

# STUDIO TECNICO PROFESSIONALE

GEOMETRA GIOVANNI BATTISTA PIRAS

Via XX settembre n 25 - 09170 Oristano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA E STIMA DEI BENI MOBILI E IMMOBILI

DELLA DITTA [REDACTED] CON SEDE IN CAGLIARI

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.32/2023 Reg. Fall.

## RELAZIONE PERITALE BENI IMMOBILI

*Il CTU*  
*Geom. Giovanni B. Piras*

*Data*  
Ottobre 2023

**TAV. A**



## CONFERIMENTO E OGGETTO D'INCARICO

In data 16 giugno 2023 il curatore fallimentare Dr. Daniele Tiddia, nominò il sottoscritto geometra Giovanni Battista Piras, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Oristano col numero 314 e con studio professionale in Oristano, Via XX settembre n.25; Consulente Tecnico d'Ufficio nella liquidazione giudiziale n.32/2023 Registro Fallimenti (Giudice delegato Dott. Bruno Malagoli), della società [REDACTED] con sede legale in Cagliari via la Nurra n. 21 e sede operativa nel comune di Decimoputzu località "Mitza sa Troccia" strada provinciale n. 3 Km. 5,00 (Decimoputzu-Vallermosa), con l'incarico di rispondere ai quesiti posti nel verbale di conferimento incarico e formulazione che si riportano di seguito:

*"Il perito assunte le opportune informazioni presso il Curatore, gli uffici pubblici e terzi interessati, avvertito l'ispezionista e tenuto conto dell'importanza del girutto, quale suo oggetto di attività, operazioni peritali provveda a :*

*-identificare dal punto di vista catastale (laddove possibile) i beni di proprietà, anche se allo stato non elencati;*

*-produrre la documentazione ipocatastale in relazione a tutti i beni, ricostruendo altresì il ventennio anteriore alla trascrizione della sentenza di liquidazione Giudiziale;*

*-individuare gli eventuali attuali occupanti dei beni da stimare, specificando la presenza di eventuali contratti di locazione:*

*-stimare tutti beni individuati (tenuto conto dell'attuale situazione materiale e urbanistica) eventualmente determinando per ciascuno il valore della quota di pertinenza;*

*Previa acquisizione per tutti gli immobili di copia del titolo di provenienza, provveda alla redazione di una relazione particolareggiata che contenga anche tutti i dati calendati in appresso.*

*-Esatta individuazione delle unità immobiliari con relative pertinenze e delle eventuali parti comuni anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando con riferimento a ciascuna di esse l'ubicazione, le caratteristiche della zona, la consistenza, le misure con specificazioni dei criteri di misurazione, lo stato di conservazione e l'attuale destinazione.*

*-Descrizione dello stato di possesso con indicazione, in caso di occupazione di terzi, del titolo di occupazione e del periodo a cui risale l'occupazione ed in particolare, quando si tratta di contratto di locazione o affitto, alla verifica se il contratto dedotto risulta redatto in forma scritta, se è stato registrato ed eventualmente in quale data, l'ammontare del canone pattuito e la sua congruità rispetto ai canoni di mercato (tenuto conto della tipologia, dello stato di conservazione e dell'ubicazione del bene).*

*-Un prospetto riassuntivo in cui siano evidenziati i passaggi di proprietà di ciascun bene nei venti anni antecedenti la data del fallimento, nonché tutti i mutamenti dei dati catastali e gli eventuali frazionamenti.*



*-Indicazione di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti, ipoteche, sequestri conservativi e della sentenza di liquidazione Giudiziale), affinché possano essere correttamente cancellati, a cura della procedura, all'atto della vendita.*

*-Regolarità edilizia e urbanistica, con indicazione degli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire, segnalando le eventuali difformità rispetto al provvedimento, la sanabilità delle eventuali opere abusive, la spesa approssimativamente necessaria a tal fine o necessaria per la demolizione.*

*-Sussistenza della dichiarazione di agibilità e attestato di certificazione energetica.*

*-In caso di immobili compresi in condominio, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie, delle eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.*

*-Esistenza della certificazione di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza e , in caso di inesistenza o mancato rinvenimento, alla segnalazione delle situazioni di evidente non conformità.*

*-Eventuale necessità di opere di bonifica ambientale e ad una prima valutazione dei costi necessari.*

*-L'attuale **valore di mercato** del bene al lordo ed al netto di eventuali costi di sanatoria edilizia, di bonifica o per le opere necessarie ai fini dell'abilità, precisando la metodologia utilizzata nell'effettuare tale stima, tenuto conto degli opportuni coefficienti correttivi con riferimento alla natura di vendita coattiva a breve termine, all'applicabilità della garanzia per vizi ex art. 2922 c.c. e all'incidenza economica della diversa determinazione del valore del bene ai fini fiscali rispetto agli atti di compravendita immobiliare.*

*Il perito allega alla relazione di perizia i seguenti documenti:*

*-Copia dell'atto di provenienza del bene;*

*-Estratto del catasto e delle mappe censuarie con la planimetria;*

*-Copia della licenza/concessione edilizia o permesso edilizio e degli eventuali atti di sanatoria;*

*-Certificato di destinazione urbanistica aggiornata per i terreni pertinenziali a edifici censiti al NCEU di estensione superiore ai 5.000 mq. Oppure censiti al Catasto Terreni e , negli altri casi, quando se ne ravvisi l'opportunità;*

*-Copia dell'eventuale contratto di locazione.*

*Quanto ai beni immobili, il tecnico provveda ad espletare i seguenti adempimenti:*

*-Redigere accurato elenco dei beni immobili (i macchinari, i mezzi e le attrezzature) presenti nell'immobile di proprietà della società fallita, previo attento esame ed ispezione delle parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, riportando per ogni mezzo, macchinario o attrezzatura, almeno le seguenti informazioni:*

*Numero dell'ordine di inventario;*



- *Breve descrizione delle caratteristiche tecnico-funzionali;*
- *Marca, modello, numero di matricola;*
- *Anno di costruzione;*
- *Anno di acquisto (da reperire eventualmente dall'esame dei documenti contabili)*
- *Indicazione dello stato d'uso e manutenzione, rapportato alla vita utile ed alla vita residua del bene;*

*-Acquisire, ove possibile, elaborati grafici di progetto, schemi costruttivi e schede tecniche di ogni singolo impianto, macchinario ed attrezzatura;*

*-Indicare, per quei beni per i quali ciò sia richiesto, la rispondenza alle vigenti normative in termini di sicurezza e conformità, segnalando i prescritti controlli e le verifiche periodiche oltre che incombenze, inadeguatezze e mancanze;*

*-Predisporre relazione di stima dettagliata per ogni singolo cespite, corredata di fotografie, indicando gli elementi ed i criteri adottati, valutando se i predetti beni possono essere messi in vendita in lotti, precisando in caso positivo i relativi valori e le preferibili modalità di vendita.*

## **PARTE PRIMA**

### **1\_ OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI**

La raccolta e l'archiviazione delle informazioni esistenti sul luogo nella forma di elementi, cartografia e documentazione varia, rappresenta l'attimo basilare per la definizione di un quadro conoscitivo finito dell'azienda e della sua evoluzione, sia in termini generali sia in riferimento alle problematiche specifiche da affrontare.

Primariamente sono state raccolte la documentazione catastale (visure e planimetrie) e le note di Iscrizione e Trascrizione, tramite ispezione telematica degli archivi dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari. In seguito si sono consultati e acquisiti tutti i progetti, autorizzazioni, concessioni, licenze, etc, depositati presso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu (CA).

Durante i diversi sopralluoghi è stata acquisita la documentazione archiviata in azienda, si sono eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici, le ispezioni degli edifici e di tutti gli ambienti, al fine di stabilire la loro congruenza con quanto riportato in progetto.

Tutti i macchinari e gli impianti presenti in azienda sono stati censiti, analizzati visivamente e, quando possibile, si è proceduto al confronto con i dati indicati nei manuali d'uso e manutenzione e negli schemi ed elaborati progettuali; attraverso l'analisi di tale documentazione, e il confronto con quanto presente in azienda, può essere ricostruita l'evoluzione e le eventuali modifiche subite dagli stessi e la conformità alla normativa di sicurezza. Il fatto che l'azienda non sia in questo momento in funzione non ha permesso di verificare l'effettiva funzionalità dei macchinari e degli impianti in servizio.



## 2\_ IDENTIFICAZIONE IMMOBILI DECIMOBIO srl

Inquadramento generale e cenni storici

L'area ove è situata il corpo di fabbrica ricade all'interno del territorio amministrativo del Comune di Decimoputzu, provincia di Cagliari, i beni sono ubicati nella località "Mitza sa Troccia" sulla strada provinciale n. 3 al Km. 5,00 (Decimoputzu-Vallermosa)

### STRALCIO SATELLITARE GENERALE



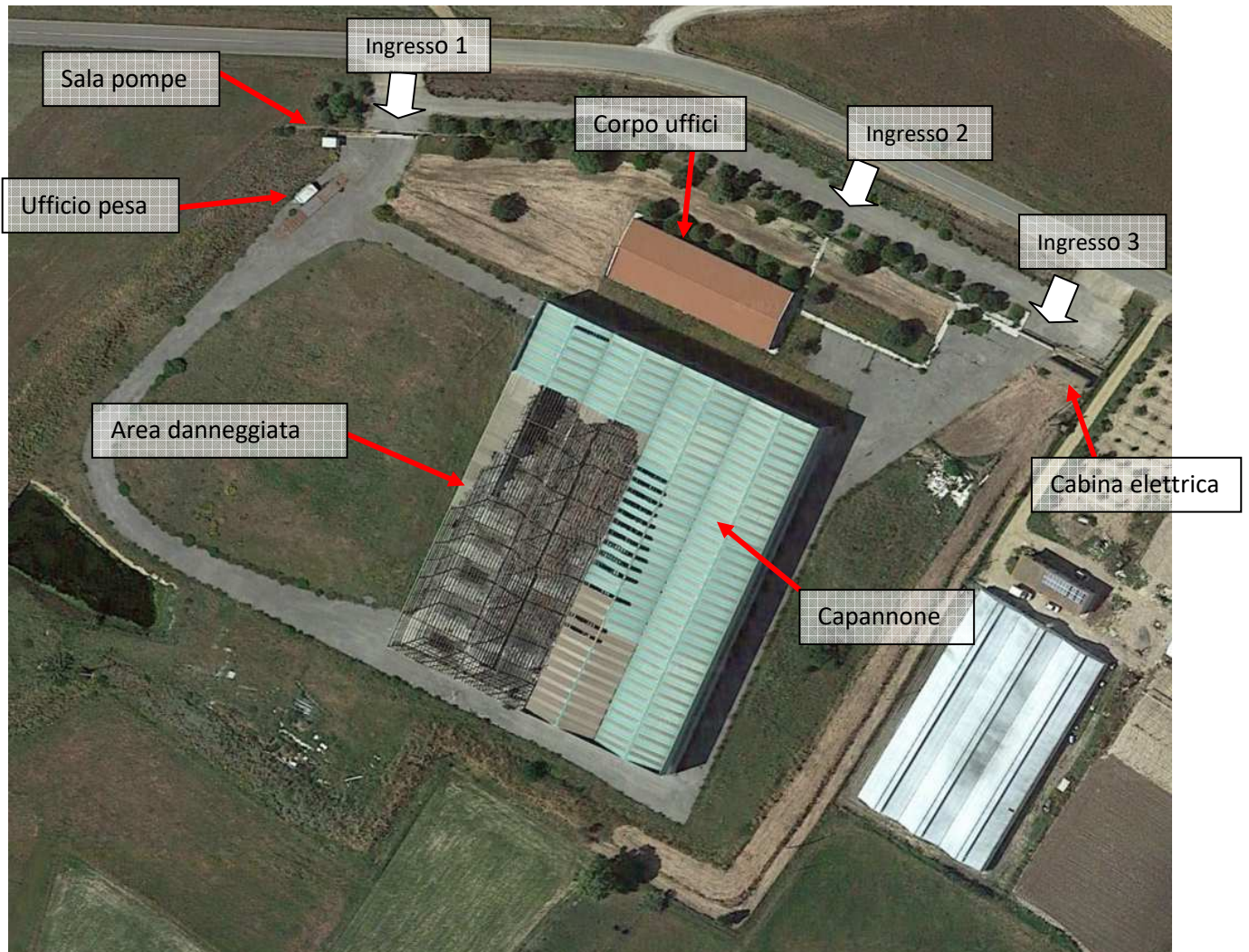
Il centro abitato di Decimoputzu (Comune di 4.171 abitanti al primo gennaio 2023) dista circa 4.000 metri dal sito industriale, il collegamento avviene tramite la strada provinciale n.3 Decimoputzu-Vallermosa. L'area dista dal Comune capoluogo di provincia (Cagliari) Km.31,7 e Km. 22 dalla strada statale n. 131.



STRALCIO SATELLITARE AREA INTERESSATA



### UBICAZIONE EDIFICI CORPO AZIENDALE



### FOTOGRAMMA INGRESSO 1 STRADA - PROV. N. 3



FOTOGRAMMA INGRESSO 2 STRADA - PROV. N. 3



FOTOGRAMMA INGRESSO 3 - STRADA PROV. N. 3



FOTOGRAMMA VISTA DA STRADA PROV. N. 3





## 2.1\_COERENZE

Il lotto è confinante a **Nord** con la strada provinciale n. 3 (Decimoputzu-Vallermosa), da cui avviene l'ingresso al complesso, in senso orario si hanno i seguenti confinanti:

Lato **Est**, ditta [REDACTED] (mappale 280); ditta [REDACTED] (mappale 66);

Lato **Sud**, ditta [REDACTED] (mappale 132); Ditta [REDACTED] (mappale 54), ditta [REDACTED] (mappale 53), Ditta [REDACTED] (mappale 50);

Lato **Ovest**, ditta [REDACTED] (mappale 46).

## 3\_CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

### 3.1\_LOCALIZZAZIONE

La proprietà è costituita da un lotto a forma irregolare, con andamento altimetrico pianeggiante relativamente alla parte edificata e alle aree al suo contorno, il centro abitato di Decimoputzu dista circa 4.000, le aree circostanti hanno una destinazione agricola e sono presenti numerose aziende agricole-zootecniche.

I paesi limitrofi distano: Km. 2,7 Villaspeciosa, Km. 5,3 Decimomannu, Km. 5,9 Uta , Km. 10,7 Vallermosa, Km. 12,4 Monastir, Km. 13,6 Elmas, Km. 20,5 Villacidro, Km. 16,0 Sestu, il capoluogo di Provincia è Cagliari che dista Km. 24,4

### 3.2\_ACCESSIBILITA'

L'insediamento della [REDACTED], è a ridosso della strada provinciale n. 3 (Decimoputzu -Vallermosa) (confine Nord stabilimento) il complesso è ubicato in posizione facilmente accessibile e, dista circa 25 km dalla strada statale 131, principale arteria stradale Sarda che attraversa la Sardegna da Nord a Sud.

### 3.3\_QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

La zona a uso industriale è di piccole dimensioni, nelle vicinanze non vi sono altre attività produttive simili. L'area al contorno ha vocazione agricola, vista la numerosa presenza di aziende, la [REDACTED] occupa per intero la zona identificata nel vigente P.U.C. come area industriale "D"  
Data l'esposizione e la posizione del lotto, i fabbricati godono di buone caratteristiche di luminosità e di soleggiamento, allo stato attuale non necessita di opere di bonifica ambientale..

### 3.4\_URBANIZZAZIONE E SERVIZI

La zona industriale risulta essere urbanizzata: sono presenti l'impianto di illuminazione pubblica, l'approvvigionamento idrico per gli usi aziendali è garantito dalla presenza di un pozzo trivellato, rivestito con camicia in PVC, per tutta la profondità della trivellazione fino al raggiungimento della falda acquifera.

L'approvvigionamento dell'acqua potabile ai fabbricati è garantito da idonee cisterne della capacità di 6 mc. L'una, atte a garantire il soddisfacimento idrico per circa 30 gg., il ripristino delle cisterne è garantito dall'impiego di autocisterne fornite da ditte specializzate ed autorizzate ASL per il trasporto di acqua potabile.

Lo smaltimento dei liquami prodotti nel ciclo produttivo, avviene mediante distribuzione su cumuli delle materie prime naturali che arrivano nell'impianto e precisamente nell'area di ricevimento dove si svolgono diversi processi e operazioni come la fermentazione, biotriturazione e vagliatura, i liquami prodotti durante la fermentazione delle materie prime, e gli altri scarti, vengono riutilizzati nel ciclo produttivo a circuito chiuso.

Il tutto avviene per mezzo di opportune canalizzazioni in platea, raccordate con pozzetti con griglia, fino a raggiungere la vasca di accumulo interrata e da qui per mezzo di pompa il liquame viene ripescato e reimpresso, sotto forma di pioggia, sulle materie prime naturali di processo, fino al completo esaurimento dei residui.

Si tenga conto che l'azienda non è in funzione da diversi anni, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento sopra descritti non vengono utilizzati da diverso tempo, inoltre come si evince dalla documentazione fotografica (ALLEGATO N. 1) il gruppo pompe risulta in totale stato di abbandono, oltre ad aver subito numerose asportazioni di componenti meccanici ed elettrici.

La cabina elettrica (collegata alla rete di distribuzione) presente in azienda fornisce l'energia elettrica all'attività, altrettanto dicasi per la rete telefonica

Nel centro abitato di Decimoputzu sono presenti diversi servizi quali banca, ufficio postale, uffici comunali, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, istituto Comprensivo, farmacia e attività commerciali.

I servizi maggiori si trovano nel comune di Cagliari (Capoluogo di Regione e di provincia) (ospedali, uffici pubblici regionali, ferrovie, aeroporto, porto commerciale e passeggeri, scuole, università, ecc.), raggiungibile in circa 30 minuti.



#### **4\_ DESCRIZIONE GENERALE IMPIANTO E AZIENDA - ██████████**

La ██████████. è una società nata nel 2003 ed era destinata a operare nel settore della produzione di concimi e ammendamenti per la fertilizzazione di terreni agricoli destinati a colture estensive ed estensive, la società non è operativa.

L'intero comparto produttivo comprende terreno, capannone industriale in acciaio, uffici, locali accessori (pesa, pompe, cabina elettrica) piazzali di manovra, viabilità, opere idrauliche ecc., per un valore stimato, nel business plan iniziale di circa 11.000.00 €, sull'investimento l'azienda ha ottenuto un finanziamento Statale a fondo perduto di circa 4.965.000 €, parzialmente erogato.

L'impresa veniva identificata come produttore libero di fertilizzanti per uso agricolo e concimi organici azotati ad alto contenuto di azoto organico in grado di sostituire integralmente e permettere di ridurre l'impiego di Sali azotati (di origine chimica sintetica) con vantaggi agronomici ed ecologici.

##### **4.1\_CICLO PRODUTTIVO**

Il sistema produttivo, previsto nel business plan, prevedeva la dotazione di attrezzature particolari atte a ottenere varie tipologie di prodotto, e che derivavano dalla lavorazione delle seguenti materie prime:

1. Residui da verde pubblico o da coltivazioni agricole (sfalci di erba, patate, residui vegetali vari).
2. Residui agroalimentari (da hotels, mense, ristoranti, industrie alimentari e conserviere).
3. Residui di alghe spiaggiate lavate ed essiccate.
4. Scarti di mercati (residui di pesce-verdure).
5. Residui di origine zootecnica (letame essiccato ecc.).
6. Residui di fungaia (substrati di coltivazione esausti e funghi di scarto).
7. Scarti di legno-cellulosici, carta, cartone, scarti della lavorazione del sughero.
8. Scarti da coltivazione e lavorazione del riso.
9. Scarti da coltivazione e lavorazione patate.
10. Scarti da coltivazione e lavorazione carciofi.
11. Scarti da coltivazione e lavorazione pomodori.
12. Scarti da coltivazione e lavorazione orticole in genere.
13. Scarti da coltivazione e lavorazione vinacce.
14. Scarti da coltivazione e lavorazione olive.

Il layout produttivo era improntato alla massima flessibilità, in modo che con minime modifiche da apportare sugli impianti di base, sia possibile produrre anche prodotti diversi delle medesime categorie.

La linea di produzione era improntata da appositi reparti i cui specifici cicli di lavorazione, opportunamente coordinati, permettevano di ottenere il prodotto desiderato.

La sequenza completa di lavorazione avveniva attraverso le seguenti zone/fasi principali:

1. zona ricevimento materiali



- 2.selezione e suddivisione materiali per destinazione
- 3.macinatura triturazione
- 4.vagliatura
- 5.miscelazione
- 6.formazione cumuli e rivoltamento per fermentazione accelerata
- 7.maturazione e stabilizzazione
- 8.zona raccolta prodotto compostato
- 9.triturazione
- 10.stivaggio prodotto semilavorato
- 11.miscelazione del prodotto semilavorato
- 12.raffinazione
- 13.pellettatura
- 14.reffreddamento
- 15.insaccamento
- 16.pallettizzazione
- 17.magazzino prodotti finiti.

#### 4.2\_DESCRIZIONE FASI DEL PROCESSO PRODUTTIVO

Si illustrano di seguito le funzioni degli elementi riportati nella lista precedente, indicando come i macchinari-attrezzature presenti in impianto, *in condizioni di normalità*, riportati con la loro denominazioni commerciale , si integrino nelle varie fasi riportandone i dati tecnici.

*“condizioni di normalità”*: si ipotizza l’azienda in condizioni di funzionalità con tutti i macchinari e le dotazioni necessarie per l’attività produttiva (impianti, fabbricati, viabilità, arredo ecc.).

##### 1.Zona ricevimento materiali/selezione e suddivisione materiali per destinazione.

I materiali in arrivo venivano registrati, classificati e pesati, l’ampio cortile esterno gli spazi interni del capannone permettevano di accumulare i materiali per gruppi omogenei. In questa fase il componente d’impianto coinvolto è la **pesa a piattaforma da 60 t**, e la **pala meccanica gommata (JCB 156 cv)** , per quanto riguarda la raccolta dei materiali sul fondo sciolto sono presenti i **vibrosetacciatori** in grado di vagliare e raccogliere il prodotto in apposito contenitore a bordo

##### 2.Macinatura – Triturazione

Per questa fase è necessario utilizzare uno specifico trituratore che riduce le dimensioni del prodotto alla pezzatura ottimale di 25-75 mm in modo da aumentare la superficie di contatto con la flora batterica, facilitando così l’attività biologica.



La macchina utilizzata per la fase è il **biotrituratore a ciclo continuo – Bio 1250**, montato su telaio mobile trainabile da trattore, e dotato di un motore diesel da 309 KW.

Il carico del prodotto avviene dall'alto ed è effettuato con la pala meccanica gommata (JCB 156 cv), lo scarico del prodotto avviene direttamente a terra o in cumulo per mezzo del nastro trasportatore-elevatore di cui la macchina è dotata.

### 3.Vagliatura.

Dopo la fase di triturazione si procede alla vagliatura, in base alla pezzatura del prodotto desiderato, la macchina utilizzata in questa fase è un **Vaglio a tamburo rotante** con tamburo da 9.5 cm, costituita principalmente da:

Un sistema di prima vagliatura;

Un tamburo di vagliatura rotante di forma cilindrica;

Una spazzola di pulizia del tamburo rotante:

n. 2 nastri trasportatori;

Il carico avviene tramite una tramoggia esterna dotata di nastro trasportatore dedicato, il modello è dotato di motori elettrici per una potenza complessiva di 20 KW.

### 4.Miscelazione e formazione cumuli

La necessità di disporre di un substrato omogeneo è fondamentale per la riuscita del compostaggio in cumuli, la macchina **miscelatore MIX 15**, è preposta alla funzione di miscelazione, è dotata di due coclee con azionamento elettrico da parte di un motore con potenza di 12 KW.

### 5.Formazione dei cumuli e rivoltamento per fermentazione accelerata.

Le macchine rivoltatrici più diffuse operanti negli impianti a cumulo sono quelle di tipo semovente a traslazione longitudinale del prodotto, la macchina presente in loco è il **rivoltatore Rivo 280**, si tratta di una macchina semovente con motore da 107 KW con alimentazione diesel, è dotata di diversi accessori supplementari come l'utilizzo di fluido idraulico biologico con serbatoio maggiorato e cabina di comando chiusa e insonorizzata.

### 6.Maturazione e stabilizzazione –zona raccolta prodotto compostato.

In questa fase le temperature scendono a valori di 40-45° C per poi scendere progressivamente, per poi stabilizzarsi poco al di sopra della temperatura ambiente, questa fase può durare alcuni mesi, tale fase avviene in una apposita area del capannone.

### 7.Triturazione-stivaggio prodotto semilavorato-miscelazione semilavorato.

In base alla tipologia di prodotto richiesto è possibile passare ad una nuova triturazione e vagliatura.



## 8.Raffinazione.

Terminata la fase di miscelazione il prodotto passa attraverso una macchina detta "raffinatore" adatta allo sminuzzamento fine dei prodotti in ingresso, la macchina installata nell'impianto è dotata di un nastro trasportatore dedicato per il convogliamento del prodotto finito alla linea pellettatrici, o di insacco, è un raffinatore a coltelli denominato Trit 600 di costruzione originale Caravaggi, avente potenza di 22 KW, alimentato da un motore elettrico.

## 9.Linea di pellettatura o Cubettatura.

La macchina cubettatrice riceve il prodotto raffinato in farina (proveniente dal raffinatore), lo condiziona con iniezione di vapore e aggiunta di agglomeranti vari e lo trasforma in pellets mediante lo schiacciamento del prodotto tra rulli e trafila.

L'impianto è dotato di una linea di cubettatura formata **da pellettatrici a marchio Carmai** con potenzialità che vanno dai 7t/h a 3,5t/h, la distribuzione del prodotto alle pellettatrici è effettuata tramite sistema di coclee a tramogge in acciaio.

## 10.Linea di raffreddamento/distribuzione

.Dopo la cubettatura il prodotto risulta molto caldo, è quindi necessario raffreddare il prodotto a temperatura di circa + 5°, l'impianto è dotato di torri **raffreddatori a torre verticali** con linea di aspirazione aria e del recupero ciclonico delle polveri (attualmente smontato).

Il sistema di distribuzione del prodotto, dal raffinatore verso la linea di insacco è costituita da coclee motorizzate in acciaio con diametro esterno di 323 mm e lunghezze e inclinazioni diverse in base al percorso, corredate da diverse tramogge con imboccatura da 1 X 1,1 m.

## 11.Linea di insaccamento/pallettizzazione/magazzino prodotti finiti.

Il prodotto raffreddato viene convogliato verso l'impianto di insaccamento, il sistema di insacchettatura presente, **Weitec FWG800** è di tipo automatico e dotato di **pesatrice BMB 4401** a gravità, e formatrice del sacco tramite bobina in polietilene, ed ha una potenzialità di circa 800 sacchi/h.

I sacchi vengono convogliati tramite un nastro trasportatore su una rulliera motorizzata, qui viene prelevata da un **robot antropomorfo A1600**.

A fine linea è presente una avvolgitrice automatica modello **MYTHO Atlanta Packaging Machines** a tavola rotante per l'avvolgimento del pallet con polietilene

## **5\_CARATTERISTICHE SOMMARIE.**

Il complesso in esame, destinato all'attività produttiva, è costituito da un ampio lotto avente forma irregolare, interamente recintato, sul quale sono stati edificati dei fabbricati a uso industriale, uffici e locali accessori.



Tutti i fabbricati hanno forma regolare, sono stati realizzati nel rispetto dei prescritti distacchi rispetto a tutti i confini, pertanto le rimanenti superfici scoperte costituiscono le vie di transito e le aree per il parcheggio e le manovre degli automezzi per il trasporto e l'approvvigionamento delle materie prime e la spedizione dei prodotti finiti, nonché le aree destinate a verde.

I fabbricati si sviluppano su un solo livello fuori terra.

L'accesso principale avviene dalla strada statale n.3 "Decimoputzu-Vallermosa.

La struttura è composta da un capannone industriale, adiacente a questa risulta il fabbricato destinato ad uso uffici e servizi, sono presenti tre locali tecnici, una cabina elettrica esterna, una cabina per l'alloggiamento delle pompe-gruppi di pressurizzazione e il locale pesa.

## 5.1\_CAPANNONE

### Descrizione struttura:

Realizzato con fondazioni in parte continue e in parte con plinti isolati, realizzate in cls tipo Rck 300 Kg/cmq. e armatura in barre di acciaio tipo FeB 38K ed FeB44K ad aderenza migliorata, entro scavi eseguiti con mezzi meccanici.

All'interno del capannone è stato eseguito il pavimento industriale elicotterato realizzato con cls ad alta resistenza meccanica armato con rete elettrosaldata su sottostante vespaio a secco.

La struttura portante e le capriate sono realizzate in acciaio Fe 360 e Fe 430, il tutto assemblato in loco con piastrame, elettro saldature e con bullonature, la tamponatura è realizzata in parte con pannelli sandwich di lamiera grecata dello spessore di cm. 5, con interposto poliuretano espanso a forte potere coibente e, in parte, con lastre di polycarbonato alveolare traslucide dello spessore di cm. 2, il tutto montato su baraccatura, realizzata con profilati metallici e bullonata alla struttura portante verticale.

La copertura è mista con pannelli coibentati dello spessore di cm. 4 a lastre trasparenti montate su correntini metallici ad interassi regolari e collegati alla capriate con bullonature, la struttura è dotata di impiantistica elettrica, composta da quadro generale e di zona, prese, punti luce, impianto di illuminazione, il tutto entro canale esterna in acciaio e canaletta in PVC a parete, impianto idrico e di scarico delle acque di rifiuto.

### Il fabbricato è composto da:

Capannone industriale delle dimensioni di metri 80,36 X 100,36 con una superficie coperta di mq. 8.065 circa, altezza di metri 8,50, una parte del capannone risulta chiusa la rimanente è aperta.

## 5.2\_STATO ATTUALE IMMOBILE (SI VEDA ALLEGATO N. 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESPLICATIVA)

In data 30 giugno 2023 lo scrivente effettuava un primo sopralluogo sui beni oggetto di stima, l'ispezione



Sull'immobile ha evidenziato le seguenti criticità:

-la porzione aperta del capannone risulta danneggiata da un incendio, l'area interessata è di circa 3.200 mq., l'intera porzione ha subito danni rilevanti dall'esposizione al fuoco delle strutture.

In particolare la copertura, in lastre traslucide di poliestere rinforzato con fibre di vetro (PRFV) è interamente irrecuperabile, l'azione del fuoco ha provocato la fusione dei pannelli, allo stato attuale rimane in piedi solo la struttura portante e le capriate realizzate in acciaio Fe 360 e Fe 430.

Non è possibile quantificare eventuali danni alla struttura portante, si tenga conto che in caso d'incendio i materiali strutturali subiscono un degrado delle proprietà meccaniche (resistenza e rigidità) per effetto delle alte temperature con conseguente diminuzione di capacità portante rispetto alle condizioni ordinarie.

Il carico strutturale che ricadeva sulla struttura portante è minimo, in quanto la massa volumica del poliestere è compresa fra 10 e 40 Kg/mc e risulta generalmente di 5-6 Kg/mq.

Visivamente la struttura portante non presenta evidenti segni di degrado si presume che le capacità portanti, visto l'esiguo peso, non abbiano subito alterazioni.

L'incendio oltre a danneggiare la copertura ha prodotto danni nell'impianto di illuminazione e in quello elettrico, gli stessi sono da considerarsi fuori uso, inoltre la pavimentazione necessita di un ripristino (pulizia) in quanto la fusione dei pannelli e dell'impianto di illuminazione ha prodotto delle macerie.

Un attento esame degli impianti elettrico e di illuminazione, nella porzione chiusa del capannone, ha evidenziato l'assenza di numerose componenti elettriche, risultano mancanti o danneggiate le plafoniere dell'impianto di illuminazione, i quadri elettrici sono privi di cospicui componenti, attualmente l'impianto elettrico risulta non funzionante.

Per rendere funzionale la struttura si rende necessario il rifacimento totale della copertura (area scoperta) la sostituzione dei pannelli mancanti (area coperta), il ripristino dell'impianto elettrico e di illuminazione e la pulizia del pavimento dai detriti.

### 5.3\_UFFICI

#### Descrizione struttura:

Fondazione continua con sottostante magrone, realizzate in cls del tipo Rck 300 Kh/cm<sup>2</sup>. armatura in barre di acciaio tipo FeB 38K ed FeB44K ad aderenza migliorata, entro scavo eseguito con mezzi meccanici e vespaio sottomassetto.

La struttura portante per la copertura è realizzata con tubi in acciaio del diametro di mm 219, con arcarecci e piastrame, il tutto assemblato in loco con elettro saldature e con bullonature, la copertura degli uffici è eseguita con pannelli tipo sandwich da copertura dello spessore di cm. 5,5-6 e sagoma simile alla copertura in coppo di laterizio.





All'interno degli uffici è realizzato un massetto con cls del tipo Rck 200 Kg/cmq. armato con rete elettrosaldata sottostante vespaio a secco, il pavimento è realizzato con piastrelle di granito lucido calibrate, posto in opera con idoneo collante per la sigillatura dei giunti.

La tamponatura perimetrale è realizzata con pannelli sandwich di lamiera grecata dello spessore di cm. 10, con interposto poliuretano espanso a forte potere coibente, montati su baraccatura, realizzata con profilati metallici e bullonata alla struttura portante verticale.

La tramezzatura interna è realizzata con pannelli del tipo sandwich di lamiera grecata dello spessore di cm. 6 con interposto poliuretano espanso a forte potere coibente.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in alluminio preverniciato, quelli interni risultano anch'essi in alluminio, i bagni e gli spogliatoi hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di granito lucido calibrate e i sanitari sono in vetrochina bianca.

adiacente a questa risulta il fabbricato destinato ad uso uffici e servizi con una superficie complessiva di mq. 758,00 circa, sono presenti due locali tecnici, una cabina elettrica esterna delle dimensioni di 12,50 X 2,5 e una cabina per l'alloggiamento delle pompe-gruppi di pressurizzazione con dimensioni di metri 3,50 X 2,00.

Il complesso è composto da:

- ingresso, accettazione-ufficio,
- n. 3 servizi igienici;
- ufficio commerciale;
- ufficio;
- ufficio tecnico;
- servizio igienico corridoio;
- ufficio presidenza con annesso bagno;
- spogliatoio donne con annessi servizi igienici;
- spogliatoio uomini con annessi servizi igienici;
- disimpegno con numero tre vie di fuga verso l'esterno;
- locale laboratorio;
- locale mensa;
- locale cucina;
- sala riunioni;



#### 5.4\_ STATO ATTUALE IMMOBILE (SI VEDA ALLEGATO N. 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESPLICATIVA)

Il sopralluogo ha evidenziato numerose criticità, esse sono:

-L'impianto elettrico risulta in parte manomesso, in quanto tutte le prese di corrente, le lampade di emergenza e i quadri elettrico sono stati rimossi, la componente impiantistica risulta non funzionante,

-I servizi igienici sono in totale stato di abbandono, i sanitari e la rubinetteria sono interamente da sostituire;

-Gli infissi esterni, in parte, risultano mancanti in diversi uffici, i rimanenti non sono funzionali per evidenti manomissioni, altrettanto dicasi per gli avvolgibili;

Gli infissi interni sono in buono stato di conservazione ad eccezione di tre porte manomesse e non più funzionanti;

-Le parti basse delle pareti interne, rivestite con placche granito, risultano in alcuni punti prive delle lastre;

- Nel complesso il locale uffici risulta non funzionale e necessita di lavori di ripristino abbastanza estesi.

#### 5.5\_ IMMOBILI ESTERNI

##### Descrizione:

Sono presenti nell'area tre locali tecnici, una cabina elettrica con dimensioni di metri 12,50 X 2,50 , una cabina per l'alloggiamento delle pompe-gruppi di pressurizzazione dimensioni di metri 3,50 X 2,00, inoltre vi è un impianto di valutazione e di controllo del peso (pesa) e un locale ufficio per le operazioni di pesata.

#### 5.6\_ STATO ATTUALE IMMOBILI (SI VEDA ALLEGATO N. 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESPLICATIVA)

-la cabina elettrica non risulta accessibile in quanto non si sono reperite le chiavi di accesso, esternamente l'immobile risulta in buono stato di conservazione senza evidenti danni;

-Il locale pompe costituito da un unico manufatto è accessibile, al suo interno non sono presenti i gruppi pompe descritti nel computo metrico estimativo, redatto in fase progettuale, una parte dei motori è stata rimossa.

-il vano destinato a locale ufficio pesa è in evidente stato di abbandono, al suo interno sono presenti diversi rifiuti e mobili in disuso;

#### 5.7\_ SISTEMAZIONI ESTERNE

Massicciate per le pavimentazioni esterne per il piazzale e la viabilità, recinzioni perimetrali realizzate con basamento in C.A. su sottostante fondazione e parta alta in pannelli, sono presenti inoltre cancelli carrabili, illuminazione esterna, pozzetti e caditoie scarico acque bianche e nere e sistemazione a verde con numerose specie vegetali.



## 5.8\_ STATO ATTUALE (SI VEDA ALLEGATO N. 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESPLICATIVA)

La viabilità esterna, piazzali di manovra, strade, cancelli d'ingresso, illuminazione esterna appaiono in uno stato medio di conservazione, occorrono dei lavori di ripristino per i cancelli (pulizia e manutenzione delle componenti meccaniche) di modesta entità.

Sicuramente è necessaria la pulizia dei pozzetti di scarico delle acque, vista la mancanza di manutenzione per diverso tempo, la sistemazione a verde risente dell'assenza di mantenimento (potature, sfalcio, concimazione, irrigazione ecc.) delle numerose essenze che la compongono.

Il sistema di irrigazione è da considerarsi fuori uso per le numerose asportazioni dei componenti.

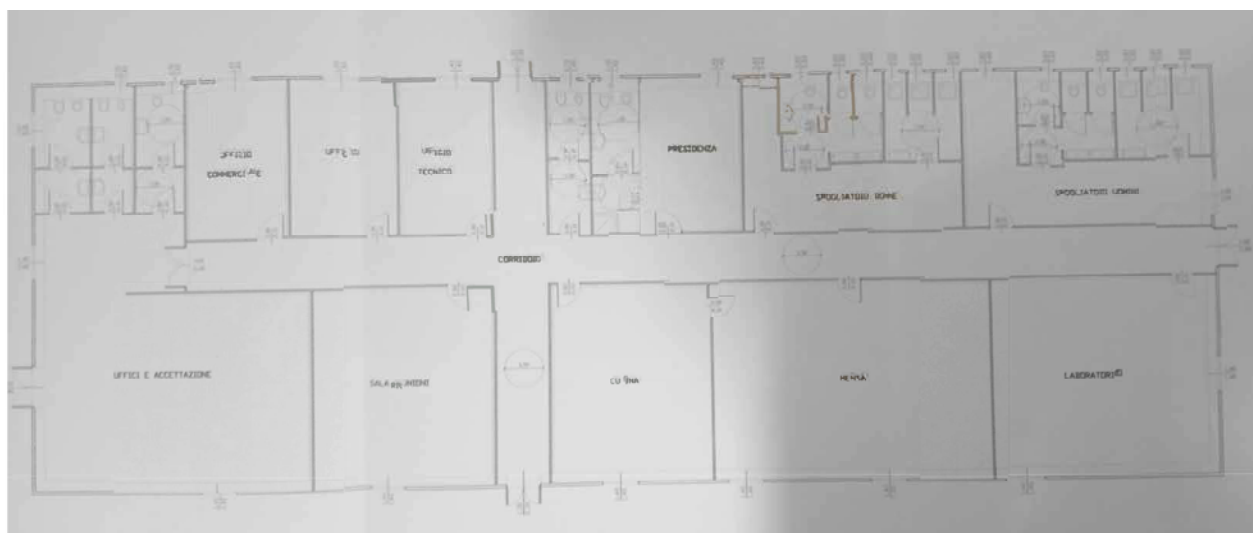
Tutti i fabbricati hanno forma regolare, sono stati realizzati nel rispetto dei prescritti distacchi rispetto a tutti i confini, pertanto le rimanenti superfici scoperte costituiscono le vie di transito e le aree per il parcheggio e le manovre degli automezzi per il trasporto e l'approvvigionamento delle materie prime e la spedizione dei prodotti finiti, nonché le aree destinate a verde.

I fabbricati si sviluppano su un solo livello fuori terra, sul capannone principale è stato realizzato un impianto fotovoltaico, al quale si accede mediante una scala esterna, metallica, situata sul lato Sud-Est del fabbricato.

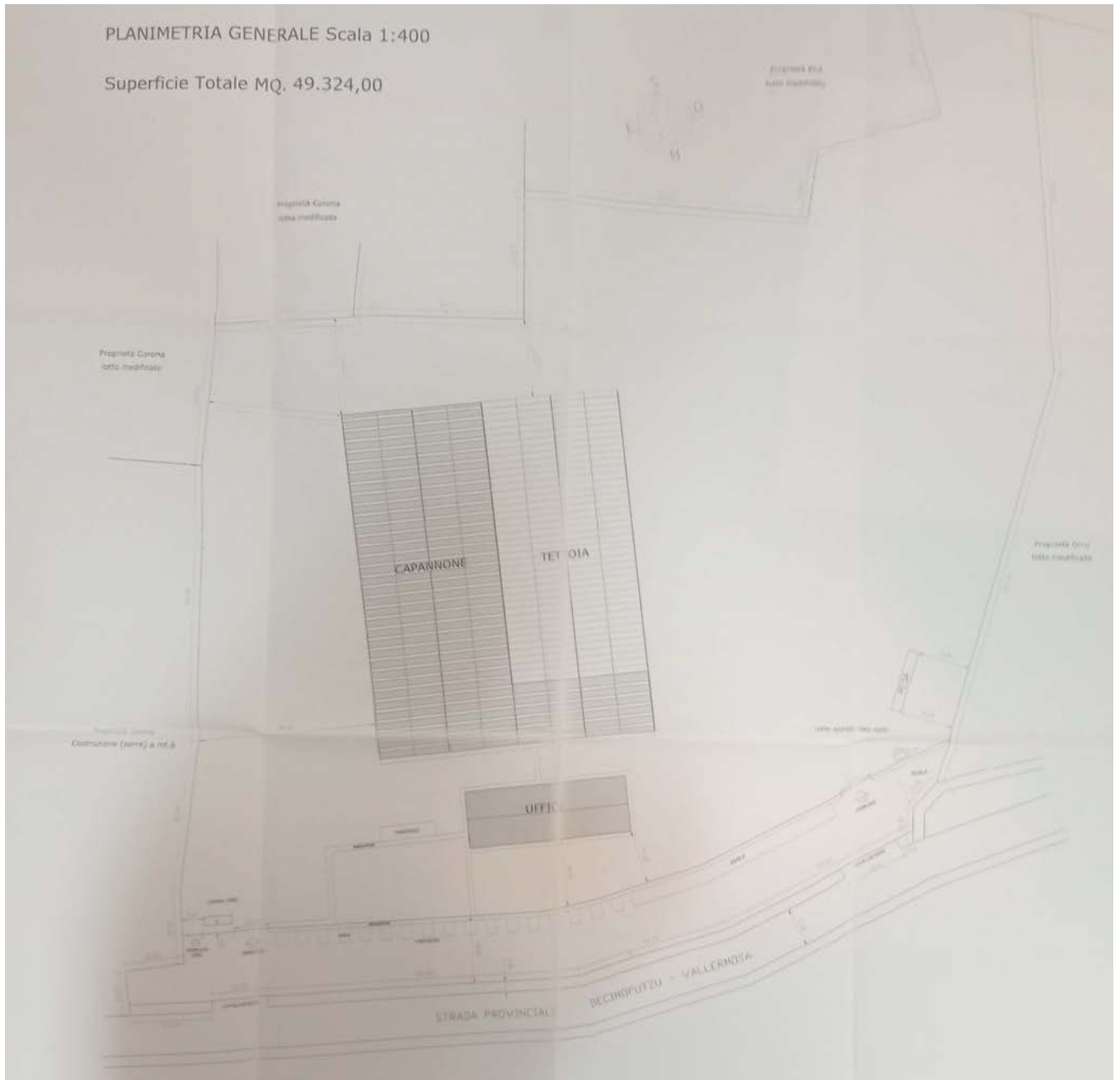
L'accesso principale avviene dalla strada provinciale n.3.

## 5.9\_ PLANIMETRIE IMMOBILI

### CORPO UFFICI



## LOTTO UBICAZIONE IMMOBILI



NOTA: si fa presente che: i disegni originali allegati alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Decimoputzu sono in un formato (A/0) non riproducibile, non è stato possibile effettuare una scansione dei progetti in quanto non si è reperito uno scanner adatto alle dimensioni (cm. 84,1 X 118,90).

Sono a disposizione le tavole originali, conformizzate dal Comune di Decimoputzu, allegate alle concessioni edilizie, presso il curatore fallimentare Dr. Daniele Tiddia.



## **6\_DESTINAZIONE URBANISTICA (SI VEDA ALLEGATO N. 2 RELAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA)**

Dalla visura degli elaborati grafici del Piano Urbanistico Comunale di Decimoputzu, effettuata presso l'Ufficio Tecnico, il lotto in oggetto risulta ubicato fuori del perimetro del centro urbano in Zona urbanistica "D" Industriale-artigianale e commerciale.

Il certificato di destinazione urbanistica ha evidenziato quanto segue:

Visto il vigente P.U.C. con annesso R.E. approvato dal C.C. con delibera n. 16 del 28.03.2003;

Vista la variante al P.U.C., adottata con delibera del C.C. n. 15 del 06.04.2007 e approvata definitivamente con le delibere di C.C. n. 26 del 06.08.2007 e n. 60 del 12.12.2007;

Vista la deliberazione di C.C. n. 21 del 15.07.2008, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano Attuativo del Comparto D e la conseguente pubblicazione sul B.U.R.A.S. in data 05.09.2008

Vista la variante

L'area in esame fa parte di un piano attuativo del comparto D, approvato con deliberazione del C.C. n.21 del 15.07.2008 con la quale si approvava definitivamente il piano (pubblicazione sul BURAS del 05.09.2008)

### **6.1\_SUPERFICI PER PARCHEGGI.**

L'area totale del complesso industriale somma a mq. 43.679 come da convenzione tra [REDACTED] e Comune di Decimoputzu.

La convenzione stipulata tra [REDACTED] e il Comune fissava in mq. 4.367,90 l'area da destinare a parcheggi e servizi. la visione e il calcolo delle superfici scoperte e destinate a tale scopo supera abbondantemente tale superficie.

### **7\_REGOLARITA' EDILIZIA.**

Il complesso risulta urbanisticamente non conforme per la destinazione d'suo

[\(SI VEDA ALLEGATO N. 2 RELAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA\)](#)

### **8\_DIFFORMITA' RISCONTRATE.**

Destinazione d'suo attuale non rispondente all'ultima concessione edilizia

[\(SI VEDA ALLEGATO N. 2 RELAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA\)](#)

### **9\_SPESE TECNICHE PER CONCESSIONE IN SANATORIA**

Quanto evidenziato nel capitolo precedente può essere conformizzato tramite la procedura di doppio accertamento di conformità ((L.R. n.23 del 23 ottobre 1985) le spese tecniche per la l'esecuzione del progetto ammontano e la relativa sanzione amministrativa, sono approssimativamente:



TOTALE COSTI	
Spese Tecniche Progetto in accertamento di conformità + pratica catastale urbano)	€ 11.000,00  (Contributi previdenziali e IVA di Legge, se dovuta, compresi)
Oneri accertamento di conformità (sanzione amministrativa)	€ 500,00
TOTALE	€ 11.500,00

#### 10\_DISPONIBILITA' DEI BENI.

I beni sono nella piena e perfetta disponibilità della ditta [REDACTED]

#### 11\_PROVENIENZA DEL TERRENO (SI VEDA ALLEGATO N. 3 CONSERVATORIA DEI RR.II.)

L'area sulla quale è stato edificato l'insediamento è pervenuta all'Azienda [REDACTED] per effetto delle stipule di due atti di compravendita sotto riportati:

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI				
PROVENIENZA TERRENI (COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU)				
(PRIMO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28.09.2004)				
ATTO	PARTICELLA	CEDENTE	ACQUIRENTE	TRASCRIZIONE
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 51	[REDACTED] nato a Decimoputzu il 25.08.1931, [REDACTED] nata a Decimoputzu il 28.02.1929, [REDACTED] nato a Decimoputzu il 19.03.1937	[REDACTED]	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 52	[REDACTED] nato a Decimoputzu il 25.08.1931, [REDACTED] nata a Decimoputzu il 23.04.1942	[REDACTED]	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 55	[REDACTED] nato a Decimoputzu il 25.08.1931, [REDACTED] nata a Decimoputzu il 23.04.1942	[REDACTED]	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 56	[REDACTED] nato a Decimoputzu il 25.08.1931, [REDACTED] nata a Decimoputzu il 28.02.1929, [REDACTED] nato a Decimoputzu il 19.03.1937	[REDACTED]	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari



Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 57	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931, ██████ nata a Decimoputzu il 23.04.1942	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 58	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931,	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 59	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931, ██████ nata a Decimoputzu il 28.02.1929, ██████ ██████ nato a Decimoputzu il 19.03.1937	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 96	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931, ██████ nata a Decimoputzu il 23.04.1942	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 117	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931, ██████ nata a Decimoputzu il 23.04.1942	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 208	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931, ██████ nata a Decimoputzu il 28.02.1929, ██████ ██████ nato a Decimoputzu il 19.03.1937	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 228	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931, ██████ nata a Decimoputzu il 28.02.1929, ██████ ██████ nato a Decimoputzu il 19.03.1937	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 36154; Reg. particolare n. 25074 del 04.10.2004 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
Atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari	Foglio 3 mapp. 213	██████ nato a Decimoputzu il 25.08.1931, ██████ nata a Decimoputzu il 28.02.1929, ██████ ██████ nato a Decimoputzu il 19.03.1937	██████	Nota di trascrizione Reg. generale n. 27500; Reg. particolare n. 17509 del 09.08.2010 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
<b>NOTA 1:</b>	Foglio 3 mappale 213 viene citato per errore materiale nell'atto di compravendita del Notaio Loriga del 28.09.2004. Con successivo atto di rettifica del Notaio Loriga del 12.07.2010 Repertorio n. 527075			



<p>registrato a Cagliari il 09.08.2010 al n. 5145, il bene viene trasferito alla legittima proprietaria [REDACTED] Attualmente il bene, nella banca dati catastale, risulta intestato alla ditta [REDACTED] nata Decimoputzu il 04.04.1921.</p>	
<b>NOTA 2</b>	<p>L'art. 4, dell'atto di compravendita stipulato in data 28.09.2004 dal Notaio Loriga, precisa che:  <i>"la parte venditrice dichiara di garantire la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto a lei pervenuto in forza di giusti e legittimi titoli, ad eccezione dei mappali 213 (non oggetto del presente lavoro) 208, 228 e 51, per i quali i signori [REDACTED] dichiarano di aver posseduto pacificamente ed interrottamente da oltre vent'anni e di ciò la parte acquirente si dichiara perfettamente edotta"</i></p>

<b>CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI</b> PROVENIENZA TERRENI (COMUNE CENSUARIO DI DECIMOPUTZU) (SECONDO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 12.07.2010)				
ATTO	PARTICELLA	CEDENTE	ACQUIRENTE	TRASCRIZIONE
1. Atto del 12/07/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO LORIGA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 527075 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 5145 registrato in data 09/08/2010 - ATTO DI RETTIFICA Voltura n. 13045.1/2010 - Pratica n. CA0417793 in atti dal 23/09/2010	Foglio 3 mapp. 278	[REDACTED] nato a Decimoputzu il 20.02.1928	Decimobio srl	Nota di trascrizione Reg. generale n. 27500 Reg. particolare n. 17509 del 09.08.2010 Ufficio provinciale RR-II. di Cagliari
<b>NOTA</b>	Rettifica all'atto del 28.09.2004, Repertorio n. 488420 Raccolta n. 32152 del Dr. Vittorio Loriga Notaio in Cagliari			





**12\_SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA (SI VEDA ALLEGATO N. 4 VISURE CATASTALI)**

Trattandosi di atti risalenti ai primi anni del 2000 si è compiuta una ricognizione catastale mediante visure presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Catasto Terreni e Fabbricati del comune censuario di Decimoputzu in particolare e, dell'intera provincia in generale avente come ditta Decimobio srl.

inoltre si è effettuata la comparazione tra le particelle citate negli atti di compravendita del 2004 e 2010 con lo stato attuale della banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, evidenziando le variazioni che i mappali ceduti alla [REDACTED] hanno subito nel corso degli anni .

La ricerca ha evidenziato quanto riportato nella Tabella sotto riportata::

**A\_CATASTO TERRENI:**

ESTRATTO VISURE CATASTALI BENI OGGETTO DI PERIZIA				
Foglio	Part.	Sup. mq.	Qualità	Ditta DERIVANTE DA VISURA CATASTALE
3	51	5.620	Seminativo	[REDACTED] (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004
3	52	5.885	Seminativo	[REDACTED] (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004
3	55	4.035	Seminativo	[REDACTED] (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004
3	56	3.890	Seminativo	[REDACTED] (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004
3	57	2.880	Seminativo	[REDACTED] (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004
3	58	6.630	Seminativo	[REDACTED] (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004
3	117	2.810	Seminativo	[REDACTED] (CF 02845440920)



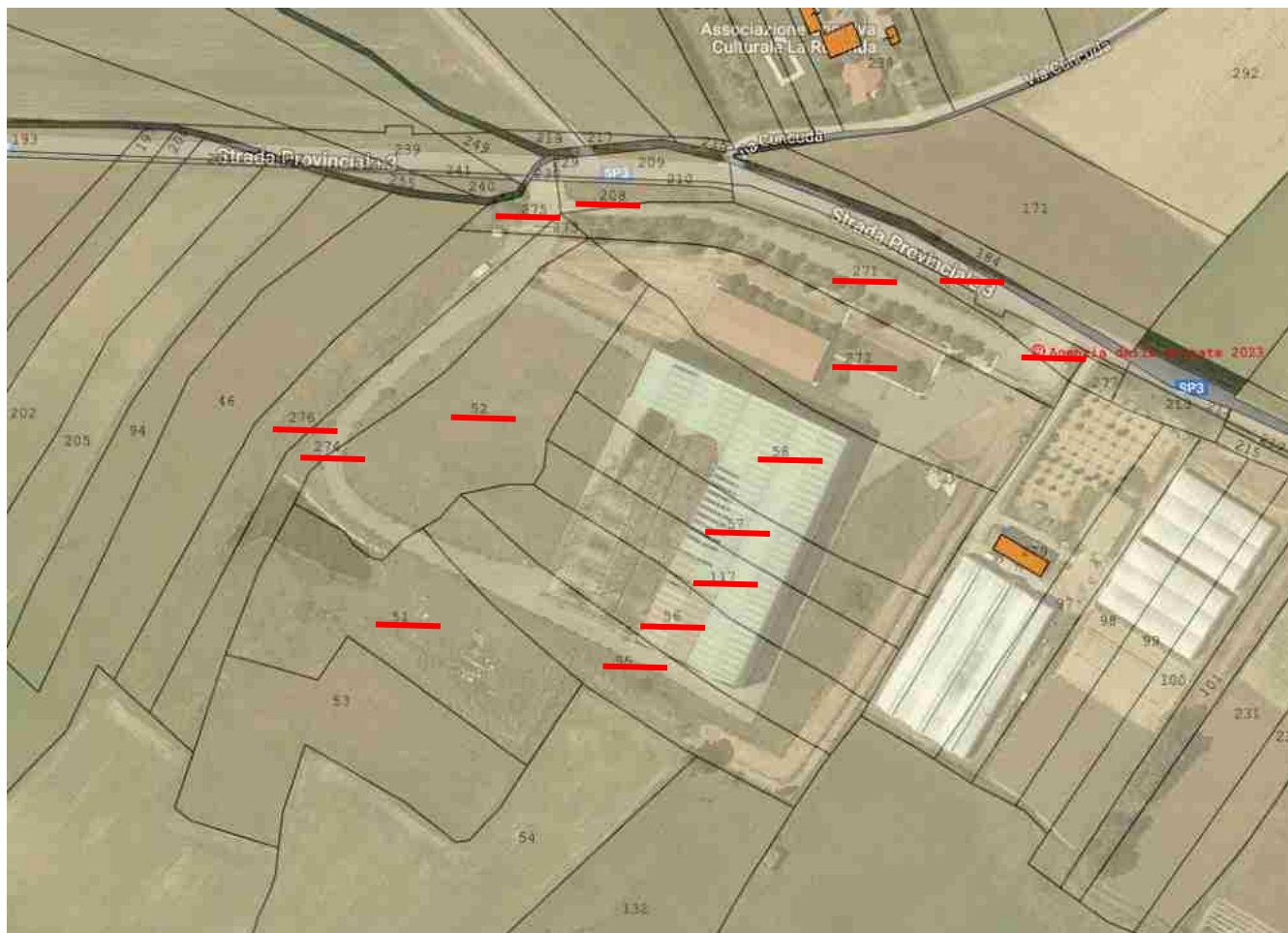
				<p>Diritto di: Proprietà per 1/1 Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004</p>
3	208	453	Pascolo	<p>██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non Esistenti 1. VOLTURA D'UFFICIO del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - REC.V.A. D2 TRASCR. N.25074/2004 VENDITA Voltura n. 11112.1/2008 - Pratica n. CA0227441 in atti dal 22/04/2008</p>
3	271	3.340	Seminativo	<p>██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. FRAZIONAMENTO del 18/01/2010 Pratica n. CA0017299 in atti dal 18/01/2010 presentato il 15/01/2010 (n. 17299.1/2010) <b>ex mappale 59</b></p>
3	272	5.715	FU da accertarsi	<p>██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. FRAZIONAMENTO del 18/01/2010 Pratica n. CA0017299 in atti dal 18/01/2010 presentato il 15/01/2010 (n. 17299.1/2010) <b>ex mappale 59</b></p> <p>Annotazione di immobile: PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU F. 3 mapp. 281</p>
3	273	80	Seminativo	<p>██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004</p> <p>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale DECIMOPUTZU (D260) (CA) Foglio 3 Particella 96</p>
3	274	3.340	Seminativo	<p>██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 28/09/2004 Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 488420 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25075.1/2004 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 05/10/2004</p> <p>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale DECIMOPUTZU (D260) (CA) Foglio 3 Particella 96</p>
3	275	431	Seminativo	<p>██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 deriva dall'atto 1) 1. FRAZIONAMENTO del 18/01/2010 Pratica n. CA0017299 in atti dal 18/01/2010 presentato il</p>



				15/01/2010 (n. 17299.1/2010) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non Esistenti
3	276	3.700	Seminativo	██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 deriva dall'atto 1) 1. FRAZIONAMENTO del 18/01/2010 Pratica n. CA0017299 in atti dal 18/01/2010 presentato il 15/01/2010 (n. 17299.1/2010)  Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non Esistenti
3	278	1.030	Pascolo	██████████ (CF 02845440920) Diritto di: Proprietà per 1/1 deriva dall'atto 1) 1. Atto del 12/07/2010 Pubblico ufficiale NOTAIO LORIGA Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 527075 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 5145 registrato in data 09/08/2010 - ATTO DI RETTIFICA Voltura n. 13045.1/2010 - Pratica n. CA0417793 in atti dal 23/09/2010 Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94
Sup. Totale mq.		49.839	NOTE: i fabbricati sono censiti, nel Catasto fabbricati, al mappale 281 subalterno 1, la sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto satellitare ha evidenziato che i beni immobili ricadono, in parte, nei mappali 58, 57. 117. 56, 55, 276, 275 e 272 del Catasto Terreni.	



SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE – ORTOFOTO SATELLITARE



Comparando l'estratto di mappa con l'ortofoto satellitare , si evince che:

FOGLIO	PARTICELLE	NOTE
3	51	Viabilità interna, area verde e bacino idrico
3	52	Area di sedime, in parte area verde, viabilità interna azienda e porzione bacino idrico
3	55	In parte area verde e viabilità interna azienda e porzione capannone
3	56	In parte area verde e viabilità interna azienda e porzione capannone
3	57	In parte area verde e viabilità interna azienda e porzione capannone
3	58	In parte area verde e viabilità interna azienda e porzione capannone
3	117	In parte area verde e viabilità interna azienda e porzione capannone
3	208	Ingresso lato strada provinciale n. 3, viabilità interna e area verde
3	271	Viabilità interna e area verde, cabina elettrica di trasformazione
3	272	Corpo uffici, piazzale, viabilità interna e area verde
3	273	Viabilità interna e area verde
3	274	viabilità interna, area verde e porzione bacino idrico
3	275	Ingresso lato strada provinciale n. 3, viabilità interna, area verde e locale pompe
3	276	Viabilità interna, area verde e locale pesa
3	278	Ingresso lato strada provinciale n. 3, viabilità interna e area verde



Il CTU

Geom. Giovanni Battista Piras

(Firmato digitalmente)

## PARTE SECONDA

### PREMESSA

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale, uffici e pertinenze, sito nel comune di DECIMOPUTZU (CA) Località "Mitza sa Troccia" strada provinciale n. 3 Km. 5,00 (Decimoputzu-Vallermosa) finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua vendita. A tal scopo è stato eseguito, congiuntamente a un rappresentante della ditta proprietaria, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito, e in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto a effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, in relazione allo scopo della stima.

Nella determinazione del valore si è supposta la piena proprietà da parte della ditta venditrice, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, eccezion fatta per quelli urbanistici.

### 1\_PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 1.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa, di scuola anglosassone.



In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- a. la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici);
- b. le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e, secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e della finalità della valutazione.

## INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nella Esecuzione immobiliare n.32/2023 Registro Fallimenti (Giudice delegato Dott. Bruno Malagoli) della società ██████████, ha il compito di :

*“Determinare L'attuale **valore di mercato** del bene al lordo ed al netto di eventuali costi di sanatoria edilizia, di bonifica o per le opere necessarie ai fini dell'abilità, precisando la metodologia utilizzata nell'effettuare tale stima, tenuto conto degli opportuni coefficienti correttivi con riferimento alla natura di vendita coattiva a breve termine, all'applicabilità della garanzia per vizi ex art. 2922 c.c. e all'incidenza economica della diversa determinazione del valore del bene ai fini fiscali rispetto agli atti di compravendita immobiliare”.*

### 1.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Sul mercato immobiliare dei beni non è stato possibile individuare compravendite recenti relative a immobili simili a quello oggetto della presente valutazione, da impiegare in un procedimento di stima sintetica-comparativa.



Per cui, all'attualità, non è possibile avere alcuna statistica significativa circa l'avvenuta compravendita di immobili con caratteristiche comparabili a quello in argomento.

Nel nostro caso la destinazione urbanistica imposta dal vigente strumento urbanistico impone come fine una attività svolta esclusivamente a: "IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO RIFIUTI", nell'ambito del territorio comunale non sono presenti attività simili.

Le aziende, in provincia di Cagliari, che svolgono una attività analoga sono censite presso l'ISPRA (catasto Nazionale rifiuti) la visione del sito ha permesso di analizzare le tipologie di lavorazioni in essere al 2021 (ultimo censimento Nazionale-Regionale).

L'esame dei siti internet delle ditte presenti nei comuni di Nuraminis, San Gavino Monreale, Serramanna, Villacidro, Quartu Sant'Elena e Capoterra hanno evidenziato che:

Gli impianti di San Gavino Monreale e di Quartu Sant'Elena hanno alcune caratteristiche simili comparabili con il bene oggetto di valutazione, nel Comune di San Gavino Monreale la ditta [REDACTED] effettua il compostaggio con gli scarti di lavorazione del verde pubblico.

Il complesso della ditta [REDACTED] non è convertibile in altre attività industriali, vista la destinazione d'uso non modificabile, presupporre un interesse da parte di imprenditori operanti nel settore appare non concepibile in quanto, gli investimenti conseguenti non sarebbero facilmente sostenibili.

Nelle aree industriali, ove sono ubicate le aziende che svolgono una attività simile, sono disponibili capannoni industriali vuoti, con dimensioni varie comprese tra i 1.000 mq e fino ed oltre i 10.000 mq., delocalizzare su un sito posto a circa 30 km sarebbe antieconomico.

Esaminando i vari siti internet dedicati si è constatato che le agenzie immobiliari non trattano beni simili, L'unico sito dove si possono trarre dei riferimenti significativi in merito alla tipologia industriale e quello relativo alle aste giudiziarie nel Comune di Decimoputzu.

Si prenderanno in esame le due vendite presenti nel sito e più precisamente:

**1-Immobilabile industriale ubicato in Comune di Decimoputzu strada provinciale Vallermosa Km 1,500, comparando il nostro bene con quello oggetto di vendita si evince che: entrambi ricadono in zona urbanistica "D" (industriale, il lotto è composto da un fabbricato ad usi uffici, uno a mensa, due capannoni adibiti a lavorazione dei materiali, un capannone in metallo adibito ad officina, tettoie, due cabine per la fornitura di energia elettrica, una pesa per gli automezzi, un serbatoio di accumulo acqua, un locale pompe, due casotti in lamiera per ricovero attrezzi, un sedimentatore.**

Esaminando le varie aste si nota come la prima abbia avuto inizio nel mese di maggio 2021, con un prezzo base di € 720.000, e un valore unitario pari a € 320/mq., ad oggi il prezzo di vendita è di € 180.486.14.

**2-Immobilabile industriale ubicato in Comune di Decimoputzu Località Terramaini, lotto ricadente in zona urbanistica "D" costituito da un capannone su un unico livello al piano terra, per la lavorazione dei prodotti**



frutticoli, 8 celle frigo. 2 uffici, servizi, igienici e spogliatoi, cabina per la fornitura di energia elettrica, locale pompe antincendio con pozzo esterno.

L'esame delle varie aste si ha che nel mese di aprile 2016 il bene venne messo in vendita a € 742.777,20 esaminando lo storico delle vendite si evince che: il bene in data 04.2023 rimaneva invenduto con un valore di vendita pari a € 167.608.

Ad oggi il bene è in cessione al prezzo di € 134.087, la prossima vendita è fissata per il 19.12.2023.

### **1.3 ANALISI DATI REPERITI**

Come sopra argomentato i due casi in esame dimostrano in maniera inequivocabile la difficoltà di vendita di beni simili, le perizie di stima redatte per i due beni indicavano un valore unitario a mq. Pari a € 320 per il primo caso e di € 400 a mq. Per il secondo (dati reperiti dai tecnici estimatori presso l'O.M.I.).

Appare incontrovertibile che tali valori unitari a mq. siano al di fuori del mercato immobiliare relativo al bene oggetto di analisi, una ricerca presso il sito dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori O.M.I. indica tali valori per comuni limitrofi (Nuraminis, Decimomannu, Elmas ecc.) mentre nulla viene pubblicato in merito al comune di Decimoputzu.

La mancanza di un valore di vendita certo, porta lo scrivente a utilizzare dati reali scaturiti dall'attuale andamento del mercato immobiliare di beni simili, gli unici due casi presenti nel comune di Decimoputzu sono quelli citati in precedenza.

## **2 PROCEDIMENTO VALUTATIVO**

### **2.1 METODOLOGIA DELLA STIMA ADOTTATA**

Va ulteriormente precisato che, sul mercato, vi è scarsa disponibilità ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario.

Per cui, tenuto conto di quanto sopra e che l'immobile in stima rientra nell'ambito degli beni a destinazione speciale (in questa congiuntura economica poco ricercati dal mercato), la valutazione sarà effettuata in base ai dati reperiti presso il sito delle aste giudiziarie, utilizzato come procedimento diretto per la determinazione del valore.

Tale procedimento si richiama al criterio della comparazione diretta sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per il valore unitario a mq dei beni oggetto di confronto.





## 2.2. CONSISTENZA

N.	DESCRIZIONE	Mq.
1	CAPANNONE INDUSTRIALE CHIUSO	4.868,12
2	CAPANNONE INDUSTRIALE APERTO	3.196,80
3	UFFICI	758,97
4	CABINA ELETTRICA	31,25
5	CABINA RICOVERO POMPA	7

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato. Nel caso in esame, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come "l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – S.1) secondo cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

### CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto e considerato, il valore che si deve obiettivamente attribuire al parametro unitario del metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e tecniche della costruzione, inclusa l'incidenza degli impianti tecnologici presenti, si indicano i valori di stima unitari a mq. dell'immobile in oggetto, riferito all'attualità, pari a:

DESCRIZIONE	€/Mq.	NOTE
CAPANNONE INDUSTRIALE CHIUSO	40	Il valore indicato è depurato dai costi di ripristino del fabbricato, le detrazioni apportate riguardano l'impianto elettrico non efficiente, impianto idrico, scarichi reflui, copertura danneggiata, pulizia generale ecc.
DESCRIZIONE	€/Mq.	
CAPANNONE INDUSTRIALE APERTO	10	Il valore indicato è depurato dai costi di ripristino del fabbricato, le detrazioni apportate riguardano l'impianto elettrico non efficiente, impianto idrico, scarichi reflui, copertura danneggiata, pulizia generale ecc.
DESCRIZIONE	€/Mq.	
UFFICI	90	Il valore indicato è depurato dai costi di ripristino del fabbricato, le detrazioni apportate riguardano



		l'impianto elettrico non efficiente, impianto idrico, scarichi reflui, servizi igienici, impianto di condizionamento, infissi esterni ed interni, pulizia generale ecc.
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>€/Mq.</b>	
CABINA ELETTRICA	150	Esternamente si trova in uno stato medio di conservazione-non accessibile all'interno
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>€/Mq.</b>	
CABINA RICOVERO POMPA	40	
<b>NOTA</b>	Il bene, prefabbricato, destinato a locale pesa non viene incluso nei beni oggetto di valutazione. In quanto trattasi di una struttura provvisoria senza alcun valore di mercato	

#### VALORE DEL BENE.

In base alle indagini svolte, all'analisi della documentazione agli atti e di tutto quanto in precedenza esposto, si riassumono di seguito i valori commerciali dei beni oggetto della presente perizia:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq.	€/Mq.	COMPLESSIVO €	ARROTONDATO €
CAPANNONE INDUSTRIALE CHIUSO	4.868,12	40	194.724,80	<b>195.000,00</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/Mq.</b>	<b>COMPLESSIVO €</b>	<b>TOTALE €</b>
CAPANNONE INDUSTRIALE APERTO	3.196,80	10	31.968,00	<b>32.000,00</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/Mq.</b>	<b>COMPLESSIVO €</b>	<b>TOTALE €</b>
UFFICI	758,97	90	68.307,30	<b>68.000,00</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/Mq.</b>	<b>COMPLESSIVO €</b>	<b>TOTALE €</b>
CABINA ELETTRICA	31,25	150	4.687,50	<b>4.700,00</b>
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>€/Mq.</b>	<b>COMPLESSIVO €</b>	<b>TOTALE €</b>
CABINA RICOVERO POMPA	7	40	280	<b>300,00</b>
<b>VALORE TOTALE</b>				<b>300.000,00</b>

Al valore complessivo di € 300.000,00 vanno detratti i costi per le pratiche amministrative inerenti l'accertamento di conformità e la regolarizzazione catastale, meglio rappresentati nella relazione di conformità urbanistica Allegato n. 1 e visure catastali Allegato n. 4 .

I beni mobili, arredi, presenti nel corpo uffici vengono inclusi nel valore indicato nella tabella relativo al fabbricato, non si procede con la loro valutazione per singolo cespite.

\*Si fa presente che non risultano quantificati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Decimoputzu – né sono allo stato quantificabili dal sottoscritto CTU – gli eventuali oneri concessori, quali il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, eventualmente dovuti nel caso si volesse mantenere la destinazione industriale dell'area. Tali oneri si ritengono non dovuti in caso di futuro utilizzo agricolo.



SPESE TECNICHE PER CONCESSIONE IN SANATORIA-E CONFORMITA' CATASTALE:

TOTALE COSTI	
Spese Tecniche Progetto in accertamento di conformità + pratica catastale urbano)	€ 11.000,00  (Contributi previdenziali e IVA di Legge, se dovuta, compresi)
Oneri accertamento di conformità (sanzione amministrativa)	€ 500,00
TOTALE	€ 11.500,00

CONCLUSIONI FINALI

Tenuti presenti gli indici di mercato accertati dal sottoscritto, considerate le qualità economiche dei singoli immobili in oggetto, applicati gli opportuni coefficienti derivanti dalle attuali condizioni d'uso e di manutenzione, defalcati i costi amministrativi per la conformità urbanistica del bene si quantifica il valore commerciale in : **€ 300.000,00 – 11.500,00 (Costi regolarizzazione beni) = € 288.500,00**

<b>TOTALE VALORE IMMOBILI</b>	<b>€ 288.500,00</b>
-------------------------------	---------------------

**FANNO PARTE ESSENZIALE DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE I SEGUENTI ALLEGATI:**

ALLEGATO N. 1\_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE;

ALLEGATO N. 2\_ DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' BENI IMMOBILI;

ALLEGATO N. 3\_ CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI;

ALLEGATO N. 4\_ VISURE CATASTALI ED ESTRATTI DI MAPPA;

Il CTU

Geom. Giovanni Battista Piras

(Firmato digitalmente)

