

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

## Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili ed ad un impianto fotovoltaico inerenti il Concordato Preventivo n°12/13 "**Bricosarda S.r.l.**"

### PREMESSE

In data 02 ottobre 2014 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dal Giudice Delegato, Dott. Andrea Bernardino, di rispondere al seguente quesito:

- ✓ **Previa analisi dei titoli di proprietà, delle autorizzazioni o certificazioni esistenti, di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, proceda alla verifica dell'effettiva consistenza immobiliare della società proponente, nonché alla verifica della congruità delle stime espresse dal consulente di parte della stessa società proponente sia per quanto concerne la parte immobiliare che in relazione all'impianto fotovoltaico e, qualora lo ritenga necessario, proceda ad una nuova stima degli immobili e dello stesso impianto fotovoltaico.**

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto al fine di evadere l'incarico ricevuto, previo contatto telefonico con i Commissari Giudiziali Dott. Manuel Mereu ed Dott. Ivan Valentino Fulghesu, una volta avuto dagli stessi l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti al fallimento, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, in prima battuta con le

verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.<sup>ra</sup> Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agencia del Territorio e, successivamente, con i necessari sopralluoghi realizzati presso i singoli immobili e presso i relativi uffici tecnici comunali, con la collaborazione degli Ingg. Carla Porceddu e Gavino Deplano e del Geom. Francesco Hellies e relativamente all'impianto fotovoltaico con il Sig. Roberto Mocci Amministratore Unico e Responsabile Tecnico della ditta TAG Engineering S.r.l. specializzata nel settore degli impianti fotovoltaici.

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

**In merito al quesito 1.1:**

- **Analisi dei titoli di proprietà, di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli e verifica dell'effettiva consistenza immobiliare della società proponente;**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "**Bricosarda S.r.l.**" in seguito alle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (**All. 2**) e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito elencati:

**✚ CONSISTENZA IMMOBILIARE**

**Comune di Selargius**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale sito nella Via del Lavoro s.n. censito al N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 3.310 e dell'area urbana censita al N.C.E.U. al foglio 35 Particella 3.312 di mq 1.148;**

---

## Comune di Sestu

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 313 subalterno 13;**

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno censito al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 310 di mq 14.234 - 317 di mq 142 - 320 di mq 269 e Foglio 3 Particella 420 di mq 19 per una superficie complessiva pari a 14.664 mq.**

### **✚ ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **(All. 2)**, è risultato quanto di seguito si elenca:

### **✚ TRASCRIZIONI**

#### **Atto n° 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 28 luglio 2000**

**Registro Particolare 15.131 - Registro Generale 23.257**

**Atto tra vivi - Compravendita**

**Titolo** - Rogito Notaio in Cagliari Dott. Roberto Vacca del 27 luglio 2000 Rep. 155.495

**A favore - Per Fare Tre S.r.l. con sede in Selargius - Codice Fiscale 02183340922**

**Contro** - Sardaleasing S.p.A. con sede in Sassari

**Immobili** - 100% della piena proprietà del fabbricato commerciale sito in **Selargius** distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 particella 156 categoria D8; terreni siti in **Cagliari** N.C.T. Foglio 35 particella 768 di

875 mq, particella 769 di 895 mq, particella 770 di 755 mq, particella 800 di 820 mq, particella 801 di 800 mq e particella 802 di 945 mq per complessivi 5.090 mq.

**Atto n° 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 19 dicembre 2007**

**Registro Particolare 32.919 - Registro Generale 50.045**

**Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso**

**Titolo** - Atto Segretario Comunale di Selargius del 05 dicembre 2007  
Rep. 2.328

**A favore** - Comune di Selargius

**Contro** - **Ditta Bricosarda S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 02183340922**

**Immobili** - 100% della piena proprietà del terreno sito in **Selargius**  
N.C.T. Foglio 35 particella 3.311 (ex 156/b) di 867 mq.

**Atto n° 3) TRASCRIZIONE A FAVORE del 24 novembre 2010**

**Registro Particolare 24.686 - Registro Generale 38.869**

**Atto tra vivi - Compravendita**

**Titolo** - Rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Emilio Pasolini del 16  
novembre 2010 Rep. 28.941/8.048

**A favore** - **Bricosarda S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 02183340922**

**Contro** - Mibelli legnami S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 00262370927

**Immobili** - 100% della piena proprietà dei terreni siti in **Sestu** N.C.T. Foglio 3 particella 420 di 19 mq e N.C.E.U. Foglio 10 particella 310.

**Atto n° 4) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22 dicembre 2010**

**Registro Particolare 27.168 - Registro Generale 42.600**

**Atto tra vivi - Compravendita**

**Titolo** - Rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Emilio Pasolini del 16 dicembre 2010 Rep. 29.040/8.129

**A favore** - **Bricosarda S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 02183340922**

**Contro** - Mibelli legnami S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 00262370927

**Immobili** - 100% della piena proprietà dei terreni siti in **Sestu** N.C.T. Foglio 10 particella 317 di 142 mq e N.C.E.U. particella 320.

**Atto n° 5) TRASCRIZIONE A FAVORE del 22 dicembre 2010**

**Registro Particolare 27.169 - Registro Generale 42.601**

**Atto tra vivi - Compravendita**

**Titolo** - Rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Emilio Pasolini del 16 dicembre 2010 Rep. 29.041/8.130

**A favore - Bricosarda S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 02183340922**

**Contro - Mibelli legnami S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 00262370927**

**Immobili** - quota pari al 100% della piena proprietà dei lastrici solari siti in **Sestu** distinti al N.C.E.U. al Foglio 10 particella 313 sub. 3, particella 313 sub. 4, particella 313 sub. 5, particella 313 sub. 6, particella 313 sub. 7 e particella 313 sub. 8.

#### **ISCRIZIONI**

#### **Atto n° 6) ISCRIZIONE CONTRO del 07 dicembre 2009**

**Registro Particolare 7.458 - Registro Generale 39.921**

**Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art. 77 Dpr. 602/73 e D. Lgs N. 46/99

**Titolo** - Atto pubblico amministrativo del 08 ottobre 2009 Rep. 1.058/2009 Equitalia Sardegna S.p.A. con sede in Sassari

**A favore** - Equitalia Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari

**Contro - Per Fare Tre S.r.l. con sede in Selargius - Codice Fiscale 02183340922**

**Immobili** - 100% della piena proprietà del fabbricato commerciale sito in **Selargius** distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 particella 156 categoria D8; terreni siti in **Selargius** N.C.T. Foglio 35 particella 3.310, particella 3.311, particella 3.312.

**Annotazione** - n°4.061 del 21 dicembre 2009 portante **Cancellazione Totale**

**Atto n° 7) ISCRIZIONE CONTRO del 16 dicembre 2009**

**Registro Particolare 7.664 - Registro Generale 40.802**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

**Titolo** - Rogito Notaio in Cagliari Dott. Paolo Emilio Pasolini del 14 dicembre 2009 Rep. 28.162/7.567

**A favore** - Banca di Credito Sardo S.p.A. con sede in Cagliari

**Contro** - **Bricosarda S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 02183340922**

**Immobili** - 100% della piena proprietà dei terreni siti in **Selargius** distinti al N.C.E.U. Foglio 35 particella 3.310 e particella 3.312.

**Atto n° 8) ISCRIZIONE CONTRO del 14 maggio 2013**

**Registro Particolare 1.380 - Registro Generale 11.811**

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

**Titolo** - Atto Giudiziario del Tribunale di Firenze del 07 febbraio 2013 Rep. 1.802

**A favore** - Mondo Verde - Casa & Giardino S.r.l. con sede in Firenze

**Contro** - **Bricosarda S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 02183340922**

**Immobili** - 100% della piena proprietà del fabbricato sito in **Sestu** distinto al N.C.E.U. Foglio 10 particella 313 sub.13.

**Atto n° 9) ISCRIZIONE CONTRO del 04 novembre 2013**

**Registro Particolare 3.154 - Registro Generale 26.359**

**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

**Titolo** - Atto Giudiziario del Tribunale di Cagliari del 22 ottobre 2013  
Rep. 3.877/2013

**A favore** - Banca di Credito Cooperativo di Cagliari Soc. Coop. con sede in Cagliari

**Contro** - **Bricosarda S.r.l. con sede in Sestu (CA) - Codice Fiscale 02183340922**

**Immobili** - quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato commerciale sito in **Selargius** distinto al N.C.E.U. al Foglio 35 particella 3.310 categoria D8, particella 3.311, particella 3.312; fabbricato sito in **Sestu** distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 particella 310, particella 317 di mq 142, particella 320 di mq 269, particella 313 sub. 13, terreno sito in **Sestu** distinto al N.C.T. Foglio 3 particella 420 di mq 19.

quota pari al 50% della piena proprietà del fabbricato sito in **Sestu** distinto al N.C.E.U. al Foglio 10 particella 313 sub. 10

**In merito al quesito 1.2:**

- **Analisi delle autorizzazioni o certificazioni esistenti;**

**Comune di Selargius**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale sito nella Via del Lavoro s.n. censito al N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 3.310 e dell'area urbana censita al N.C.E.U. al foglio 35 Particella 3.312 di mq 1.148;**

---

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius che hanno interessato, nella sua interezza, l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione Edilizia n°4.533 del 23 giugno 1981** per la "Costruzione di un fabbricato industriale per l'esposizione di mobili" rilasciata dal Comune di Selargius alla Ditta Arredamenti Demurtas S.r.l.;
- ✓ **Concessione in sanatoria n°1.676 del 14 giugno 1996** per "Opere in difformità ed ampliamento del fabbricato adibito all'esposizione e vendita mobili" rilasciata dal Comune di Selargius alla Ditta Arredamenti Demurtas S.r.l.;
- ✓ **Accertamento di conformità n°15.420 del 28 giugno 1996** rilasciato dal Comune di Selargius alla Ditta Arredamenti Demurtas S.r.l.;
- ✓ **Autorizzazione allo scarico fognario - Pratica n°9.167 del 16 aprile 1998** per la "Autorizzazione allo scarico dei reflui relativi al fabbricato di civile abitazione sito nell'ex strada provinciale per Settimo San Pietro n°76" rilasciata dal Comune di Selargius alla Ditta Per Fare 3 S.r.l.;
- ✓ **Autorizzazione n°28.264 del 22 giugno 1998** per il "Cambio di destinazione d'uso delle superfici interne, al piano terra e primo di un fabbricato industriale a destinazione commerciale" rilasciata dal Comune di Selargius alla Ditta Per Fare 3 S.r.l.;
- ✓ **Accertamento di conformità n°14.597 del 22 giugno 1998** per la "Opere realizzate in assenza della prescritta concessione edilizia e consistenti in modifiche ed ampliamento di un fabbricato industriale a destinazione commerciale" rilasciata dal Comune di Sestu alla Ditta Per Fare 3 S.r.l.;

✓ **Concessione edilizia di variante ed ampliamento n°27.412 del 07 Luglio 1998** rilasciata dal Comune di Selargius alla Ditta Per Fare 3 S.r.l.;

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** per i seguenti motivi:

- 1) **Porticato**: Due porzioni del porticato esistente nell'ultimo progetto approvato erano destinate progettualmente a locale di vendita ed individuate con le lettere D ed E della tavola 2;
- 2) **Struttura di stoccaggio temporanea**: La struttura si presenta più ampia di circa 160 cm di quella approvata;
- 3) **Interni**: Gli interni risultano difformi in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna e nel posizionamento dei vani scala;
- 4) **Strutture in lamiera**: Sono presenti una gabbia in grigliato e copertura in lamiera ed un box prefabbricato non presenti nel progetto approvato.

**Per quanto sopra gli immobili in questione descritti nei primi tre punti dovranno essere sanati e, vista la tipologia degli abusi realizzati, si ritiene corretto ipotizzare una sanatoria secondo l'art. 16 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n°23, i cui limitati oneri sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile; le strutture in lamiera, invece, non sanabili dovranno essere rimosse.**

## Comune di Sestu

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 313 subalterno 13;**

- ✓ **Licenza edilizia n°1.028 del 28 settembre 1973** per la "Realizzazione dei fabbricati industriali" rilasciata alla Ditta Mibelli legnami S.r.l.;
- ✓ **Pratica S.U.A.P. n°21.732 del 08 ottobre 2010** per la "Rimozione dell'eternit di copertura e realizzazione di struttura sopra la copertura necessaria per trasformare la copertura ad una sola falda" rilasciata alla Ditta Mibelli legnami S.r.l.;
- ✓ **Pratica S.U.A.P. n°26.572 del 23 dicembre 2010** per la "Realizzazione impianto fotovoltaico sopra il lastrici solari" rilasciata alla Ditta Mibelli legnami S.r.l.;
- ✓ **Pratica S.U.A.P. n°8.555 del 20 maggio 2011** per la "Realizzazione impianto fotovoltaico sopra gli uffici" rilasciata alla Ditta Mibelli legnami S.r.l.;

Dal confronto tra la situazione attuale e la progettazione approvata non si rilevano differenze degne di nota per cui **gli immobili sono conformi alla progettazione approvata.**

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno censito al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 310 di mq 14.234 - 317 di mq 142 - 320 di mq 269 e Foglio 3 Particella 420 di mq 19 per una superficie complessiva pari a 14.664 mq;**

- ✓ **Pratica S.U.A.P. n°18.985 del 03 settembre 2010** per la "Realizzazione di un fabbricato industriale a destinazione commerciale" rilasciata alla Ditta Mibelli legnami S.r.l.;

✓ **Pratica S.U.A.P. n°22.168 del 25 ottobre 2010** per la "Variante alla realizzazione di un fabbricato industriale a destinazione commerciale" volturata alla Ditta Bricosarda S.r.l..

Si rileva che il fabbricato oggetto della progettazione approvata non è stato realizzato e le due autorizzazioni rilasciate sono scadute.

### **In merito al quesito 1.3:**

- **Verifica della congruità delle stime espresse dal consulente di parte della stessa società proponente per la parte immobiliare e, qualora lo ritenga necessario, proceda ad una nuova stima degli immobili;**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Di seguito gli immobili oggetto di consulenza verranno brevemente descritti e stimati.

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale sito nella Via del Lavoro s.n. censito al N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 3.310 e dell'area urbana censita al N.C.E.U. al foglio 35 Particella 3.312 di mq 1.148.**

Lo stabilimento oggetto del presente lotto (**Foto da n°1 a n°8**) è ubicato nel Comune di Selargius con accesso dalla via del Lavoro snc, indicativamente all'incrocio tra la S.P. 76 che conduce a Settimo San Pietro e la S.S. 554, in zona industriale, artigianale e commerciale, identificata come "D" dal piano urbanistico comunale.

Limitrofa, ma non unita all'area su cui sorge l'immobile, si trova l'area urbana individuata con la particella 3.312 (**Foto da n°9 a n°12**) facente parte integrante del Lotto in questione poiché, pur esterna alla

recinzione del fabbricato, detta area, sterrata e priva di delimitazione, rappresenta un parcheggio utilizzato per lo più dalla clientela del punto vendita.

Come si può rilevare dalla documentazione catastale (**All. 3.1**), l'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg 35 Particella 3.310 mentre l'area urbana è censita al N.C.E.U. al Fg 35 Particella 3.312. Entrambe le particella hanno forma abbastanza regolare, indicativamente trapezia e sono separate dalla particella 3.311 un tempo di proprietà della Bricosarda ma espropriata dal Comune di Selargius con atto del 19 dicembre 2007 Rg. 50.045 Rp. 32.919.

Di seguito si descrivono le porzioni omogenee che lo compongono.

#### **CAPANNONE**

Il fabbricato esistente è costituito da un capannone avente pianta a forma di "L" che si sviluppa su due livelli.

Al **Piano Terra** vi si accede mediante un porticato d'ingresso (**Foto n°13**) comunicante con un ampio spazio dedicato alla vendita (**Foto da n°14 a n°19**), un deposito (**Foto da n°20 a n°22**), un ufficio (**Foto n°23**) con antibagno e bagno (**Foto n°24**), e nel sottoscala due wc con disimpegno (**Foto nn°25-26**).

Al **Primo Piano**, cui si accede mediante una scala posta in prossimità dell'ingresso al piano terra (**Foto n°27**), si trova un locale esposizione-vendita (**Foto da n°28 a n°34**) ed un bagno (**Foto n°35**) con antibagno (**Foto n°36**).

Il capannone ha struttura portante realizzata in cemento armato, con pilastri e travi a T, solai prefabbricati (compreso quello di copertura) in cemento armato realizzati con lastre tralicciate Bausta con armatura a rete elettrosaldata, alleggerite con lastre di polistirolo. Le murature di tamponamento esterne sono realizzate con laterizi tipo muro blocco da 25 cm; le tramezzature interne con mattoni forati da 8 cm.

Il capannone ha un'altezza netta al piano terra pari a 3,20 m, al piano primo, sotto trave, pari a 3,00 m; il deposito comunicante con lo spazio espositivo al piano terra si trova a una quota inferiore rispetto alla quota di calpestio del piano terra stesso, la sua altezza interna netta è di 4,08 m. Lo stato di manutenzione generale può definirsi buono.

### **FINITURE GENERALI**

#### **Piano Terra:**

**Pavimenti:** Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle ceramiche monocottura delle dimensioni 30x22 cm, ad eccezione dei due depositi che sono pavimentati in battuto di cemento, le aree esterne adibite a parcheggi sono in conglomerato bituminoso;

**Rivestim.:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il tutto in buono stato di conservazione; i bagni sono rivestiti per un'altezza di 2,00 m con piastrelle di dimensione 20 x 20 cm;

**Infissi:** Quelli interni sono realizzati in legno, quelli esterni in legno e vetro ed in alluminio e vetro; sono inoltre presenti due serrande metalliche che danno accesso al retro del capannone ed a un deposito;

**Umidità:** Assente;

**Sanitari:** Nel bagno dell'ufficio è presente un wc, un bidet ed un lavabo; nei bagni della sala esposizione vi sono due wc ed un lavabo nell'antibagno. Tutti i sanitari presenti sono di sufficiente qualità;

**Impianti:** Gli impianti elettrico, idrosanitario e di climatizzazione sono funzionanti ed in buono stato d'uso, l'impianto elettrico è realizzato parzialmente fuori traccia. Si segnala la presenza di un impianto di videosorveglianza e di allarme;

#### **Piano Primo:**

**Pavimenti:** Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle monocottura delle dimensioni 23x31 cm;

**Rivestim.:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; il solo bagno è rivestito fino all'altezza di 180 cm con piastrelle in monocottura 20x20 cm;

**Infissi:** Quelli interni sono realizzati in parte in alluminio e vetro ed in parte in alluminio e materiale plastico, quelli esterni in alluminio e vetro;

- Umidità:** Si rileva la presenza di una piccola infiltrazione nel bagno proveniente dalla copertura;
- Sanitari:** Il bagno è dotato di lavabo, wc e bidet, le rubinetterie come i sanitari sono di mediocre qualità;
- Impianti:** Gli impianti elettrico, idrosanitario e di climatizzazione sono funzionanti ed in buono stato d'uso, l'impianto elettrico è realizzato in parte fuori traccia ed in parte sotto traccia. Si segnala la presenza di un impianto di videosorveglianza e di allarme;
- Note:** Si segnala la presenza di una copertura in eternit nel deposito esterno;  
Sono presenti le canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione.

#### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

La porzione residua del lotto non occupata dal capannone è integralmente delimitata con una recinzione perimetrale realizzata nella parte bassa in muratura con sovrastante struttura metallica verniciata **(Foto n°37)**; l'accesso al lotto è garantito da un ampio cancello automatizzato metallico carrabile posto lungo la strada principale Selargius - Settimo San Pietro **(Foto n°1)**.

La superficie del lotto non occupata dal capannone è destinata parte a parcheggi, parte a viabilità e parte a stoccaggio materiale; in particolare per quest'ultima destinazione si segnala che addossati all'edificio si trovano due corpi rettangolari, aventi funzione di deposito/magazzino:

---

uno sul retro, **(Foto n°7)**, definito progettualmente come una struttura di stoccaggio temporanea, composta da una tettoia chiusa per tre lati, realizzato con struttura mista in legno e acciaio e l'altro su un lato dell'edificio, realizzato in muratura di blocchi cementizi e avente copertura in eternit **(Foto nn°4-5-38)**. Sul confine del lotto si trovano poi una tettoia ed un gabbione grigliato adibito a deposito materiali **(Foto n°39)** ed un box prefabbricato amovibile **(Foto n°40)**.

#### **✚ SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate alla perizia di parte della ditta concordataria puntualmente verificate dallo scrivente sul posto **(All. 3.2)**, e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **2.175,31 mq.**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano terra</b>			
<b>Porticato</b>	52,45	0,30	15,74
<b>Locale vendita</b>	904,49	1,00	904,49
<b>Deposito collegato</b>	82,88	0,70	58,02
<b>Deposito esterno</b>	29,36	0,50	14,68
<b>Struttura stoccaggio</b>	27,72	0,40	11,09
<b>Piano primo</b>			
<b>Locale vendita</b>	1.049,42	1,00	1.049,42
<b>Sistemazioni esterne</b>	1.978,10	0,05	98,91
<b>Area particella n°3.312</b>	1.148,00	0,02	22,96
<b>Totale</b>			<b>2.175,31</b>

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 313 subalterno 13;**

I sei corpi di fabbrica ospitanti i lastrici solari oggetto del presente lotto (**Foto da n°41 a n°46**) sono ubicati a Sestu nelle vicinanze della S.S. 131 in regione "Corte Pisanu"; bisogna premettere che trattasi, per cinque di essi, delle coperture di preesistenti tettoie realizzate in conglomerato cementizio armato sopra le quali, con apposita struttura lignea di alloggiamento, sono stati posizionati i pannelli fotovoltaici meglio descritti dalla relazione allegata della TAG Engineering, al piano terra del sesto corpo di fabbrica invece sono presenti gli uffici di proprietà della Mibelli legnami S.r.l. sopra i quali, sempre con apposita struttura lignea di alloggiamento, è stato posizionato un ulteriore gruppo di pannelli fotovoltaici.

I lastrici solari, come detto, sono posizionati sopra gli immobili individuati al N.C.E.U. al Foglio 10 particella 313 sub 1 di proprietà della Mibelli legnami S.r.l. ed interni ad un area distinta al N.C.E.U. al Foglio 10 particella 313 sub 2 bene comune non censibile comune ai lastrici solari, agli immobili della Mibelli legnami S.r.l. e al terreno di cui al successivo Lotto 3.

L'accesso all'area comune che consente la manutenzione dei pannelli fotovoltaici avviene da un ampio cancello carrabile in materiale ligneo posizionato in una strada di penetrazione industriale prospiciente il cavalcavia posto al Km 14.000 della S.S. 131.

Le superficie dei lastrici solari, necessaria per la determinazione del valore commerciale, è pari a **3.886 mq** così determinata:

Ex subalterno 3 della particella 313 = **690 mq**

Ex subalterno 4 della particella 313 = **690 mq**

Ex subalterno 5 della particella 313 = **690 mq**

Ex subalterno 6 della particella 313 = **690 mq**

Ex subalterno 7 della particella 313 = **673 mq**

Ex subalterno 8 della particella 313 = **453 mq**

I subalterni sopra elencati sono quelli che, nella variazione per fusione catastale del 21 settembre 2011 n°60513.1/2011 in atti dal 21 settembre 2011 (protocollo n°CA0413454) hanno dato origine alla particella attuale (**Sub. 13**).

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno censito al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 310 di mq 14.234 - 317 di mq 142 - 320 di mq 269 e Foglio 3 Particella 420 di mq 19 per una superficie complessiva pari a 14.664 mq;**

L'area edificabile in oggetto (**Foto nn°47-48**), è ubicata nel Comune di Sestu nelle vicinanze della S.S. 131 in regione "Corte Pisanu" è limitrofa alle strutture ospitanti i lastrici solari di cui al precedente lotto; detta area ha forma regolare indicativamente trapezia, come peraltro si può verificare dalla planimetria catastale (**All. 5.1**), ha uno sviluppo pianeggiante ed un ottima area di sedime edificabile. Il lotto si presenta delimitato per due lati da una recinzione perimetrale prefabbricata in cemento armato per altri due lati è privo di delimitazioni e confina con

---

altro mappale della Mibelli legnami S.r.l. e con i bene comune non censibile descritto nel precedente lotto con i quali ha in comune anche le finiture, cioè una pavimentazione in conglomerato bituminoso in cattivo stato d'uso. L'accesso al lotto attualmente può avvenire dall'area comune che consente la manutenzione dei pannelli fotovoltaici e cioè dall'ampio cancello carrabile in materiale ligneo posizionato in una strada di penetrazione industriale prospiciente il cavalcavia posto al Km 14.000 della S.S. 131.

Nello Strumento Urbanistico Vigente del predetto Comune, il mappale ricade nell'ambito della zona **D "Artigianale, Industriale Commerciale" sottozona D<sub>1</sub> di consolidamento delle attività esistenti.** con potenzialità edificatorie meglio riepilogate nell'estratto delle norme di attuazione del PUC allegato **(All. 5.2)**.

#### **VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

##### **Criterio e metodo di stima adottato - Stima sintetica comparativa**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona od in zone similari, caratteristiche simili agli immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari della zona supportata da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare del Agenzia del Territorio **(All. 6)**, il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato:

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale sito nella Via del Lavoro s.n. censito al N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 3.310 e dell'area urbana censita al N.C.E.U. al foglio 35 Particella 3.312 di mq 1.148;**

**Valori Osservatorio OMI Agenzia delle Entrate**

**Selargius - Zona Suburbana Artigianale Commerciale**

**Capannoni industriali - Stato normale (anno 2014)**

a) Valore minimo 500,00 €/mq

b) Valore massimo 650,00 €/mq

**Negozi - Stato normale (anno 2013)**

c) Valore minimo 1.050,00 €/mq

d) Valore massimo 1.500,00 €/mq

Lo scrivente, considerato che l'immobile in questione ha si destinazione commerciale ma ha struttura e parte delle finiture assimilabili a quelle di un capannone industriale di buon livello ritiene corretto, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area in questione e l'intera Regione Sardegna che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dell'esistenza della tettoia in Eternit nella copertura del deposito esterno e di alcune difformità urbanistiche da eliminare, adottare un valore intermedio tra quelli sopra suggeriti pari al valore minimo indicato per i negozi pari a **1.050,00 €/mq<sub>e</sub>**, per cui avremo:

$$V_{\text{comm}} = 2.175,31 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = 2.284.075,50 \text{ €}$$

Arrotondato pari a  **$V_{\text{comm}} = 2.284.000,00 \text{ €}$** .

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dei lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 313 subalterno 13;**

**Valori Osservatorio OMI Agenzia delle Entrate**

**Sestu - Zona Suburbana Ex Statale 131 - Cortexandra - More Corraxe**

**Capannoni industriali - Stato normale**

**c) Valore minimo 600,00 €/mq**

**d) Valore massimo 800,00 €/mq**

Lo scrivente, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area in questione e l'intera Regione Sardegna che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, ritiene corretto adottare come base di calcolo un valore medio tra quelli sopra suggeriti pari a **700,00 €/mq<sub>e</sub>**; inoltre per determinare il valore del presente lotto, considerato che il coefficiente correttivo usuale per la trasformazione in superficie commerciale dei lastrici solari per superfici analoghe a quelle in esame può essere assunto pari a 0,10 avremo un valore pari a **70,00 €/mq<sub>e</sub>**:

$$V_{\text{comm}} = 3.886,00 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = 272.020,00 \text{ €}$$

Arrotondato pari a  **$V_{\text{comm}} = 272.000,00 \text{ €}$** .

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno censito al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 310 di mq 14.234 - 317 di mq 142 - 320 di mq 269 e Foglio 3 Particella 420 di mq 19 per una superficie complessiva pari a 14.664 mq;**

Lo scrivente, sulla base delle indagini di mercato svolte per immobili simili a quello in esame ritiene opportuno applicare un valore unitario pari a **60,00 €/mq**, quindi avremo:

$$V_{\text{comm}} = 14.664 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = 879.840,00 \text{ €}$$

Arrotondato pari a  **$V_{\text{comm}} = 880.000,00 \text{ €}$** .

**In merito al quesito 1.4:**

- **Verifica della congruità delle stime espresse dal consulente di parte della stessa società proponente per quanto concerne l'impianto fotovoltaico e, qualora lo ritenga necessario, proceda ad una nuova stima dell'impianto fotovoltaico.**

La stima dell'impianto fotovoltaico sito in Sestu posizionato sopra o lastrici solari di cui al Lotto n°2 è stata redatta, per conto dello scrivente, dalla ditta specializzata T.A.G. Engineering S.r.l.; nel corso dei sopralluoghi effettuati dal Sig. Roberto Mocchi Amministratore Unico e Responsabile Tecnico della ditta TAG Engineering S.r.l. sono stati reperiti i dati d'impianto e realizzate le verifiche del caso. La descrizione puntuale dell'impianto ed i risultati delle verifiche effettuate sono dettagliatamente specificati nel relativo dossier allegato alla presente (All. 7).

Nel seguito si riepilogano esclusivamente le conclusioni economiche alle quali si è pervenuti.

- ✓ **Il valore dell'impianto a pannelli fotovoltaici sito a Sestu, alla data della presente consulenza, è pari a 2.300.000,00 € + I.V.A.;**
- ✓ **Il valore dell'impianto a pannelli fotovoltaici sito a Sestu a 5 anni dalla data della presente consulenza sarà pari a 1.235.000,00 € + I.V.A.;**
- ✓ **Il guadagno medio annuo dell'impianto (GSE + vendita energia - tasse e spese varie) sarà pari a:**
  - ✓ **dalla data della presente consulenza alla data della scadenza degli incentivi è pari a 198.469,00 €/anno + I.V.A.;**

- ✓ dal quinto anno successivo alla data della presente consulenza fino alla data della scadenza degli incentivi è pari a **178.503,00 €/anno + I.V.A.**;
- ✓ per il periodo che va da ventunesimo al trentesimo anno gli introiti non riusciranno nemmeno a coprire le spese e l'impianto diventerà repentinamente antieconomico a partire dal 21° anno di vita;
- ✓ Il costo medio annuo necessario per la manutenzione dell'impianto e dei suoi accessori è pari a **13.250,00 €/anno + I.V.A.** composto da **7.600,00 €/anno + I.V.A.** di manutenzione ordinaria + **IVA 5.650,00 €/anno + I.V.A.** di manutenzione straordinaria spalmata nell'anno.
- ✚ **Differenze rilevate tra la valutazione del CTU e la valutazione realizzata dall'Ing. Carlo Strinna per conto della Ditta Concordataria**

Di seguito vengono evidenziate le principali differenze esistenti nei dati di Input tra la valutazione dell'impianto fotovoltaico fatta dallo scrivente e quella dell'Ing. Carlo Strinna.

### **Costo impianti chiavi in mano**

Il costo di realizzazione degli impianti è notevolmente diminuito nel periodo che è intercorso dalla valutazione dell'Ing. Strinna ad oggi; se allora un impianto simile a quello in esame poteva certamente essere realizzato con **2.375.000,00 €** oggi sono più che sufficienti **1.787.000,00 €**;

### **Producibilità energetica iniziale**

La producibilità energetica iniziale può al massimo essere posta pari **943.400,39 kWh** a poiché la quantità di progetto pari a **1.030.550 kWh** stabilita dell'Ing. Strinna è basata sulla produzione effettiva realizzata nell'anno 2012 e non sulle Norme UNI ISO 10349, che essendo periodicamente aggiornate in base a rilevamenti ed elaborazioni statistiche normate (vedere ad es. il doc. Enea RdS/2013/153) costituiscono a parere dello scrivente una base più attendibile per la stima della suddetta producibilità;

### **Prezzo minimo garantito per l'anno 2014 per l'energia solare fotovoltaico**

Il prezzo di vendita dell'energia è notevolmente diminuito nel periodo che è intercorso dalla valutazione dell'Ing. Strinna ad oggi; se allora veniva garantito un prezzo minimo di **78,30 €/MWh** oggi invece è garantito un importo pari a **38,90 €/MWh** ed è valido per il solo 2014; si rileva inoltre che la tendenza è al ribasso e basata sul meccanismo del cosiddetto "prezzo minimo garantito" in fase di abolizione, dal che l'aleatorietà per questa fonte di reddito;

### **Derating moduli fotovoltaici**

La perdita media annua di produttività dei moduli fotovoltaici desunta dalle certificazioni dei costruttori e da alcune altre considerazioni tecniche maggiormente dettagliate nel dossier di cui all'Allegato 7 citato, è assunto pari al **1,00%** e non al **0,50%** come indicato dall'Ing. Strinna;

### **Costo manutenzione annua**

La manutenzione annua è stimata dall'Ing. Strinna pari a **10.000,00 €/anno + I.V.A.** in realtà sono necessari **13.250,00 €/anno + I.V.A.** composti da **7.600,00 €/anno + I.V.A.** di ordinaria e da **5.650,00 €/anno + I.V.A.** di straordinaria (quota valutata annualmente rispetto al periodo di vita dell'impianto);

### **Affitto annuo**

La quota di affitto annuo è stata quantificata dall'Ing. Strinna pari a **12.500,00 €/anno + I.V.A.** dallo scrivente è stata posta pari a **0 €/anno** poiché presumibilmente la proprietà dei lastrici solari verrà ceduta agli stessi acquirenti dell'impianto;

### **Aliquota Irpef annua fissa**

L'Ing. Strinna ha quantificato detta aliquota pari al **3,90%/anno** in realtà esiste uno sgravio fiscale che consente per l'anno 2013 di portare detta aliquota all'**1,17%** ed all' **1,05%** per gli anni 2014/2015;

### **Tasso di attualizzazione**

L'Ing. Strinna ha determinato il tasso pari al **4,00%/anno** lo scrivente, viste le indeterminanze esistenti e le possibilità che gli introiti derivanti dalla vendita dell'energia vengano ridotti, ritiene corretto applicare un tasso pari al **4,50% €/anno.**

Si evidenziano inoltre i seguenti punti:

### **Possibilità o meno del trasferimento di proprietà dell'impianto**

Dalla lettura del Manuale Utente per la Richiesta di Trasferimento di Titolarità pubblicato dal Gestore Servizi Energetici a febbraio 2014, che si allega limitatamente alle pagine d'interesse (All. 8), si rileva che nulla osta alla cessione dell'impianto a seguito di procedura concorsuale, fatto salvo che la Ditta subentrante dovrà avere determinati requisiti e compiere determinate procedure meglio specificate nell'allegato.

### **Validità delle condizioni inerenti le tariffe incentivanti in essere**

Per avere rassicurazioni in merito al fatto se, al momento della vendita, permanga la fruizione della tariffa incentivante per il periodo residuo ovvero se l'acquirente riceverà gli incentivi secondo le tariffe attuali si è provveduto di fare apposita richiesta via mail al contact center del GSE (All. 9); ad oggi lo scrivente non ha ancora ricevuto risposta, sarà cura del CTU comunicare la risposta del GSE ai Commissari Giudiziali non appena questa perverrà.

## **• CONCLUSIONI**

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

### **Comune di Selargius**

**Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale sito nella Via del Lavoro s.n. censito al N.C.E.U. al Foglio 35 Particella 3.310 e dell'area urbana censita al N.C.E.U. al foglio 35 Particella 3.312 di mq 1.148;**

**$V_{comm} = 2.284.000,00 \text{ €}$**

## Comune di Sestu

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei lastrici solari censiti al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 313 subalterno 13;

$V_{\text{comm}} = 272.000,00 \text{ €}$

**Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno censito al N.C.E.U. al Foglio 10 Particella 310 di mq 14.234 - 317 di mq 142 - 320 di mq 269 e Foglio 3 Particella 420 di mq 19 per una superficie complessiva pari a 14.664 mq;

$V_{\text{comm}} = 880.000,00 \text{ €}$

## Impianto Fotovoltaico

$V_{\text{comm al nov. 2014}} = 2.300.000,00 \text{ €} + \text{I.V.A.}$

$V_{\text{comm al nov. 2019}} = 1.235.000,00 \text{ €} + \text{I.V.A.}$

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

Cagliari 26 novembre 2014

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI

-----