

**TRIBUNALE DI
CAGLIARI**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO PER AGGIORNAMENTO
VALUTAZIONE IMMOBILI RICADENTI NEL
FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]"; N. 1/1999.

Ing. Corrado Manca

Ill.mo Sig. Giudice Delegato ai fallimenti,

il sottoscritto Ing. Corrado Manca, nato a Cagliari il 08.03.61, con studio nella via Monteverdi n. 20, in data 23.07.2025, ho ricevuto, tramite e-mail del Curatore Dr. Ivan Valentino Fulghesu, la nomina per integrare/aggiornare la valutazione degli immobili ricadenti nel fallimento " [REDACTED] [REDACTED]"; N. 1/1999.

Previo accordo col Curatore è stato possibile effettuare 2 sopralluoghi in data 25.09.2025 e 22.10.2025 necessari per verificare lo stato dei luoghi ed effettuare le occorrenti misurazioni. Fabbricato sito in Comune di Carbonia Cortoghiana Miniere: attualmente al NCEU F. 6 M. 650 sub. 6 (ex 3-4-5) (vedere visure aggiornate allegate).

Per tale fabbricato si precisa che, all'epoca della precedente perizia (giugno 2012) il sub 3 risultava essere "bene comune non censibile cortile a piano terra" non presente nella successione. Dalla visura al catasto fabbricati è emerso che, successivamente, in data 08.04.2014 pratica n. CA0074051, in atti dal 08.04.2014, è stata effettuata una fusione costituendo l'immobile al F. 6 M. 650 sub. 6 e sopprimendo i sub. 3, 4 e 5.

Considerata l'avvenuta variazione catastale dei subalterni 3-4-5 e costituzione del nuovo subalterno 6, edificato su area oggi distinta al Nuovo Catasto Terreni (vedere mappa allegata dei terreni) al Foglio 6 Mappali: 785 (ex mapp. 97m) di are 07.10, 786 (ex mapp. 97m) di are 7.66 (785+786 = are 14.76 mentre il 97m aveva are 11,50), 706 (ex mapp. 86d) di are 01.60, 791 (ex mapp. 722 ex mapp. 91h) di are 1.27, 792 (ex mapp. 722 ex mapp. 91h) di are 01.88, 787 (ex mapp. 720 ex mapp. 91f) di are 2.34, 788 (ex mapp. 720 ex mapp. 91f) di are 2.71, 789 (ex mapp. 721 ex mapp. 91g) di are 1.38 e 790 (ex mapp. 721 ex mapp. 91g) di are 2.12, per i quali non risulta presentato tipo mappale, sono state eseguiti ulteriori ricerche.

Detta area su cui sorgono il fabbricato e la relativa "area cortilizia" risulta pervenuta alla dante causa dei signori [REDACTED], in virtù di Sentenza Traslativa della Pretura di Cagliari (sezione Carbonia) trascritta in data 29.04.1991 registro protocollo 7390.

Si precisa che i mappali ai terreni di cui sopra non risultano correttamente indicati nella dichiarazione di successione in morte della signora [REDACTED] e che gli stessi risultano

intestati ad altre ditte non essendo stata ancora volturata la Sentenza di cui sopra e che, in tutte le visure catastali dei mappali di cui sopra, tranne che per il mappale 706, risulta, al rigo “riserve”, la seguente dicitura: *“Per mancata concordanza della superficie dichiarata nel documento traslativo con quella risultante in catasto, o per dichiarazione di inidoneità del tipo e conseguente rettifica eseguita dall’ufficio”*.

La somma delle superfici catastali dei mappali 785 (710 mq) e 786 (766 mq) pari a 1.476 mq coincide con la somma delle superfici catastali riportate nella denuncia di cambiamento, al catasto terreni, a seguito della Sentenza di cui sopra, degli ex mappali 97m (1.150 mq), 97^{1/2} (166 mq) e 86d (160 mq).

Sembrerebbe che anche il mappale 706 sia inglobato nell’attuale mappale 785.

N.B: dalle ulteriori indagini emergerebbe che il mappale 97^{1/2} (166 mq) non è stato oggetto di trasferimento a favore di [REDACTED].

Su tale mappale ricade gran parte del fabbricato attualmente al NCEU F. 6 M. 650 sub. 6 (ex 4 e 5) (vedere, di seguito, vecchia mappa catastale).



Il mappale 97^{1/2} è, attualmente, parte del mappale 411 (vedere visura storica allegata).

Infine si precisa che, nella sentenza, vengono ricompresi anche i mappali 97f e 97g che, come riferito dai Curatori, sono rientrati in un’altra procedura.

In data 21.04.2026 ho ricevuto, tramite PEC del Comune di Carbonia, il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega.

Per quanto riguarda le difformità si ribadisce quanto segue: ultima concessione rilasciata n. 108/83 pratica n. 329/80 15156 del 18.03.1983 (costruzione casa custode) (vedere allegati

precedente perizia).

Rispetto a tale concessione risultano le seguenti differenze:

diversa forma del sottotetto con altezza del colmo pari a 2,30 m contro i 1,80 m della tavola con presenza di aperture (variazione di prospetto), presenza di scala interna che mette in comunicazione il piano terra col primo, presenza di bagnetto al piano terra (nel garage) e caminetto (in cantina), variazione della tramezzatura al piano terra e al primo piano, superficie piano terra e primo pari a 110,58 mq contro i 99,84 (9,60*10,40) mq desunti dalla tavola del progetto, aperture finestre di forma diversa, presenza di tettoia esterna addossata alla costruzione e di un gazebo fronte ingresso piano terra e parziale chiusura con pannelli del balcone al primo piano (quest'ultimo eseguito dopo il sopralluogo del 2012) (vedere prime 2 foto che seguono).

Come riportato nella precedente perizia: non si hanno date certe su tali variazioni. E' stato possibile tramite, foto aeree rilasciate negli uffici della Regione Autonoma della Sardegna, riscontrare che nella foto fatta col volo del 10.05.1998 (vedere cerchiatura allegato 3 chiamato ortofoto it2000 precedente perizia) non vi era ancora la tettoia esterna. Mentre nella foto fatta col volo tra il 13 e 26 aprile 2003 (vedere cerchiatura allegato 4 chiamato ortofoto Agea 2003 precedente perizia) la tettoia esisteva già (N.B: le foto rilasciate sono state autenticate in scala 1:10.000. Mi è stato riferito che non era possibile autenticarle in una scala più piccola). In effetti, dal sito della Regione Sardegna, è possibile visionare le foto con zoomature che ne consentono una visione più chiara. Infatti confrontando le ortofoto sul sito della Regione Sardegna relative al 2000 (ripresa del 10.05.1998) e al 2003 (ripresa tra il 13 e 26 aprile 2003) è possibile riscontrare che nella foto 2003 la tettoia c'era già mentre non c'era in quella del volo del 1998.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene, nel complesso, normale come mostrato dalle foto che seguono:



Foto dicembre 2011



Foto ottobre 2025



















Fabbricato sito in Comune di Carbonia Cortoghiana via Bressan 32: al NCEU F. 5 M. 286 sub. 4 categoria A/3 6 vani Piano T - I.

Per quanto riguarda le difformità si ribadisce quanto segue: ultima concessione rilasciata n. 460/89 pratica n. 586/89 del 19.12.1989 (variante alla concessione edilizia n. 168/88 per ampliamento civile abitazione) (vedere allegati precedente perizia).

Rispetto a tale concessione risultano altezze medie al piano primo inferiori a quelle riportate nella tavola (sezione A-A) allegata alla concessione. Infatti l'altezza interna al colmo è pari a 2,65 m contro i 3,20 m riportati nella tavola. L'altezza interna minima è pari a 2,30 m contro i 2,00 riportati nella tavola. Ossia l'altezza media è 2,475 m contro 2,60 della tavola.

Al piano terra risulta un'altezza di 3,00 m contro 2,90 m del progetto approvato.

A piano terra la parte indicata nel progetto come “veranda coperta”, risulta chiusa con muratura e vetrata ed il bagno non ha la finestra. Non si hanno date certe su tali variazioni.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene, nel complesso, mediocre con umidità diffusa su pareti e soffitti, rivestimenti danneggiati, infissi non funzionanti e con evidenti tracce di ruggine come mostrato dalle foto che seguono:



















































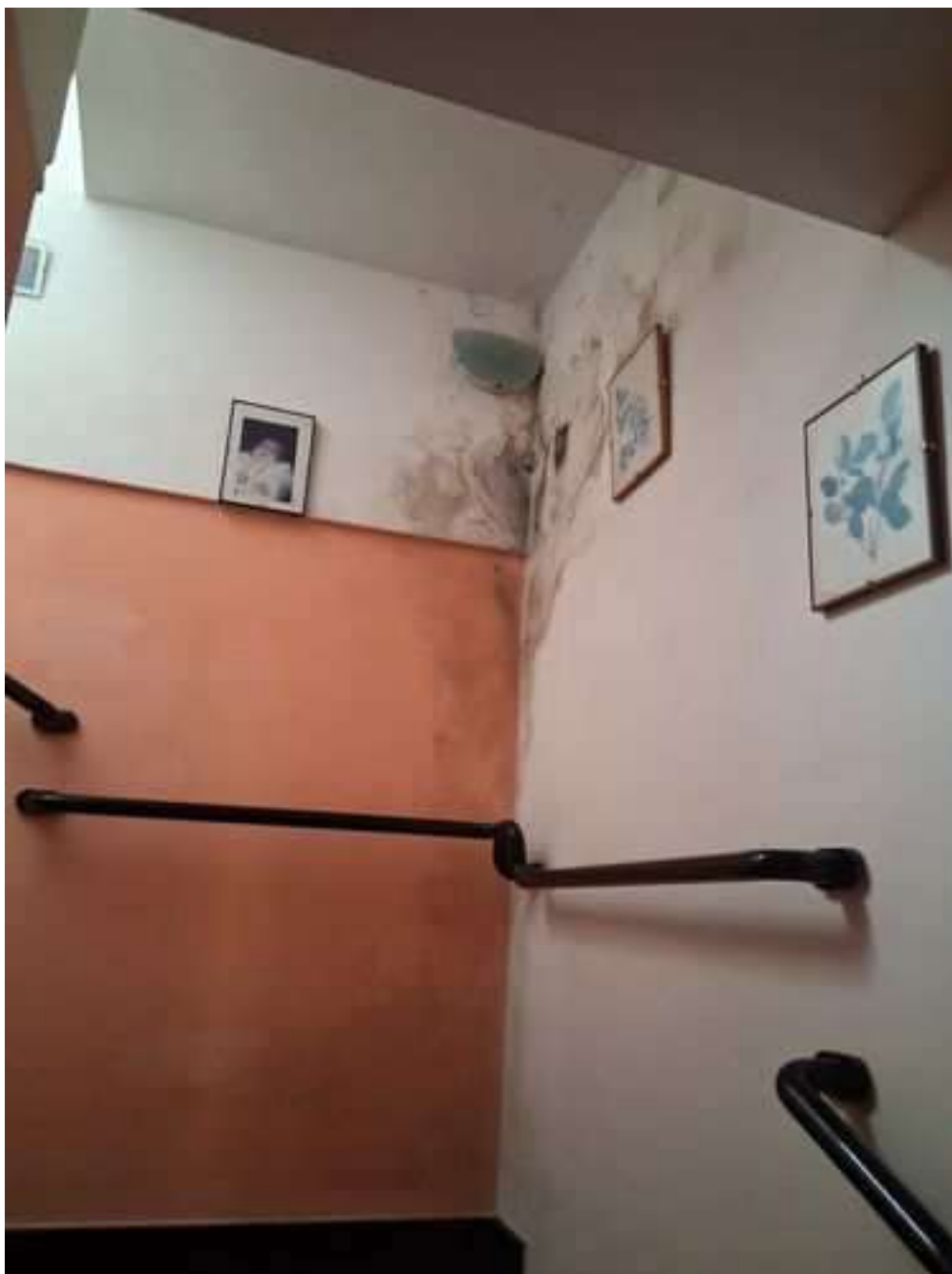


















Fabbricato sito in Comune di Carbonia Cortoghiana via Cascio Mastino 1: al NCEU F. 5 M. 286 sub. 3 categoria A/4 5,5 vani Piano T

Per quanto riguarda le difformità si ribadisce quanto segue: ultime licenze rilasciate n. 371/71-369 del 07.07.1971 (ampliamento in aderenza) e n. 489/601-71 del 28.12.1971 (modifica esterna ballatoio e pensilina) (vedere allegati precedente perizia).

Rispetto a tali licenze risulta un ampliamento sul lato cortile interno comprendente il balcone, i 2 locali di sgombero e il corridoio che li collega col resto del fabbricato (vedere foto 10, 11 e 12 precedente perizia). In uno di questi locali di sgombero è presente un camino (vedere foto 11 precedente perizia). Inoltre mancanza di una finestra sul lato cortile. Ampliamento del

balcone lato via Cascio Mastino (vedere parziali cerchiature sulla planimetria dell'allegato 1 precedente perizia) con sottostante vano adibito a legnaia, sottostante lo slargo del balcone, delle dimensioni uguali allo slargo e $h = 1,33$ m.

Presso gli archivi delle foto aeree del LAORE via Caprera 8 Cagliari è stata rilasciata foto aerea del 1977 (vedere cerchiatura allegato 2 precedente perizia) da cui si evince che l'ampliamento lato cortile esisteva già.

Inoltre vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni e diverso posizionamento e dimensione delle aperture (finestre e porta-finestre).

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione si ritiene, nel complesso, scadente e nettamente peggiorato rispetto allo stato riscontrato in occasione della precedente perizia. L'immobile appare in completo stato di abbandono come mostrato dalle foto che seguono:









































































In data 22/09/2025, dopo mia richiesta sulla conferma del parere di sanabilità ricevuto in occasione della precedente perizia, ho ricevuto, tramite PEC, dal Comune di Carbonia la seguente risposta (vedere allegato):

...verificato che non risultano ulteriori pratiche edilizie relative agli immobili considerati e che non sono state apportate modifiche al PUC in riferimento alle aree di ubicazione degli stessi fabbricati, si conferma quanto già dichiarato dal Geom. [REDACTED], all'epoca responsabile dell'Ufficio Urbanistica, con mail del 08/06/2012.

VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale degli immobili è stato determinato sulla base delle informazioni avute da operatori del settore che agiscono nella zona in esame.

Dall'indagine svolta emerge, per gli immobili oggetto della CTU, un valore medio di mercato oscillante tra 550,00 e 750,00 €/mq.

Tale oscillazione di valori trova pressoché conferma con quelli tratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2025 (vedere allegato).

Tenendo conto di tale forchetta e delle condizioni degli immobili si determinano i seguenti valori:

IMMOBILE IN CORTOGHIANA F. 5 M. 286 SUB. 3 VIA CASCIO MASTINO ANGOLO VIA BRESSAN

Valore di riferimento: € 650,00 /mq

Considerato il netto peggioramento rispetto allo stato riscontrato nella precedente perizia (già scadente), si abbassa il coefficiente di un ulteriore 0,10 0,50

Coefficiente riduttivo per balconi (stessa considerazione di cui sopra): 0,15

Coefficiente riduttivo per area cortilizia: 0,15

Appartamento: superficie =	157 mq				
Valore € 650,00	*	0,50	*	157	= € 51.025,00
Balconi: superficie =	45 mq				
Valore € 650,00	*	0,15	*	45	= € 4.387,50
Cortile: superficie =	25 mq				
Valore € 650,00	*	0,15	*	25	= € 2.437,50

Valore immobile: € 57.850,00

Relativamente alla regolarizzazione urbanistica in base alla tipologia e al periodo di realizzazione delle difformità edilizie (ipotizzando l'applicabilità del condono edilizio L.47/85) si stima una cifra indicativa/forfettaria complessiva anche di spese tecniche pari a circa: € 6.000,00

Relativamente all'importo indicato sopra per la regolarizzazione urbanistica, questo è da considerarsi puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato al momento in cui la pratica verrà istruita.

Gli importi di cui sopra dovranno essere associati alle relative quote.

IMMOBILE IN CORTOGHIANA F. 5 M. 286 SUB. 4 VIA BRESSAN

Valore di riferimento:	€ 650,00 /mq				
Coefficiente riduttivo per stato di conservazione e manutenzione "mediocre":	0,80				
Coefficiente riduttivo per balconi:	0,25				
Appartamento: superficie =	149 mq				
Valore € 650,00	*	0,80	*	149	= € 77.480,00
Balconi: superficie =	10 mq				
Valore € 650,00	*	0,25	*	10	= € 1.625,00
Valore immobile:					€ 79.105,00
Relativamente alla regolarizzazione urbanistica in base alla tipologia e al periodo di realizzazione delle difformità edilizie (ipotizzando l'applicabilità del condono edilizio L.724/1994) si stima una cifra indicativa/forfettaria complessiva anche di spese tecniche pari a circa:					
					€ 6.500,00

Relativamente all'importo indicato sopra per la regolarizzazione urbanistica, questo è da considerarsi puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato al momento in cui la pratica verrà istruita.

Gli importi di cui sopra dovranno essere associati alle relative quote.

IMMOBILE IN CORTOGHIANA EX MINIERE F. 6 M. 650 SUB. 6 (ex 3-4-5)

Valore di riferimento:	€ 550,00 /mq				
Coefficiente riduttivo per stato di conservazione e manutenzione "normale":	1,00				
Coefficiente riduttivo per pertinenze (piano terra):	0,40				
Appartamento (1° piano): superficie =	111 mq				
Valore € 550,00	*	1,00	*	111	= € 61.050,00
Locale piano terra: superficie =	111 mq				
Valore € 550,00	*	0,40	*	111	= € 24.420,00
area cortilizia € 7,00 /mq	2535 mq =				€ 17.745,00
Tettoia addossata al fabbricato e gazebo (vedere precisazioni che seguono)					
Valore immobile:					€ 103.215,00
Relativamente alla regolarizzazione urbanistica in base alla tipologia e al periodo di realizzazione delle difformità edilizie (ipotizzando l'applicabilità del condono edilizio L.724/1994) si stima una cifra indicativa/forfettaria complessiva anche di spese tecniche pari a circa:					
					€ 22.000,00

Precisazioni su tettoia addossata al fabbricato e gazebo: non avendo date certe sulla loro realizzazione, anche ipotizzando possano essere regolarizzate con il condono D.L. 269/2003, il costo di tale regolarizzazione, considerando anche la spese tecniche, si avvicinerebbe o supererebbe il loro valore di mercato stimato, quest'ultimo, complessivamente in € 8.000,00. Per cui potrebbe essere più vantaggioso, economicamente, regolarizzare attraverso la demolizione il cui costo è stimabile in circa € 3.000,00 compresa la parziale chiusura con pannelli del balcone al primo piano (prime 2 foto di cui sopra).

Si precisa che, relativamente ai terreni in località ex miniera (area cortilizia), sulla base di un'indagine di mercato, consultando alcune agenzie che operano in loco, è scaturito un valore medio pari a € 7,00/mq.

Relativamente all'importo indicato sopra per la regolarizzazione urbanistica, questo è da considerarsi puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato al momento in cui la pratica verrà istruita.

Gli importi di cui sopra dovranno essere associati alle relative quote.

Si allegano:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;
- n° 4 visure aggiornate al 28/07/2025;
- Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliare;
- Atto provenienza immobili via Cascio Mastino angolo via Bressan;
- Certificato Destinazione Urbanistica terreni ex Miniera;
- F. 5 M. 286 sub 3 Fabbricato planimetria;
- F. 5 M. 286 sub 3 Fabbricato visura attuale;
- F. 5 M. 286 sub 3 Fabbricato visura storica;
- F. 5 M. 286 sub 4 Fabbricato planimetria;
- F. 5 M. 286 sub 4 Fabbricato visura attuale;
- F. 5 M. 286 sub 4 Fabbricato visura storica;
- F. 6 M 411 ex (97 e mezzo) terreno visura storica;
- F. 6 M. 650 M.li 706-785-786-787-788-789-790-791-792 mappa zona evidenziata;
- F. 6 M. 650 M.li 706-785-786-787-788-789-790-791-792 mappa;
- F. 6 M. 650 sub 6 ex sub 4 soppressi ex 3-4-5 Fabbricato visura attuale;
- F. 6 M. 650 sub 6 ex sub 5 soppressi ex 3-4-5 Fabbricato visura attuale;
- F. 6 M. 650 sub 6 Fabbricato planimetria;
- F. 6 M. 650 sub 6 Fabbricato visura storica;
- F. 6 M. 650 sub 6 terreno visura storica;
- F. 6 M. 706 terreno altra proprietà visura storica;
- F. 6 M. 785 terreno altra proprietà visura storica;
- F. 6 M. 786 terreno altra proprietà visura storica;

- F. 6 M. 787 terreno altra proprietà visura storica;
- F. 6 M. 788 terreno altra proprietà visura storica;
- F. 6 M. 789 terreno altra proprietà visura storica;
- F. 6 M. 790 terreno altra proprietà visura storica;
- F. 6 M. 791 terreno altra proprietà visura storica;
- F. 6 M. 792 terreno altra proprietà visura storica;
- Risposta Comune di Carbonia a parere di sanabilità;
- schema rilievo plano-altimetrico ex Miniere FOGLIO 6 MAPP. 650 SUB. 6 (ex sub 3, sub 4 e sub 5);
- schema rilievo plano-altimetrico via Bressan FOGLIO 5 MAPP 286 SUB 4;
- schema rilievo plano-altimetrico via Cascio Mastino FOGLIO 5 MAPP 286 SUB 3.