



COMUNE DI IGLESIAS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

FALLIMENTO FRATELLI LOCCI SRL ESTRAZIONI
MINERARIE

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli;

Curatori: Dott. Pierpaolo Argiolas e Rag. Matteo Deidda Gagliardo;

C.T. U.: Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Mestre n. 6b, 09126 Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 02 febbraio 2026, il Dott. *Pierpaolo Argiolas* e il Rag. *Matteo Deidda Gagliardo*, Curatori del Fallimento in epigrafe, nominavano il sottoscritto Dott. Ing. *Giorgio Pranteddu*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di *Cagliari* al n. 3584 e con studio professionale in *Cagliari*, nella via *Mestre* n. 6b, Consulente Tecnico nel procedimento su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Identificare esattamente gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in*



atti ed accerti se l'immobile risulti o meno accatastato;

2. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento;*

3. *verifichi lo stato di possesso con indicazione, nel caso di possesso di terzi, del titolo di occupazione e del periodo cui risale;*

4. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi ed allegghi le formalità (iscrizioni, trascrizioni);*

5. *descriva, previo necessario accesso, gli immobili di proprietà del debitore indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, opificio industriale, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);*

6. *verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino*



edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia;

7. *acquisisca i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni);*

8. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedura amministrative e sanzionatorie;*

9. *accerti se per ciascun fabbricato sia stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità e in ipotesi di assenza del medesimo ne indichi i motivi individuando, nel contempo, le procedure ed i costi per ottenerlo;*

10. *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

11. *determini il valore di ciascun immobile con*

riferimento al cosiddetto valore cauzionale;

12. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna e interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Lo stesso giorno il sottoscritto accettava l'incarico, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 febbraio 2026, alle ore 10:00, presso il capannone sito in Comune di *Iglesias*, Via *San Salvatore* n. 49, piano 2.

PREMESSA

Sopralluogo

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, per accertarne la consistenza. Si è accertato che lo stato dei luoghi all'interno dei locali non è conforme agli elaborati progettuali allegati e consegnati allo scrivente dall'U.T. del Comune di *Iglesias*. Una volta rilevato l'immobile e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si dichiaravano chiuse le operazioni peritali.

Si precisa che l'immobile in questione è sfitto e da quanto potuto verificare "in situ" non è occupato da nessuno.

RISPOSTE AI QUESITI

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'attuale immobile e in particolare:

1. Scuola materna sita in Comune di *Iglesias*, Via *San*



Salvatore n. 49, piano 2, distinto al NCEU al F. D/8, mapp. 409, sub 110, Cat. B/5 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 3). Da una verifica si evince che la terrazza a livello, pertinenza della scuola materna, non è stata rappresentata in planimetria, come il muro di chiusura del vano scale. Come tale, si dichiara che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

Regolarità edilizia

Comune di Iglesias

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente con protocollo n. 6078 (vedi allegato n. 16) le Concessioni Edilizie in oggetto con i relativi allegati e in particolare gli sono stati consegnati:

- Concessione di edificare n. 204 del 13/09/1991 (vedi allegato n. 4);
- Progetti allegati alla C.E. n. 204 del 13/09/1991 (vedi allegato n. 5);
- Calcolo Planivolumetrico allegati alla C.E. n. 204 del 13/09/1991 (vedi allegato n. 6);
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 51 del 28/05/1993 (vedi allegato n. 7);
- Concessione Edilizia n. 117 del 17/05/2001 (vedi allegato n. 8);
- Progetti allegati alla C.E. n. 117 (vedi allegato n. 9);



- Relazione Tecnica allegata alla C.E. n. 117 (vedi allegato n. 10);
- Dichiarazione di Inizio Lavori allegata alla C.E. n. 117 (vedi allegato n. 11);
- Dichiarazione di Fine Lavori allegata alla C.E. n. 117 (vedi allegato n. 16);
- Concessione Edilizia n. 15 del 31/01/2002 (vedi allegato n. 13);
- Progetto allegato alla C.E. n. 15 (vedi allegato n. 14);
- Relazione Tecnica allegata alla C.E. n. 117 (vedi allegato n. 15).

Si precisa che Concessione di Edificare n. 204 è il primo strumento urbanistico inerente alla costruzione dello stabile in questione; dal Calcolo Planivolumetrico emerge l'esistenza di una volumetria residua pari a 441,27 mc.

La Concessione per l'esecuzione di opere n. 51, regolarmente allegata, riguarda i piani terra e primo, come tale non è inerente a opere che riguardano l'immobile oggetto di stima, ubicato al piano secondo.

Proseguendo nella disamina, la Concessione Edilizia n. 117 riguarda l'ampliamento al secondo piano della scuola che era ubicata all'interno dei locali oggetto della stima.

Infine, la Concessione Edilizia n. 15 non è mai stata ritirata dal titolare della stessa, nonostante abbia superato con esito positivo tutti gli iter di Comune e Asl n. 7 di Carbonia. Ciò





comporta, a detta dell'U.T. di *Iglesias*, che l'ultimo strumento edilizio che attesta la regolarità edilizia dell'immobile è la Concessione Edilizia n. 117.

Si precisa che, rispetto alla concessione edilizia suddetta, lo stato dei luoghi è difforme. Infatti, rispetto allo stato assentito la scala interna, che collega il piano primo al piano secondo, è stata chiusa.

Si conferma che fino all'invio e all'evasione della pratica di mancata SCIA, propedeutica alla sanatoria del frazionamento del primo piano, rispetto al secondo con relativa chiusura della scala, l'immobile non è conforme allo stato assentito. Il frazionamento di un'unità immobiliare realizzato senza la prescritta SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) costituisce un abuso edilizio sanabile tramite SCIA in sanatoria, a patto che sussista la **doppia conformità** (l'intervento era conforme alle norme urbanistiche sia quando realizzato, sia al momento della richiesta) e venga pagata una sanzione pecuniaria. È previsto il pagamento di un'oblazione (*sanzione pecuniaria*) che va da 516 a 5.164 euro, oltre a eventuali oneri di urbanizzazione. L'abuso in questione non comporta un aumento di volumetria e/o variazione dei prospetti.

Ubicazione

Comune di Iglesias

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Iglesias*, Via

San Salvatore n. 49, piano 2 (v. foto n. 1).

Caratteristiche costruttive

Comune di Iglesias

Le finiture esterne del fabbricato denotano un buono stato di manutenzione ordinaria (v. foto n. 2), come gli infissi (v. foto nn. 3 e 4). Si procederà ad un'analisi dettagliata delle caratteristiche interne dei locali oggetto della stima (v. allegato n. 17) e in particolare:

- Le pareti sono rifinite con intonaco civile rasato con premiscelato e tinteggiato con pittura di resine epossidiche lavabili (v. foto n. 7).
- I pavimenti sono in monocottura del tipo antiscivolo, senza battiscopa (v. foto nn. 8 e 9).
- Il soffitto è realizzato con un solaio *Bausta* (v. foto n. 10).
- Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri; versano in buono stato (vedi foto nn. 11 e 12).
- I rivestimenti dei bagni sono in monocottura e sono posati per un'altezza pari a 2,20 m dal pavimento (vedi foto nn. 13 e 14).
- Si precisa che all'interno del bagno grande, destinato ai bambini, sono stati smontati e portati via i wc (v. foto n. 20).
- Gli infissi dei bagni sono del tipo a lucernario, con un'apertura integrata nel piano del tetto, che massimizza la luce, ma non modifica la forma del tetto, né aggiunge

volume abitabile (v. foto n. 15).

- Gli impianti elettrici non sono stati provati, in quanto privo di contratto elettrico.
- I locali sono dotati di un'ampia terrazza praticabile con pavimentazione antiscivolo (v. foto nn. 16 e 17), collegata con una scala esterna antincendio (v. foto n. 18) al parcheggio condominiale.
- Si noti che lo stabile ha a disposizione in proprietà indivisa con il Condominio in oggetto un ampio spazio adibito a parcheggio in un'area delimitata e recintata (v. foto n. 19).
- Si precisa che le pareti denotano segni di muffa sulle pareti, molto probabilmente dovuti a scarso ricambio d'aria, umidità di risalita in corrispondenza della terrazza e piccoli punti di infiltrazione dalla copertura.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata graficamente sulla base dei rilievi metrici effettuati, applicando i coefficienti d'ambiente, e risulta pari a **231,68 mq**, (vedi Tabella sotto e Allegato n. 17, - Piante rilievo):

P	Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ambiente	Superficie parziale (mq)
2	Scuola	213,86	1,00	213,86
	Totale superficie Lorda			213,86
2	Terrazza a livello	178,22	0,10	17,82
	Totale superfici Accessorie			17,82
	SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq)			231,68

CRITERIO DI STIMA



Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di





quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative. Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti, partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto.

S'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times k_{10} \times k_{11} \times k_{12}.$$

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giungerà ad un valore di mercato dell'immobile oggetto della stima.

Infine, si procederà a una controprova con un secondo metodo, quello della stima analitica per capitalizzazione dei redditi, a



seguito del qual si procederà a ottenere un valore tramite media.

Comune di Iglesias

1° MEDODO - STIMA COMPARATIVA A COEFFICIENTI

Dalle indagini svolte risulta che per locali adibiti a uso *terziario/commerciale*, di dimensioni simili, ubicati nel Comune di *Iglesias* il prezzo di mercato oscilla fra i 750,00 €/mq e i 1.000,00 €/mq (v. banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* - 1° Semestre 2025, allegato n. 18). Si precisa che si è effettuata una precisa ricerca su immobili di Categoria B/5, *Scuole e laboratori scientifici, inclusi osservatori astronomici e meteorologici, costruiti o adattati specificamente per tali funzioni*, siti in Comune di *Iglesias*, con esito negativo.

Al fine di ottenere dei valori di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari si è proceduto alla ricerca di immobili quali *uffici e studi professionali*. Per la determinazione del valore dell'immobile, sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita di tre immobili similari e comparabili a quello oggetto di stima, attraverso il sistema *Stimatrix city*:

- 1) Atto del marzo 2024, in *Cagliari* (CA), ID n. 9163631 - Atto di compravendita per il seguente immobile sito in Comune di *Iglesias*, Via *Cagliari* n. 59: unità immobiliare a destinazione Uffici e studi privati, distinta al NCEU F. 951, mapp. 611, cat. A10, Sup. Cat. Totale 54 m²,





prezzo di vendita € 35.000,00;

- 2) Atto del luglio 2024, in *Cagliari* (CA), ID n. 2907524 - Atto di compravendita per il seguente immobile sito in Comune di *Iglesias*, Via *Garibaldi* n. 11: unità immobiliare a destinazione Uffici e studi privati, distinta al NCEU F. 953, mapp. 989, Sup. Cat. Totale 38 m²,

prezzo di vendita € 32.000,00;

- 3) Atto del novembre 2021, ID n. 1299669, Reg. Part. n. 28319, per il seguente immobile sito in Comune di *Iglesias*, via *Roma* n. 82: unità immobiliare a destinazione Uffici e studi privati, distinta al NCEU F. 951, mapp. 1243, Sub 11, Sup. Cat. Totale 111 m²,

prezzo di vendita € 87.159,00.

Da quanto emerge dagli atti di compravendita, il prezzo a metro quadrato di vendita degli immobili risulta il seguente:

- 1) COMPARABILE 1 - Sup. comm. 54,00 m² Prezzo € 35.000, P.U. €/m² 648,15;
 2) COMPARABILE 2 - Sup. comm. 38,00 m² Prezzo € 32.000, P.U. €/m² 842,11;
 3) COMPARABILE 3 - Sup. comm. 111,00 m² Prezzo € 87.159, P.U. €/m² 785,22.

Il valore unitario dell'immobile, su base mono parametrica, riferita al parametro della superficie commerciale, si ottiene con la media dei tre valori rilevati:

$$\text{Valore medio } m^2 = (648,15 + 842,11 + 785,22) / 3;$$

Valore medio $m^2 = 758,49 \text{ €/m}^2$

Ricordando che si sta stimando un immobile in buone condizioni strutturali e di rifiniture non in buono stato, che necessitano di opere di manutenzione interne, si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 758,49; tale importo andrà opportunamente indicizzato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al locale in oggetto:

k ₁	Coefficiente di piano con ascensore	1,010
k ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
k ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	1,010
k ₄	Coefficiente Ubicazione	1,010
k ₅	Coefficiente di luminosità	1,010
k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Terrazza esclusiva	1,020
k ₈	Dotazioni impiantistiche	0,980
k ₉	Coefficiente di manutenzione	0,980
k ₁₀	Presenza parcheggi	1,020
k ₁₁	Qualità ENERGETICHE	0,990
k ₁₂	Età (inferiore ai 10 anni)	0,990
k ₁₃	Coefficiente per altezza media > 2,70 m	1,020
K	Totale produttoria dei Coefficienti	1,039

Pertanto, considerando una superficie commerciale calcolata



secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 231,68 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti;

$$V = 231,68 \times 758,49 \times 1,039 = 182\,663,02 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2025), fissando un minimo pari a 4,20 €/mq e un massimo pari a 5,50 €/mq (v. allegato n. 18). Nel nostro caso, l'affitto ipotizzato è pari alla media, €/mq 4,85 €/mq, esattamente 973,06 € al mese. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min.	Max	Media
Manutenzione	4	8	6,0
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5

Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3,0
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

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

Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile risulterebbe pari a € 11 676,77 (4,85 € x 231,68 mq x 12 mesi), si avrà che:

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

$$\rightarrow a = 11\,676,77 - 11\,676,77 \text{ €} \times 34,50\% = \text{€ } 7\,648,29.$$

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

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi di risistemazione	0,05
Difficoltà di locare	0,03
Dotazioni impiantistiche	0,10
Età dell'edificio	0,02

Ubicazione periferica del medesimo	0,00
Regolarità edilizia	0,04
TOTALE	0,24

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Quota rispetto al piano stradale	0,25
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,05
Dimensioni subordinate del cespite	0,15
Caratteristiche di prospicenza e luminosità	0,20
Disponibilità di spazi privati utilizzabili a parcheggio	0,30
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,10
TOTALE	1,05

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

$$r = 5,00 + 0,24 - 1,05 = 4,19 \%$$

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

$$V = a/r = 7\,648,29/0,0419 = 182\,536,66 \text{ €}.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei





percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (182\ 663,02 + 182\ 536,66) / 2 = \mathbf{182\ 599,84\ €}.$$

Dal confronto tra gli elaborati progettuali relativi agli atti abilitativi rilasciati e allegati alla Concessione di Costruzione n. 117 (v. Allegato n. 9) e il rilievo dello stato attuale eseguito dallo scrivente (v. Allegato n. 17 – Piante rilievo), risulta che l'immobile in termini di superfici e volumi, è conforme alla suddetta pratica, ma il piano secondo ha una distribuzione interna differente (la scala interna, che collega i piani primo e secondo, è stata murata con conseguente frazionamento dei due piani). Le modifiche interne con frazionamento **senza opere** sono sanabili attraverso una Comunicazione per Mancata S.C.I.A., con pagamento di sanzione amministrativa. Sulla base di quanto riportato sopra i costi per la regolarizzazione dell'immobile possono essere così stimati: Accertamento di conformità modifiche interne e frazionamento – Diritti di segreteria – spese tecniche – presentazione planimetria catastale € 6.000,00 + oneri e sanzione amministrativa € 600,00.

Pertanto, i costi per conformizzare l'immobile ammontano a complessivi **€ 6.600,00**.

Pertanto, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a:



$$V = 182\,599,84 - 6.600,00 = \text{€ } 175.999,84;$$

Arrotondamento **€ 176.000,00.**

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 176.000,00.

Quesito n. 2

Si sono accertate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti l'immobile. Si allega l'elenco sintetico delle formalità sull'immobile distinto al NCEU alla Sezione Urbana D, Foglio 8, Particella 409, Subalterno 110 (v. allegato n. 19), quelle a nome del Sig.

(v. allegato n. 20), quelle a nome del *Fallimento Fratelli Locci S.R.L. Estrazioni Minerarie* (v. allegato n. 21) e quelle a nome della

(v. allegato n. 22). Si precisa che dall'elenco sintetico delle formalità risultano le seguenti trascrizioni che ricostruiscono la continuità delle trascrizioni immobiliari negli ultimi 20 anni per garantire la sicurezza dell'acquisto:


- Registro generale n. 27125, Registro particolare n. 18172, Presentazione n. 105 del 14/11/1997, per Atto di Compravendita, a favore della *Fratelli Locci S.r.l. Estrazioni Minerarie* C.F. 00275510923, contro la

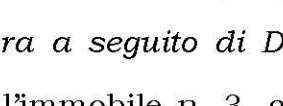

per l'immobile

in questione, al tempo catastalmente censito al F. 8, Part. 409, Sub 101 (vedi allegato n. 23);

- Registro generale n. 14399, Registro particolare n. 10073,



Presentazione n. 14 del 19/05/2011, per Verbale di Pignoramento Immobili, in particolare dell'immobile n. 7, a favore della , contro *Fratelli Locci S.r.l. Estrazioni Minerarie* (v. allegato n. 24);


- Registro generale n. 15697, Registro particolare n. 11918, Presentazione n. 21 del 09/06/2016, per *Liquidazione di Quota in natura a seguito di Dichiarazione di Recesso*, in particolare dell'immobile n. 3, a favore di , contro la *Fratelli Locci S.R.L. Estrazioni Minerarie* (v. allegato n. 25);
- Registro generale n. 9589, Registro particolare n. 7138, Presentazione n. 81 del 03/04/2017, per 



(v. allegato n. 26).



Si precisa che, come trasmesso dai Curatori del Fallimento in epigrafe, Dott. *Pierpaolo Argiolas* e Rag. *Matteo Deidda Gagliardo*, in data 15/01/2026 è stato redatto e firmato per accettazione un *Verbale di Conciliazione Giudiziale* (v. allegato n. 27) tra la *Fallimento Fratelli Locci S.R.L. Estrazioni Minerarie* e i Sig.ri

, con il quale si dichiarava l'inefficacia dei due atti del 09/06/2016 e del 03/04/2017.





Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato degli immobili in questione;
2. Visura catastale del capannone sito in Comune di *Iglesias*, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. D/8, mapp. 409, sub 110;
3. Planimetria catastale dell'immobile in oggetto;
4. Concessione di edificare n. 204 del 13/09/1991;
5. Progetti allegati alla n. 204 del 13/09/1991;
6. Calcolo Planivolumetrico allegati alla n. 204;
7. Concessione per l'esecuzione di opere n. 51 del 28/05/1993;
8. Concessione Edilizia n. 117 del 17/05/2001;
9. Progetti allegati alla Concessione Edilizia n. 117;
10. Relazione Tecnica allegata alla C.E. n. 117;
11. Dichiarazione di Inizio Lavori allegata alla C.E. n. 117;
12. Dichiarazione di Fine Lavori allegata alla C.E. n. 117;
13. Concessione Edilizia n. 15 del 31/01/2002;
14. Progetto allegato alla C.E. n. 15;
15. Relazione Tecnica allegata alla C.E. n. 15;
16. Protocollo n. 6078 dell'accesso agli atti presso il Comune di *Iglesias*;



17. Rappresentazione grafica dell'immobile da stimare;
18. Quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* - 1° Semestre 2025 per destinazione terziaria;
19. Elenco sintetico delle formalità sull'immobile distinto alla Sezione urbana D, Foglio 8, Particella 409, Subalterno 110;
20. Elenco sintetico delle formalità a nome del Sig. *Aldo Pinna*;
21. Elenco sintetico delle formalità a nome della *Fallimento Fratelli Locci S.R.L. Estrazioni Minerarie*;
22. Elenco sintetico delle formalità a nome della *Aste Giudiziarie*;
23. Atto di Compravendita Registro generale n. 27125, Registro particolare n. 18172, Presentazione n. 105 del 14/11/1997;
24. Atto di Pignoramento Registro generale n. 14399, Registro particolare n. 10073, Presentazione n. 14 del 19/05/2011;
25. Atto Registro generale n. 15697, Registro particolare n. 11918, Presentazione n. 21 del 09/06/2016;
26. Atto Registro generale n. 9589, Registro particolare n. 7138, Presentazione n. 81 del 03/04/2017;
27. Verbale di Conciliazione Giudiziale in data





15/01/2026.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dai Curatori del Fallimento in epigrafe, Dott. *Pierpaolo Argiolas* e Rag. *Matteo Deidda Gagliardo*, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 23 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, li 11 marzo 2026.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

