: 1.914,54 m²

Spogliatoi, servizi igienici, casa del custode: 170 m²

Tettoia parcheggi: 60 m²

Locali tecnici: 81,53 m²

Fosse biologiche: 23 m²

Superficie totale capannone (compresi ampliamenti da sanare): 2.166,07 m²

Superficie del lotto: 9.951 m²

Superficie area cortilizia: $9.951 \text{ m}^2 - 2.166,07 - 60 \text{ m}^2 - 23 \text{ m}^2 = 7.701,93 \text{ m}^2$

Di questa area cortilizia, una parte della superficie esprime ancora cubatura in quanto non sfruttata, come da calcolo sopra riportato: 6.202,55 m².

Superficie dell'area cortilizia non sfruttabile in termini di cubatura:

$7.701,93 \text{ m}^2 - 6.202,55 \text{ m}^2 = 1.499,38 \text{ m}^2$

*

LOCALI	Sup. lorda (m ²)	COEFF.	
Superficie coperta capannone e locali di servizio (mensa, spogliatoi, casa custode)	2.084,54	1	2.084,54
Locali tecnici	81,53	1	81,53
Tettoia parcheggi	60	0,20	12,00
Superficie lotto ancora edificabile	6.202,55	0,0666	413,09
Superficie cortilizia (ut supra)	1.499,38	0,05	74,97
Superficie commerciale			2.666,13

*

7. DIFFORMITÀ CATASTALI

Premesso che nella planimetria catastale del lotto (**allegato 5**) e conseguentemente nell'estratto di mappa - EDM (**allegato 3**) vengono rappresentati anche i fabbricati che presentano difformità rispetto allo strumento urbanistico, non sanabili (per i quali nel presente elaborato è stato stimato il costo della demolizione), dalla sovrapposizione (**allegato 11**) tra la planimetria catastale (**allegato 5**) e il rilievo effettuato in loco (**allegato 7**), emerge quanto segue:

- il capannone lavorazione gomma non è assentito e non è sanabile;
- il fabbricato uffici non è assentito e non è sanabile;
- il manufatto deposito non è assentito e non è sanabile;
- il capannone lavorazione, comprendente anche le parti in ampliamento sanabili ma non ancora sanate coincide, a meno di minime differenze non significative, con la planimetria catastale .

*

Una volta effettuata la regolarizzazione edilizia-urbanistica del lotto con la rimozione dei fabbricati/manufatti non sanabili, è necessario rideterminare la superficie catastale e la conseguente rendita catastale del complesso ai sensi del



D.P.R. n.138 del 23.03.1998.



*

8. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio provinciale - Territorio - sezione Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex conservatoria (**allegato 4**), in capo al Consorzio risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni a favore

1) Atto di Compravendita

Trascritto a Cagliari in data 08.11.2000, Reg. Gen. 33053, Reg. Part. 21971, atto rogito Notaio Roberto Vacca del 28.10.2000 - rep. n. 156620.

Unità negoziale: Fabbricato in località Macchiareddu - Grogastu, censito al catasto fabbricati al foglio 54 particella 188

A favore di: xxxxxx con sede in Assemini (CA) Contro: xxx con sede in Assemini
- CF xxxxx

Sezione D: Gli attuali dati catastali sono attribuiti all'immobile in virtù di denuncia di accatastamento n.112/B1 presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 11.08.1993.

2) Preliminare di Compravendita

Trascritto a Cagliari in data 14.01.2013, Reg. Gen. 1250, Reg. Part. 1064, atto rogito Notaio Marcello Dolia del 19.12.2012 - rep. n. 33700/19077.

Unità negoziale: Fabbricato in Comune di Sarroch (CA) - località industriale CACIP censito al catasto fabbricati al foglio 18 particella 353

A favore di: xxxxxx; Contro: xxx xxxxxx

Fallimento n.1/2023 24



Nota non disponibile in formato elettronico.

NB: Questa compravendita non è stata perfezionata, come si evince dalla visura dell'immobile (**allegato 2**). Attualmente l'immobile è intestato ad altra ditta.

Trascrizioni contro

3) Atto Giudiziario - Decreto di ammissione a concordato preventivo

Trascritto a Cagliari in data 10.11.2021, Reg. Gen. 608, Reg. Part. 477 - Tribunale di Cagliari

Unità negoziale: Catasto Fabbricati, natura: Opifici in Comune di Assemini - Foglio 54 particella 1032

A favore di: Massa dei Creditori del xxxxx Contro: xxxxx

Iscrizioni contro

4) Ipoteca conc. Amministrativa

Iscrizione del 29.11.2006 - Registro Particolare 8601 - Registro Generale 49047

Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale - art.77 DPR 29.09.73 n. 602 (introdotto dall'art.16 del D.Lgs 26.02.99 n.46)

Fabbricato in Comune di Assemini (CA) Località Macchiareddu - censito in catasto fabbricati al foglio 54 particella 188.

A favore: xxxxx Contro: xxxx xxxxx.

Iscrizione a favore

5) Ipoteca volontaria

Iscrizione del 12.03.2009 - Registro Particolare 1077 - Registro Generale 7473

Rogito Notaio Fausto Puxeddu del 16.02.2009 - rep. n. 127843/19948 in Cagliari

Immobile: Fabbricato in Comune di Uta (CA) Località Macchiareddu - censito in

Fallimento n.1/2023 25

catasto fabbricati al foglio 51 particella 362 sub 1 e sub 2.

A favore: xxxxxx in qualità di creditore ipotecario;

Contro: xxxxxx in qualità di debitore ipotecario

Importo: € 533.459,80 (capitale: € 500.000,00)

6) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

Iscrizione del 29.03.2017 - Reg. Part. 1278 - Reg. gen. 9148

Ipoteca conc. Amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Pubblico ufficiale: Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. rep. 2954/2517 del 28.03.2017.

Immobile: Fabbricato in Comune di Assemini (CA) Località Macchiareddu - censito in catasto fabbricati al foglio 54 particella 1.032.

Totale importi a debito: € 10.981.962,74.

* * *

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

I capannoni in esame ad uso artigianale industriale sono classificati, come categoria catastale, immobili a destinazione speciale che rientrano nel gruppo D ovvero fabbricati per attività industriali.

Per immobili a destinazione speciale (gruppo D) si intende opifici e fabbricati in genere costruiti per speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni. Nella fattispecie il capannone è accatastato D1.

Per procedere alla determinazione del "valore venale di mercato" degli immobili in oggetto, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il

valore più probabile dell'immobile da stimare, sulla base di un'indagine effettuata tra le compravendite recenti e tra le agenzie operanti nel settore utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/m²).

Si intende per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva cioè dei tramezzi e delle tamponature esterne (calcolate al 50% se in comune con altra unità immobiliare o parte condominiale) e sommata alle superfici ponderate degli accessori (balconi, terrazze, cantine ecc.) risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio.

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali di mercato, dell'ubicazione ovvero della vicinanza ai servizi, consistenza, caratteristiche tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

A tale scopo, è stata preliminarmente effettuata un'ispezione sugli ultimi valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) ovvero quelli del 1° semestre 2023, per accertare le variazioni del mercato immobiliare intercorse tra l'attualità e il secondo semestre 2021, in cui era stata effettuata l'ispezione per la determinazione del valore dello stesso immobile nella precedente consulenza.

Si è accertata ad oggi una diminuzione de valori di mercato sia massimi sia minimi, nella zona industriale di Macchiareddu in entrambi i Comuni indagati (Assemini e Uta):

1° semestre 2023 -Zona industriale di Macchiareddu - codice E2 - Tipologia prevalente: capannoni industriali - Destinazione produttiva
valori compresi tra 400,00 e 550,00

rispetto agli stessi valori del secondo semestre dell'anno 2021 i cui valori erano compresi tra 450,00 e 600,00 €/m²

sempre per strutture in condizioni normali di manutenzione, variabili secondo l'ubicazione, le finiture, lo stato d'uso e manutenzione, l'estensione ecc.

È stata poi effettuata un'indagine sulle recenti compravendite di immobili in zona industriale nell'intento di trovare dei termini "comparabili" per la determinazione del prezzo con i metodi di stima a comparazione diretta.

A tale scopo è stata effettuata la ricerca di atti sulla piattaforma STIMATRIXCITY limitata inizialmente agli ultimi tre anni. La ricerca ha espresso l'inesistenza di compravendite in zona (**allegato 12**).

Come già accertato in occasione della precedente consulenza, nell'intervallo di tempo intercorso tra il mese di maggio 2018 e il mese di novembre 2020, tutti i capannoni di interesse nell'area circostante, ovvero i quattro capannoni con rendite catastali comparabili a quelli in esame (N.C.E.U. foglio 51 - mappali 260, 62, 175 e 52), erano stati venduti ad aste giudiziarie e non erano disponibili i decreti di trasferimento. Si è quindi estesa la ricerca all'intervallo di tempo intercorso tra l'anno 2020 e l'anno 2023 senza esito.

Per la carenza di dati, non è stato possibile impiegare direttamente il metodo di stima a comparazione diretta MCA (Market Comparison Approach), che prevede degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto a quelle corrispondenti dell'immobile oggetto di stima. Detto metodo infatti è applicabile solo se sono disponibili un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni.

Si è fatto quindi ricorso alla piattaforma professionale BorsinoPRO, che determina il valore di mercato facendo riferimento a tutti gli immobili con

caratteristiche analoghe, ubicati nella zona, impiegati appunto come "comparabili".

Ad oggi, la piattaforma ha fornito per l'immobile in oggetto, rispettivamente in Comune di Assemini e in Comune di Uta, le seguenti valutazioni (**allegato 12**):

- **valore minimo: 273,31 €/m²;**
- **valore medio: 294,36 €/m²;**
- **valore massimo: 315,41 €/m².**

La piattaforma BorsinoPRO elabora anche il valore finale dei capannoni, tuttavia si è fatto riferimento al solo valore unitario, in quanto nel calcolo della superficie commerciale, con riferimento alla superficie del lotto, la piattaforma non fa distinzione tra la porzione ancora edificabile e la mera area cortilizia.

La stessa piattaforma ha indicato anche la presenza di una compravendita in zona Macchiareddu - Comune di Uta senza, tuttavia, indicare il prezzo unitario di vendita e la superficie. Per individuare la superficie e, conseguentemente, il costo unitario è stata acquisita una visura sull'immobile (**allegato 12**) che però non riporta la consistenza.

I valori calcolati con l'ausilio di BorsinoPRO sono inferiori rispetto a quelli determinati con della stessa piattaforma nel primo semestre 2022, in occasione della precedente consulenza; il risultato è in linea con la variazione in diminuzione dei valori di mercato emersa anche dal confronto tra i valori OMI citati.

Valori primo semestre 2022 determinati con piattaforma professionale BorsinoPRO:

- valore minimo: 289,85 €/m²;
- valore medio: 312,17 €/m²;
- valore massimo: 334,50 €/m².

*

Nella fattispecie, coerentemente con la precedente valutazione, per tener conto

dell'edificabilità residua dell'area, si assume come attendibile un valore di poco superiore a quello medio calcolato (+1,92%) con la piattaforma BorsinoPRO (**allegato 12**), aggiornato all'attualità (anno 2023). Non si ritiene di dover assumere il valore massimo espresso dalla piattaforma per tener conto del mediocre stato di manutenzione dell'intero stabile (-5%).

Valore medio: 294,36 €/m² → 300,00 €/m²

Dal valore ottenuto, occorre detrarre gli oneri per le demolizioni finalizzate alla riconduzione dell'immobile allo stato assentito, nonché gli oneri per la regolarizzazione formale.

Accertato inoltre che, in questo particolare periodo storico, perdurano costi elevati di costruzione per quanto stabilizzati dopo gli aumenti consistenti dell'anno precedente (anche del 30%) e che detti aumenti hanno indotto una maggiore esitabilità dei capannoni industriali nelle vendite giudiziarie, si è ritenuto di dover applicare una maggiorazione ai valori così ottenuti.

Per tutto quanto detto, si è ritenuta congrua la maggiorazione dell'8%.

Si precisa che il valore unitario adottato è significativamente inferiore rispetto a quelli proposti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, verosimilmente riferiti ad immobili in condizioni di manutenzione migliori rispetto a quelle dei capannoni in esame.

Per tutto quanto detto, i valori di stima, riportati in dettaglio nella tabella riepilogativa (**allegato G**), sono così riassunti:

*

**Complesso di proprietà del xxxxxx in Comune di Assemini - censito al foglio 54
particella 1032, cat. D/1**

Si ripropone la tabella riepilogativa delle superfici commerciali valutate in dettaglio al paragrafo 3.5:

LOCALI	Sup. lorda (m ²)	COEFF.	m ²
Superficie coperta capannone e locali di servizio	2.084,54	1	2.084,54
Locali tecnici	81,53	1	81,53
Tettoia parcheggi	60	0,20	12,00
Superficie lotto ancora edificabile	6.202,55	0,0666	413,09
Superficie cortilizia (ut supra)	1.499,38	0,05	74,97
Superficie commerciale			2.666,13

Valore commerciale: **2.666,13 m² x 300,00 €/m² = € 799.839,00**

A dedurre:

Costo demolizione manufatti non sanabili (**allegato 13**): € 51.748,07

Oneri regolarizzazione abusi sanabili (**paragrafo 6.2**): € 11.171,91

Valore finale al netto degli oneri: € 736.919,02

Maggiorazione per migliore esitabilità aste giudiziarie: 8%

Valore finale complesso Consorzio MSS: € 795.872,54

10. DESCRIZIONE E STIMA DI MACCHINE E ATTREZZATURE

Fanno parte del compendio del consorzio anche macchinari e attrezzature (**allegato 14**) di cui è stato fornito l'inventario.

Detti beni sono stati individuati, esaminati e fotografati in loco. Non è stato possibile tuttavia accertarne il funzionamento, pertanto la valutazione si limita ai dati rilevabili e all'esame esterno.

Nella determinazione del valore attuale delle macchine e delle attrezzature, si è tenuto conto che lo stesso è influenzato dall'anno di vendita, dalle condizioni e soprattutto dalla conformità alla normativa vigente. I prezzi di riferimento sono tratti da quelli di vendita di attrezzature analoghe usate e, ove non reperiti, sono dedotti dal valore del macchinario nuovo deprezzato in relazione alla vita utile, alle condizioni d'uso e manutenzione, all'obsolescenza, alla vetustà ecc.

Solo per le macchine obsolete e non recuperabili è stato valutato il valore del rottame di ferro.

Con riferimento alla possibilità di alienazione delle macchine in oggetto, la cui conformità è certificata dal marchio CE, fermo restando che le stesse non siano state manomesse o modificate, si richiama sinteticamente la normativa vigente:

- Per le macchine già in uso prima del 21.09.1996, ovvero precedenti alla Direttiva Macchine (D.P.R. 459/1996) e quindi sprovviste del marchio CE, è vietata qualunque forma di alienazione. La vendita è consentita solo previo adeguamento della stessa alle disposizioni del Titolo V - D.Lgs n.81/08, ad opera di ditta specializzata e iscritta alla C.C.I.A.A. che ne certifichi la rispondenza, diventandone responsabile. È possibile demandare all'acquirente la messa a norma, subordinando però il perfezionamento della vendita alla dimostrazione da parte dell'acquirente dell'avvenuto adeguamento e certificazione.
- Per le macchine o attrezzature successive al 21.09.1996, ovvero successive alla Direttiva Macchine (D.P.R. 459/1996), attualmente abrogata (fatta eccezione per l'art.11 dal D.PR. 17/2010), come detto, la conformità è attestata dal marchio CE, previa verifica che la macchina non sia stata manomessa, modificata o integrata. Ove previsto, la conformità è

confermata dalla regolarità delle manutenzioni riportata negli appositi registri.

Tutto ciò premesso, per le attrezzature e i macchinari, descritti nelle schede contenenti anche il riferimento fotografico (**allegato 14**) e individuati e stimati nella tabella (**allegato 14**), il valore complessivo è stimato in **€ 33.019,40**

*

11. RIEPILOGO VALORI

Si riportano appresso i valori di stima determinati:

Valore complesso immobiliare: € 795.872,54

Valore macchine: € 33.019,40

12. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 20 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alessandra Boi