TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione Tecnica

Fallimento n.114/2015

Maggio 2015

Il C.T.U.

Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento n°114/2015 [redacted]

PREMESSE

In data 30 Ottobre 2015 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, con studio professionale a Cagliari in via Francesco Alziator n°15, è stata incaricata dal Curatore del Fallimento, Dott.ssa Claudia Murgia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per la valutazione dei seguenti beni immobili:

1) [redacted]
2) **Fabbricati siti nel comune di Settimo San Pietro identificati al catasto al foglio n°17, particella n°1.893, subalterni 13-[redacted]-16-19-[redacted]-22-23-25-[redacted]-28-[redacted]-59-62-63-64-67-[redacted];**
3) **Degli altri immobili o terreni che sulla base degli accertamenti da Lei effettuati dovessero risultare di proprietà della società fallita;**

Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore del Fallimento, Dott.ssa Claudia Murgia, una volta avuto dallo stesso l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti il fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono

proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi sul posto realizzati in diverse date alla presenza del collaboratore della scrivente, Ing. Gavino Deplano; conclusi infine con le verifiche presso i relativi Uffici Tecnici Comunali. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

CONSISTENZA IMMOBILIARE COME RISULTANTE DAGLI ACCERTAMENTI REALIZZATI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI;

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

[redacted]

[redacted]

COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO (CA)

Lotto 5) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 13.**

[redacted]

Lotto 8) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Seminterrato e al piano Terra del fabbricato**

sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 16.

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 19.

[redacted]

[redacted]

Lotto 12) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 22.

Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 23.

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 25.

[redacted]

Lotto 16) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 28.**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 59.

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 62.

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 63.

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 64.

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 67.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

Sulla base delle verifiche effettuate nella Agenzia del Territorio di Cagliari e riportate nell'allegato (**All.2**), gli immobili di Settimo San Pietro sono stati edificati nel terreno identificato al N.C.T. al foglio 17 mappale 1.893 di mq 1.592 (Tipo mappale del 14/04/2011 n. 160287.1/2011 in atti dal 14/04/2011 (protocollo n. CA0160287) per nuova costruzione), precedentemente identificato al mappale n. 1.284 fino al 21/08/2000, intestato catastalmente a [redacted](tipo mappale del 05/12/1984 n. 113822.4/1984 in atti dal 21/08/2000 (protocollo n. 147001)). Sul terreno, insistevano tre fabbricati, identificati al foglio 17, mappale n.81 sub 6, 7, 8, di categoria A/2 poi soppressi, oggetto di compravendita con permuta che la fallita ha effettuato con i [redacted] i quali si sono riservati in parte la proprietà superficiaria ed in parte piena proprietà sugli edificandi immobili, identificati al N.C.E.U. Foglio 17, mappale 1.893 sub 14, 15, 20, 21, 27, 45 e 46.

Gli immobili edificati dalla A.M.P. e risultati ancora in carico al fallimento risultano identificati al N.C.E.U. ai seguenti identificativi:

Lotto 5) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 13, categoria A/2, classe 5, Vani n°2,5;**

[redacted]

[redacted]

Lotto 8) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Seminterrato e al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 16, categoria A/2, classe 5, Vani n°3;**

Lotto 9) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 19, categoria A/2, classe 5, Vani n°4;**

[redacted]

[redacted]

Lotto 12) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 22, categoria A/2, classe 5, Vani n°2,5;

Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 23, categoria A/2, classe 5, Vani n°3;

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 25, categoria A/2, classe 5, Vani n°3,5;

[redacted]

Lotto 16) **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 28, categoria A/2, classe 5, Vani n°3,5;**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Lotto 21) **Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in**

Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 59, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq;.

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 62, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq;

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 63, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq;

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 64, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq;

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 67, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq;

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Si vedano le planimetrie catastali, le visure catastali ed elaborato planimetrico riportate in allegato (**All.2**).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]				
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
	[redacted]			[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

D[redacted]

FABBRICATO IN SETTIMO SAN PIETRO CON ACCESSO DALLA VIA ROMA N°178, N°178/A e N°184/A OSPITANTE I LOTTI DA N°5 A N°30

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile in esame **(Foto da n°15 a n°17)** è costituito da n° tre palazzine contigue, dotate di tre vani scala con accesso indipendenti, insistenti su un unico lotto, ubicato in una zona periferica del comune di Settimo San Pietro. Trattasi nel complesso, di un immobile di recente costruzione ad uso residenziale, con accesso pedonale dalla via Roma n°178, con accesso carrabile ad una parte del piano seminterrato da un cancello prospiciente la via Roma n°178/A, e con accesso carrabile ad una parte del piano seminterrato ed al cortile interno da un cancello prospiciente la via Roma n°184/A; la costruzione, nella sua interezza, è composta da tre palazzine adiacenti aventi quattro livelli di cui tre fuori terra ciascuna; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento; il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi molto buono. Vi sono però alcuni aspetti critici da sottolineare, che dovranno essere presi in considerazione per la stima del valore di mercato dei beni.

La scrivente precisa che gli allacci degli impianti elettrici dell'intero condominio non sono ancora stati ultimati: sono ancora presenti gli allacci provvisori ad uso cantiere che alimentano le utenze, riscontrabili sul lato strada **(Foto nn°18-19)**. **Tale situazione dovrà essere urgentemente risolta poiché, oltre a costituire un potenziale pericolo, è ostativa all'ottenimento dell'agibilità.**

All'interno di ogni appartamento l'impianto elettrico risulta ultimato, anche se non si è avuto alcun riscontro sulla presenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. dell'impianto di ciascun lotto.

La stessa considerazione è valida per tutti gli altri impianti a servizio degli immobili (idrico, termico, gas, etc) di cui non si ha alcuna documentazione.

Non è stato riscontrato dalla scrivente il calcolo previsionale in fase di progetto sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M 05/12/1997 in attuazione della Legge n.447/1995, né il collaudo acustico in opera delle unità abitative finalizzato alla verifica del rispetto dei requisiti di legge.

Non è stata riscontrata dalla scrivente la relazione sulla rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico; per gli immobili dovrà essere inoltre prodotta l'attestazione di prestazione energetica ai sensi del D.L. 63/2013, che ha oggi sostituito l'attestazione di certificazione energetica vigente all'epoca del rilascio della concessione edilizia.

Alla scrivente non risulta inoltre alcun tipo di documentazione relativa alla comunicazione di fine lavori, né di collaudo statico delle strutture, né di collaudo degli impianti delle singole unità e degli spazi comuni, né attestazioni sul rispetto delle norme di igiene edilizia, né per quanto riguarda il rispetto delle norme di prevenzione incendi.

In relazione a quest'ultimo punto, si segnala che nel complesso edilizio esiste un'autorimessa seminterrata avente superficie superiore ai 300 m² (ma comunque inferiore ai 1000 m²), che costituisce attività di tipo A rispetto all'allegato I del D.P.R. 151/2011, per la quale non è stata mai

presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presso il Comando dei Vigili del Fuoco.

Sul complesso edilizio sono state infine riscontrate una serie di difformità urbanistiche che interessano altezze dei fabbricati, distanze dai confini, incremento di volumetria etc, già oggetto dell'ordinanza di demolizione n° 14 da parte del Comune di Settimo San Pietro prot. N°7711 del 17/07/2015 **(All.7)**, di cui si parlerà diffusamente nel paragrafo dedicato alla verifica della conformità edilizia.

Dall'accesso agli atti non risulta documentazione circa l'agibilità degli immobili.

Di seguito si analizzeranno le singole unità immobiliari di cui al presente fallimento.

LOTTO N°5 - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 13;

L'immobile in esame identificato nel progetto depositato al comune di Settimo San Pietro come unità 2, ospitato nel piano terra del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: ingresso-soggiorno - cucina **(Foto n°20)**, una camera **(Foto n°21)**, disimpegno, bagno **(Foto n°22)**, e una veranda. All'immobile si accede da un'area cortilizia condominiale che collega l'ingresso pedonale con l'area parcheggi.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica l'immobile è ultimato ed arredato, e le finiture interne presenti sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 40x80 cm, mentre nel balcone si segnala la presenza di un gres ceramico da 20x20 cm il tutto in ottimo stato di conservazione.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione complessivo può definirsi ottimo;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento dietro i fuochi realizzato in gres 60x40 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle 60x40 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono realizzati in legno chiaro; quelli esterni sono in legno e vetro con persiane in pvc; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo. Il portoncino di ingresso è blindato di ottima qualità.

SANITARI: Il bagno è composto da bidet, wc, lavabo e doccia in ceramica chiara di buona qualità;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, idrico – sanitario e citofonico risultano ultimati e di nuova esecuzione. Sono presenti n° 2 pompe di calore marca Olimpia Splendid.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei

sopralluoghi (**All. 4.4**) è pari a **44,07 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Abitazione	43,04	1,00	43,04
Veranda	5,16	0,20	1,03
Sommano			**44,07**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]				
[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]			[redacted]		[redacted]		[redacted]		
[redacted]									

LOTTO N°8 - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Seminterrato e al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 16;

L'immobile in esame identificato nel progetto depositato al comune di Settimo San Pietro come unità 5, ospitato nel piano terra del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: ingresso-soggiorno- cucina **(Foto n°33)**, una camera **(Foto n°34)**, disimpegno **(Foto n°35)**, bagno **(Foto n°36)**, e una veranda; fa parte del presente lotto anche una cantina non ancora ultimata perché ancora al grezzo, che si trova al piano seminterrato a cui si accede attraverso una scala interna anch'essa al grezzo. All'immobile si accede da un'area cortilizia condominiale.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica l'immobile non è ultimato, e le finiture interne presenti sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 60x40 cm, ad eccezione della cantina che non risulta pavimentata, mentre nel balcone si segnala la presenza di un gres ceramico da 10x10 cm il tutto in ottimo stato di conservazione.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione complessivo può definirsi ottimo. La cantina risulta invece ancora al grezzo;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento dietro i fuochi realizzato in gres 10x10 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle 60x30 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono realizzati in legno; quelli esterni sono in legno e vetro con persiane in pvc; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo.

SANITARI: Il bagno è composto da bidet, wc, lavabo e doccia in ceramica chiara di buona qualità;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, idrico – sanitario e citofonico risultano ultimati e di nuova esecuzione, ad eccezione della cantina. Sono presenti n° 2 pompe di calore marca Olimpia Splendid.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi (**All. 4.7**) è pari a **57,08 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano seminterrato			
Cantina	55,52	0,60	33,31
Piano Terra			
Abitazione	55,48	1,00	55,48
Veranda	8,00	0,20	1,60
Sommano			57,08

LOTTO N°9 - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 19;

L'immobile in esame identificato nel progetto depositato al comune di Settimo San Pietro come unità 8, ospitato nel piano primo del fabbricato

descritto in premessa, è così distribuito: ingresso-soggiorno- cucina **(Foto 37)**, due camere **(Foto nn°38-39)**, disimpegno **(Foto 40)**, bagno **(Foto 41)**, e un balcone. All'immobile si accede da un vano scala condominiale.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica l'immobile è ultimato, e le finiture interne presenti sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 70x30 cm, mentre nel balcone si segnala la presenza di un gres ceramico da 20x20 cm il tutto in ottimo stato di conservazione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione complessivo può definirsi ottimo;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento dietro i fuochi realizzato in gres 20x60 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle 60x20 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono realizzati in legno chiaro; quelli esterni sono in legno e vetro con persiane in pvc; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo. Il portoncino di ingresso è blindato di ottima qualità. Si segnala la mancanza del balconcino sul prospetto.

SANITARI: Il bagno è composto da bidet, wc, lavabo e doccia in ceramica chiara di buona qualità;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, idrico – sanitario e citofonico risultano ultimati e di nuova esecuzione. Sono presenti n° 3 pompe di calore marca Olimpia Splendid.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi (**All. 4.8**) è pari a **62,27 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Primo			
Abitazione	60,32	1,00	60,32
Balcone	9,74	0,20	1,95
Sommano			62,27

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°12 – Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del

fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 22;

L'immobile in esame identificato nel progetto depositato al comune di Settimo San Pietro come unità 11, ospitato nel piano primo del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: ingresso-soggiorno- cucina **(Foto n°52)**, una camera **(Foto da n°53)**, disimpegno **(Foto n°54)**, bagno **(Foto n°55)**, e un balcone. All'immobile si accede da un vano scala condominiale.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica l'immobile è ultimato, ad eccezione del bagno, e le finiture interne presenti sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 70x40 cm, mentre nel balcone si segnala la presenza di un gres ceramico da 20x20 cm il tutto in ottimo stato di conservazione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione complessivo può definirsi ottimo;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento dietro i fuochi realizzato in gres 60x30 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle 60x30 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono realizzati in legno; quelli esterni sono in legno e vetro con persiane in pvc; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo. Il portoncino di ingresso è blindato di ottima qualità;

SANITARI: Il bagno è incompleto: manca il wc, il bidet non è installato e manca la rubinetteria della doccia;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, idrico – sanitario e citofonico risultano ultimati e di nuova esecuzione. Sono presenti n° 2 pompe di calore marca Olimpia Splendid.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi **(All. 4.11)** è pari a **55,19 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Primo			
Abitazione	53,56	1,00	53,56
Balcone	8,14	0,20	1,63
Sommano			**55,19**

LOTTO N°13 – Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 23;

L'immobile in esame identificato nel progetto depositato al comune di Settimo San Pietro come unità 12, ospitato nel piano primo del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: ingresso-soggiorno- cucina **(Foto**

n°56), una camera (**Foto da n°57**), disimpegno (**Foto n°58**), bagno (**Foto n°59**). All'immobile si accede da un vano scala condominiale.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica l'immobile è ultimato, e le finiture interne presenti sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 70x40 cm il tutto in ottimo stato di conservazione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione complessivo può definirsi ottimo;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento dietro i fuochi realizzato in gres 60x30 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle 60x30 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono realizzati in legno; quelli esterni sono in legno e vetro con persiane in pvc; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo. Il portoncino di ingresso è blindato di ottima qualità.

SANITARI: Il bagno è composto da bidet, wc, lavabo e doccia in ceramica chiara di buona qualità;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, idrico – sanitario e citofonico risultano ultimati e di nuova esecuzione. Sono presenti n° 2 pompe di calore marca Olimpia Splendid.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei

sopralluoghi (**All. 4.12**) è pari a **61,56 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Primo			
Abitazione	61,56	1,00	61,56
Sommano			**61,56**

LOTTO N°14 – Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 25;

L'immobile in esame identificato nel progetto depositato al comune di Settimo San Pietro come unità 14, ospitato nel piano secondo del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: ingresso-soggiorno- cucina **(Foto n°60)**, due camere **(Foto nn°61-62)**, disimpegno **(Foto n°63)**, bagno **(Foto n°64)**, e un balcone. All'immobile si accede da un vano scala condominiale.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica l'immobile è ultimato, e le finiture interne presenti sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 70x30 cm, mentre nel balcone si segnala la presenza di un gres ceramico da 20x20 cm il tutto in ottimo stato di conservazione.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione complessivo può definirsi ottimo;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento dietro i fuochi realizzato in gres 20x60 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle 60x20 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono realizzati in legno chiaro; quelli esterni sono in legno e vetro con persiane in pvc; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo. Il portoncino di ingresso è blindato di ottima qualità. Si segnala la mancanza del balconcino sul prospetto.

SANITARI: Il bagno è composto da bidet, wc, lavabo e doccia in ceramica chiara di buona qualità;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, idrico – sanitario e citofonico risultano ultimati e di nuova esecuzione. Sono presenti n° 3 pompe di calore marca Olimpia Splendid.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi (**All. 4.13**) è pari a **62,27 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Secondo			
Abitazione	60,32	1,00	60,32
Balcone	9,74	0,20	1,95
Sommano			62,27

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°16 – Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 28;

L'immobile in esame identificato nel progetto depositato al comune di Settimo San Pietro come unità 17, ospitato nel piano secondo del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: ingresso-soggiorno- cucina **(Foto**

n°70), due camere **(Foto n°71)**, disimpegno **(Foto n°72)**, bagno **(Foto n°73)**, e un balcone. All'immobile si accede da un vano scala condominiale.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica l'immobile è ultimato, e le finiture interne presenti sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 70x40 cm, mentre nel balcone si segnala la presenza di un gres ceramico da 20x20 cm il tutto in ottimo stato di conservazione.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione complessivo può definirsi ottimo;

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento dietro i fuochi realizzato in gres 60x30 cm. Il bagno è rivestito con piastrelle 60x30 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono realizzati in legno; quelli esterni sono in legno e vetro con persiane in pvc; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo. Il portoncino di ingresso è blindato di ottima qualità.

SANITARI: Presenti wc, bidet, lavabo e doccia in ceramica bianca di buona qualità;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, idrico – sanitario e citofonico risultano ultimati e di nuova esecuzione. Sono presenti n° 3 pompe di calore marca Olimpia Splendid.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi (**All. 4.15**) è pari a **55,35 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Secondo			
Abitazione	53,72	1,00	53,72
Balcone	8,14	0,20	1,63
Sommano			55,35

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]			
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]			[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			
[redacted]			

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]			
			(mq)
[redacted]			

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°21 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 59;

L'immobile in esame, ospitato nel piano seminterrato del fabbricato descritto in premessa **(Foto da n°76 a n°78)** è costituito da un posto auto coperto avente superficie pari a **13,00 mq**, non risulta delimitato da segnaletica orizzontale ed è pavimentato con un battuto di cemento. All'immobile si accede da una rampa di accesso carrabile prospiciente la via Roma al civico 184/A.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi **(All. 4.17)** è pari a **5,20 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano seminterrato			
Posto auto coperto	13,00	0,40	5,20
Sommano			5,20

LOTTO N°22 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 62;

L'immobile in esame, ospitato nel piano seminterrato del fabbricato descritto in premessa **(Foto da n°76 a n°78)** è costituito da un posto moto coperto avente superficie pari a **10,00 mq**, non risulta delimitato da segnaletica orizzontale ed è pavimentato con un battuto di cemento. All'immobile si accede da una rampa di accesso carrabile prospiciente la via Roma al civico 184/A.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi **(All. 4.17)** è pari a **4,00 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano seminterrato			
Posto moto coperto	10,00	0,40	4,00
Sommano			**4,00**

LOTTO N°23 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 63;

L'immobile in esame, ospitato nel piano seminterrato del fabbricato descritto in premessa **(Foto da n°76 a n°78)** è costituito da un posto moto coperto avente superficie pari a **10,00 mq**, non risulta delimitato da segnaletica orizzontale ed è pavimentato con un battuto di cemento.

All'immobile si accede da una rampa di accesso carrabile prospiciente la via Roma al civico 184/A.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi (**All. 4.17**) è pari a **4,00 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano seminterrato			
Posto moto coperto	10,00	0,40	4,00
Sommano			4,00

LOTTO N°24 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 64;

L'immobile in esame, ospitato nel piano seminterrato del fabbricato descritto in premessa (**Foto da n°76 a n°78**) è costituito da un posto auto coperto avente superficie pari a **12,00 mq**, non risulta delimitato da segnaletica orizzontale ed è pavimentato con un battuto di cemento. All'immobile si accede da una rampa di accesso carrabile prospiciente la via Roma al civico 184/A.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi **(All. 4.17)** è pari a **4,80 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano seminterrato			
Posto auto coperto	12,00	0,40	4,80
Sommano			**4,80**

LOTTO N°25 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 67;

L'immobile in esame, ospitato nel piano seminterrato del fabbricato descritto in premessa **(Foto da n°76 a n°78)** è costituito da un posto auto coperto avente superficie pari a **17,00 mq**, non risulta delimitato da segnaletica orizzontale ed è pavimentato con un battuto di cemento. All'immobile si accede da una rampa di accesso carrabile prospiciente la via Roma al civico 184/A.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei

sopralluoghi (**All. 4.17**) è pari a **6,80 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella:

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano seminterrato			
Posto auto coperto	17,00	0,40	6,80
Sommano			6,80

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ELENCAZIONE DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A FAVORE E CONTRO LA FALLITA

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle verifiche effettuate nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari è stata redatta una tabella di riepilogo della consistenza **(All.5.1)** nella quale vengono elencate anche, per ogni singolo immobile, le diverse iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che lo riguardano.

RELATIVAMENTE ALLA COSTRUZIONI PUSCEDDU A.M.P. S.R.L.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

D) IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n°2.508 del 24.03.2010 alla Casella n°9.997

Titolo Atto notarile pubblico del 17 marzo 2010 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Carlo Mario De Magistris **(All. 5.5)**

A Favore [redacted]

Contro

Immobile Immobili in Settimo S. Pietro distinti al N.C.E.U. Foglio 17 mappale 81 sub 6,7,8

E) ANNOTAZIONE RIDUZIONE DI SOMMA

Nota n°701 del 18.03.2013 alla Casella n°6.776

Titolo Atto notarile pubblico del 28.03.2013 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Carlo Mario De Magistris **(All. 5.6)**

A Favore [redacted]

Contro

F) NOTA DI TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA CON RISERVA DI IMMOBILI

Trascrizione n°6.456 del 24.03.2010 alla Casella n°9.996

Titolo Atto notarile pubblico del 17.03.2010 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Carlo Mario De Magistris **(All. 5.7)**

A Favore [redacted]

Contro [redacted]

Immobile Immobili in Settimo S. Pietro distinti al N.C.E.U. Foglio 17 mappale 81 sub 6,7,8

G) ANNOTAZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota n°704 del 18.03.2013 alla Casella n°6.779

Titolo Atto notarile pubblico del 28 febbraio 2013 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. Carlo Mario De Magistris **(All. 5.8)**

A Favore [redacted]

Contro [redacted]

Immobile Fabbricati in Settimo S. Pietro distinti al N.C.E.U. **Foglio 17 mappale 1.893 sub 22, 59, 28, 67, 19, 63, 23, 62, 25, 13, 64, 16,** [redacted]

Dall'esame del titolo e delle planimetrie progetto allegate all'atto di compravendita si può affermare che tra il signor [redacted] **ed il signor** [redacted] **intercorse un accordo, in realtà, di permuta, al quale non ha fatto seguito il consueto "atto di ricognizione di identificativo catastale" che normalmente viene stipulato tra le parti una volta accatastato l'immobile, poiché gli accordi di questo tipo sono sempre sulla carta preliminari all'edificazione ovvero in fase progettuale.**

Fatte queste premesse, il signor [redacted] **si riservò l'unità 2 (attuale sub.14), l'unità 3 (attuale sub.15), l'unità 8(attuale**

sub.20), l'unità 9 (attuale sub.21), l'unità 15 (attuale sub.27), tre posti auto scoperti nel cortile di pertinenza dell'edificando e due parcheggi nel piano interrato, più un garage nel piano seminterrato della superficie di circa 57,31 mq.

Inoltre si precisa che negli accordi intercorsi tra i sigg. [redacted] si specifica che il signor [redacted] si riserva la piena proprietà dei tre posti auto scoperti nel cortile, mentre per quanto riguarda gli appartamenti si parla di proprietà superficiaria. Per maggiore chiarezza si riporta l'esatta dicitura riportata al quadro D della nota di trascrizione:

<i signori [redacted] hanno dichiarato di vendere alla società "[redacted] la piena proprietà del terreno sopra descritto ed hanno specificato che si sono riservati ed hanno escluso dalla compravendita: - la piena proprietà dei tre parcheggi aperti e scoperti nel cortile di pertinenza dell'edificando fabbricato contornati con colore arancione nella tavola di progetto allegata al titolo con la lettera "b"; - il diritto a tempo indeterminato di costruire e di mantenere (diritto di superficie che, a costruzione ultimata, diventerà proprietà superficiaria) le edificande unità immobiliari, della complessiva volumetria di mc 1.242,30 (milleduecento quarantadue virgola trenta), individuate con precisione con contorno di colore arancione nelle tavole di progetto allegate al titolo con la lettera "b" e costituite da (....)>.

Per quanto riguarda i parcheggi, nel progetto allegato all'atto venivano indicati dei posti auto che corrisponderebbero ai sub. 47-48-49 (area esterna) e sub. 45-46 (piano seminterrato) dell'elaborato planimetrico del 2012, oltre al garage al piano interrato che sembrerebbe corrispondere ai sub. 30-31 e 51 di cui il 30 e 31 già inglobati nell'autorimessa di [redacted], e non oggetto di rivendica.

Nell'elaborato successivo del 2015 la numerazione dei subalterni cambia e con essa l'identificazione dei subalterni soprattutto nella parte riguardante i parcheggi.

Di fatto il signor [redacted] rivendica tre posti auto al piano seminterrato (sub. 69-45-46) e due non coperti nel cortile (sub. 70-71).

Fermo restando quanto detto sopra per i sub. 30-31-51 e per i sub. 14-15-20-21-27.

Si segnala infine che, dai documenti e dalle ricerche svolte sugli atti inerenti gli immobili e da quanto sopra detto, parte della nuova costruzione è stata realizzata in area non oggetto della compravendita con permuta [redacted], per cui alcune parti del nuovo fabbricato si trovano nella porzione di lotto mai trasferita alla [redacted]. dai [redacted] (passaggio pedonale, parte di un corpo scala, parte dell'autorimessa); inoltre, oltre ad esserci una differente disposizione spaziale degli immobili, non essendoci una corrispondenza tra

l'ultimo accatastamento, lo stato di fatto degli immobili rispetto al progetto approvato e le aree riservate al [redacted] nell'atto di compravendita - permuta, non c'è corrispondenza tra quanto realizzato (ed in parte già venduto) e quanto riportato negli elaborati tecnici allegati agli atti.

INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E COMUNQUE OGNI E QUALSIASI EVENTUALE ABUSO EDILIZIO COMPIUTO.

[redacted]

[redacted]a

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CONFORMITÀ CON LA PROGETTAZIONE PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

Dal confronto con lo stato di fatto e l'ultima progettazione approvata, negli immobili in oggetto sono state rilevate due tipologie di abusi:

1. **Difformità nelle parti comuni a tutti gli immobili;**
2. **Difformità presenti in ogni lotto.**

1. Difformità presenti nei fabbricati e comuni a tutti gli immobili

Tali tipologie di abuso sono già state oggetto di un istanza di demolizione n° 14 da parte del Comune di Settimo San Pietro prot. N°7.711 del 17/07/2015, riportata in allegato (**All.7**): in tale documento erano riportati i seguenti abusi relativi alle parti comuni:

1) Superamento delle altezze di progetto su più fronti (parziale difformità ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/1985);
2) Incremento di volumetria anche se in misura inferiore al 10% di quella autorizzata (parziale difformità ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/1985);
3) Mancato rispetto della distanza minima dai confini sud ed est (parziale difformità ai sensi dell'art. 7 della L.R. 23/1985);
4) Ampliamento della superficie dell'autorimessa, carente di adeguamenti impiantistici e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comando Provinciale dei VVF, **che nelle more dell'adeguamento non può essere utilizzata.**

Anche la scrivente ha rilevato in sede di sopralluogo gli abusi sopraelencati, ed in particolare per gli abusi dal punto 1 al punto 3,

trattandosi di parziali difformità, **secondo l'art. 7 della L.R. 23/1985 può essere applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, poiché queste non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.**

La scrivente sottolinea che per avere una maggiore precisione sugli effettivi incrementi volumetrici, è necessario svolgere un rilievo topografico dell'intero complesso e delle quote del terreno circostante.

Si fa presente che la presente ordinanza n°14 del Comune di Settimo San Pietro non è stata ottemperata .

L'importo della sanzione verrà a breve comunicato dall'Ufficio tecnico del Comune di Settimo San Pietro al Curatore del fallimento. Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Si rimane a disposizione del Curatore per eventuali collaborazioni con l'Ufficio Tecnico comunale.

Per quanto riguarda la messa a norma dell'autorimessa di cui al punto 4, gli oneri sono stimati nella sezione relativa alla conformità urbanistica dei posti auto del piano seminterrato.

2. Difformità presenti nei singoli lotti

LOTTI da n°5 a n°30;

Per l'intero fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Comune di Settimo San Pietro (All.8):

- **Concessione edilizia n°38/2010 con prot. N°4.728/2010 "Lavori di costruzione di un fabbricato multipiano comprendente diciotto unità abitative".**

LOTTO N°5 - unità 2 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 13;

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva un cambio di destinazione d'uso, le partizioni interne sono difformi da quanto previsto in progetto, la superficie totale dell'immobile è leggermente inferiore a quanto previsto in progetto, alcune aperture sono difformi per dimensione e per posizione in pianta.

Per quanto sopra **l'immobile in questione è difforme rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Dalle indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Settimo San Pietro risulta che per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare al comune di Settimo San Pietro una pratica di accertamento di conformità per la quale si dovrà pagare un'ammenda pecuniaria che non si può quantificare con precisione ma che si può stimare indicativamente pari a circa 500,00 € ai quali bisogna aggiungere circa 1.500,00 € per i costi di presentazione della pratica, quindi il costo totale della regolarizzazione dell'immobile è di circa 2.000,00 €.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

[redacted]

[redacted]

[redacted]:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°8 - unità 5 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Seminterrato e al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 16;

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva che: le partizioni interne sono leggermente difformi da quanto previsto in progetto, la superficie totale dell'immobile è leggermente inferiore a quanto previsto in progetto, alcune aperture sono difformi per dimensione e per posizione in pianta, manca la scaletta di collegamento tra la veranda e l'area cortilizia condominiale.

Per quanto sopra **l'immobile in questione è difforme rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Dalle indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Settimo San Pietro risulta che per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare al comune una pratica di accertamento di conformità per la quale si dovrà pagare un'ammenda pecuniaria che non si può quantificare con precisione ma che si può stimare indicativamente pari a circa **500,00 €** ai quali bisogna aggiungere circa **1.500,00 €** per i costi di presentazione della pratica, quindi il costo totale della regolarizzazione dell'immobile è di circa **2.000,00 €**.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

LOTTO N°9 - unità 8 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 19;

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva che: le partizioni interne sono leggermente difformi da quanto previsto in progetto, le dimensioni totali dell'immobile sono leggermente differenti da quanto previsto in progetto, alcune aperture sono difformi per dimensione e per posizione in pianta, manca un balcone di affaccio nel prospetto sud, il rapporto aeroilluminante in una camera non risulta rispettato: la superficie finestrata è inferiore ad 1/8 della superficie netta dell'ambiente.

Per il ripristino del rapporto aeroilluminante potrà necessario eseguire delle opere edili per aumentare la superficie finestrata fino al

minimo richiesto dalle norme igienico sanitarie.Il costo indicativo per realizzare le lavorazioni può essere quantificato in **1.500,00 €** per i soli oneri tecnici.

Per quanto sopra **l'immobile in questione è difforme rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Dalle indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Settimo San Pietro risulta che per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare al comune una pratica di accertamento di conformità per la quale si dovrà pagare un'ammenda pecuniaria che non si può quantificare con precisione ma che si può stimare indicativamente pari a circa **500,00 €** ai quali bisogna aggiungere circa **1.500,00 €** per i costi di presentazione della pratica, quindi il costo totale della regolarizzazione dell'immobile è di circa **2.000,00 €**.

Complessivamente per il lotto n°9 si stimano complessivamente i seguenti oneri da sostenere:

Oneri complessivi in detrazione dal valore del lotto n°9= 1.500,00 € + 2.000,00 € = **3.500,00 €**.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°12 – unità 11 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 22;

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva che: le partizioni interne sono difformi da quanto previsto in progetto, le dimensioni totali dell'immobile sono leggermente differenti da quanto previsto in progetto, alcune aperture sono difformi per dimensione e per posizione in pianta.

Per quanto sopra **l'immobile in questione è difforme rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Dalle indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Settimo San Pietro risulta che per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare al comune una pratica di accertamento di conformità per la quale si dovrà

pagare un'ammenda pecuniaria che non si può quantificare con precisione ma che si può stimare indicativamente pari a circa 500,00 € ai quali bisogna aggiungere circa 1.500,00 € per i costi di presentazione della pratica, quindi il costo totale della regolarizzazione dell'immobile è di circa 2.000,00 €.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

LOTTO N°13 – unità 12 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 23;

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva che: le partizioni interne sono difformi da quanto previsto in progetto, alcune aperture sono difformi per dimensione e per posizione in pianta, il rapporto aeroilluminante nel salone non risulta rispettato: la superficie finestrata è inferiore ad 1/8 della superficie netta dell'ambiente.

Per il ripristino del rapporto aeroilluminante del salone potrà necessario eseguire delle opere edili per aumentare la superficie finestrata fino al minimo richiesto dalle norme igienico sanitarie. Il costo indicativo per realizzare le lavorazioni può essere quantificato in 3.500,00 € per i soli oneri tecnici.

Per quanto sopra **l'immobile in questione è difforme rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Dalle indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Settimo San Pietro risulta che per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare al comune una pratica di accertamento di conformità per la quale si dovrà pagare un'ammenda pecuniaria che non si può quantificare con precisione ma che si può stimare indicativamente pari a circa **500,00 €** ai quali bisogna aggiungere circa **1.500,00 €** per i costi di presentazione della pratica, quindi il costo totale della regolarizzazione dell'immobile è di circa **2.000,00 €**.

Complessivamente per il lotto n°13 si stimano complessivamente i seguenti oneri da sostenere:

Oneri complessivi in detrazione dal valore del lotto n°13 = 3.500,00 € + 2.000,00 € = **5.500,00 €**.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

LOTTO N°14 – unità 14 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 25;

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva che: le partizioni interne sono difformi da quanto previsto in progetto, le dimensioni totali dell'immobile sono leggermente differenti da quanto previsto in progetto, alcune aperture sono difformi per dimensione e per posizione in pianta, manca un balcone di affaccio sul prospetto, il rapporto aeroilluminante in una camera non

risulta rispettato: la superficie finestrata è inferiore ad 1/8 della superficie netta dell'ambiente.

Per il ripristino del rapporto aeroilluminante potrà necessario eseguire delle opere edili per aumentare la superficie finestrata fino al minimo richiesto dalle norme igienico sanitarie. Il costo indicativo per realizzare le lavorazioni può essere quantificato in **1.500,00 €** per i soli oneri tecnici.

Per quanto sopra **l'immobile in questione è difforme rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Dalle indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Settimo San Pietro risulta che per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare al comune una pratica di accertamento di conformità per la quale si dovrà pagare un'ammenda pecuniaria che non si può quantificare con precisione ma che si può stimare indicativamente pari a circa **500,00 €** ai quali bisogna aggiungere circa **1.500,00 €** per i costi di presentazione della pratica, quindi il costo totale della regolarizzazione dell'immobile è di circa **2.000,00 €**.

Complessivamente per il lotto n°14 si stimano complessivamente i seguenti oneri da sostenere:
Oneri complessivi in detrazione dal valore del lotto n°14= 1.500,00 € + 2.000,00 € = **3.500,00 €**.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°16 – unità 17 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub 28;

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva che: le partizioni interne sono difformi da quanto previsto in progetto, le dimensioni totali dell'immobile sono leggermente differenti da quanto previsto in progetto, alcune aperture sono difformi per dimensione e per posizione in pianta, manca il balcone di affaccio nel prospetto.

Per quanto sopra **l'immobile in questione è difforme rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Dalle indicazioni dell'ufficio tecnico del comune di Settimo San Pietro risulta che per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare al comune una pratica di accertamento di conformità per la quale si dovrà

pagare un'ammenda pecuniaria che non si può quantificare con precisione ma che si può stimare indicativamente pari a circa 500,00 € ai quali bisogna aggiungere circa 1.500,00 € per i costi di presentazione della pratica, quindi il costo totale della regolarizzazione dell'immobile è di circa 2.000,00 €.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

[redacted]

[redacted]

LOTTI DA N°19 a N° 26 – Quota pari al 100% della piena proprietà dei posti auto e moto coperti ospitati al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1.893 sub [redacted] 59, 62, 63, 64, 67, [redacted]

Dal confronto tra la situazione attuale di rilievo e l'ultima progettazione approvata si rileva che tutto il piano seminterrato è difforme dall'ultima progettazione approvata perché non è stato realizzato il vuoto tecnico previsto in progetto e le sue dimensioni sono difformi da come

[redacted]

[redacted]

A causa delle problematiche sopra elencate, per gli immobili di Settimo San Pietro di competenza della procedura fallimentare, dovrà essere prevista la regolarizzazione degli abusi relativi alle parti comuni e di ogni singola unità immobiliare poiché, stando all'art. 24-bis del D.P.R. 380/2001, il certificato di agibilità può essere richiesto anche :

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Attualmente quindi gli immobili di pertinenza del fallimento non possono ottenere il certificato di agibilità.

previste, pertanto **gli immobili non sono conformi rispetto all'ultima progettazione approvata**.

Inoltre, poiché le dimensioni planimetriche dell'autorimessa superano i 300 m², deve essere presentata la pratica di segnalazione Certificata di Inizio Attività al Comando Provinciale dei VVF per le attività n° 75, Tipo A, del D.P.R. 151/2011, con il conseguente rispetto della specifica regola tecnica per quanto riguarda impianti e presidi antincendio.

Nelle more dell'adeguamento alla normativa antincendio, l'autorimessa non potrà essere utilizzata.

La regolarizzazione dell'autorimessa, necessaria per l'ottenimento dell'agibilità dell'intero complesso, deve avvenire realizzando i lavori necessari per la S.C.I.A. di cui al D.P.R. 151/2011, attività n°75 tipo A. Premettendo che non è possibile al momento effettuare una valutazione puntuale degli interventi necessari, la stima indicativa degli oneri è stata eseguita considerando le percentuali di incidenza e dei costi relativi alla realizzazione di un autorimessa interrata, relativamente alla sola parte degli adeguamenti impiantistici richiesti, desunta dal Prezziario DEI "tipologie Edilizie" anno 2014, secondo le quali si rileva che:

1) La percentuale di realizzazione dell'impiantistica antincendio, per la tipologia edilizia "autorimessa interrata in assenza d'acqua" il cui costo di realizzazione a posto auto è pari a 15.586,00 €, rappresenta lo 0,13 % del costo dell'opera, pari a 448,00 €/posto auto;
2) La percentuale di realizzazione delle griglie di ventilazione e scala di emergenza, per la tipologia edilizia "autorimessa interrata in

assenza d'acqua" il cui costo di realizzazione a posto auto è pari a 15.586,00 €, rappresenta lo 1,11% del costo dell'opera pari a 3.820 ,00 €/posto auto;

La regolarizzazione dell'autorimessa dovrà altresì prevedere, la regolarizzazione della pratica catastale con l'individuazione dello stato finale dei luoghi.

Si stimano quindi i costi indicativi unitari di adeguamento dell'autorimessa a posto auto:

Costo $_{\text{unitario adeguamento autorimessa}}$ **= 4.268,00 €/posto auto**

Tale cifra verrà decurtata dal valore di ogni immobile interessato.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

[redacted]

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

- **Criterio e metodo di stima adottato**

  Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nel esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate (All. 9), tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati; dall'analisi effettuata si è rilevato quanto segue:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

COMUNE DI SETTIMO SAN PIETRO

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Valori Osservatorio Dell'Agenzia Delle Entrate

Zona: Periferica/periferia abitato

Tipologia: Abitazioni civili, destinazione residenziale, stato normale

a) Valore minimo **1000,00 €/mq**

b) Valore massimo **1.400,00 €/mq**

LOTTI da n°5 a n°30

La scrivente ritiene opportuno applicare, sulla base dello stato dell'immobile, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto dei costi che dovranno sostenere gli acquirenti per l'espletamento delle pratiche inerenti il rilascio del certificato di agibilità, un valore intermedio fra quelli suggeriti dal Ministero delle Finanze, nel dettaglio si adotterà: V_{comm} = **1.300,00 €/mq**;

LOTTO N°5 – unità 2 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 13;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 44,07 mq x 1.300,00 €/mq = **57.291,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi

precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_{comm} - C_r$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 57.291,00 € - 2.000,00 € = 55.291,00 €

Arrotondato pari a: V_a = **55.300,00 €**

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°8 - unità 5 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Seminterrato e al piano Terra del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 16;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 57,08 mq x 1.300,00 €/mq = **74.204,00 €**

A tale valore si devono detrarre i costi di completamento del piano seminterrato in cui è presente una cantina al grezzo in cui devono essere completati gli intonaci, le tinteggiature, gli infissi, le finiture delle scale di accesso e gli impianti, lavori che complessivamente sono in stimati in

Lavori completamento cantina = 11.000,00 €

Inoltre dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_c - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_c = Costo necessario per il completamento del piano seminterrato

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 74.204,00 € - 11.000,00 - 2.000,00 € = 61.204,00 €

Arrotondato pari a: V_a = 61.200,00 €

LOTTO N°9 - unità 8 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 19;

V_{comm} = 1.300,00 €/mq - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 62,27 mq x 1.300,00 €/mq = **80.951,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_{comm} - C_r$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 80.951,00 € – 3.500,00 € = 77.451,00 €

Arrotondato pari a: V_a = 77.500,00 €

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°12 – unità 11 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 22;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 55,19 mq x 1.300,00 €/mq = **71.747,00 €**

A tale valore si devono detrarre i costi di completamento del bagno, lavori che complessivamente sono in stimati in

Lavori completamento bagno = 350,00 €

Inoltre dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_{comm} - C_b - C_r$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_b = Costo necessario per il completamento del bagno

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 71.747,00 € - 350,00 - 2.000,00 € = 69.397,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = **69.400,00 €**

LOTTO N°13 – unità 12 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Primo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 23;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 61,56 mq x 1.300,00 €/mq = **80.028,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 80.028,00 € - 5.500,00 € = 74.528,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = **74.500,00 €**

LOTTO N°14 – unità 14 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del

fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 25;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 62,27 mq x 1.300,00 €/mq = **80.951,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 80.951,00 €– 3.500,00 € = 77.451,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = 77.500,00 €

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°16 - unità 17 Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento ospitato al piano Secondo del fabbricato sito in Via Roma 178 distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 28;

V_{comm} = 1.300,00 €/mq - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 55,35 mq x 1.300,00 €/mq = **71.955,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 71.955,00 € - 2.000,00 € = 69.955,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = 70.000,00 €

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LOTTO N°21 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 59;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 5,20 mq x 1.300,00 €/mq = **6.760,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 6.760,00 € - 4.268,00 € = 2.492,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = **2.500,00 €**

LOTTO N°22 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 62;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 4,00 mq x 1.300,00 €/mq = **5.200,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 5.200,00 € - 4.268,00 € = 932,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = **900,00 €**

LOTTO N°23 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto moto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 63;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 4,00 mq x 1.300,00 €/mq = **5.200,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 5.200,00 € - 4.268,00 € = 932,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = 900,00 €

LOTTO N°24 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 64;

V_{comm} = 1.300,00 €/mq - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 4,80 mq x 1.300,00 €/mq = 6.240,00 €

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 6.240,00 € - 4.268,00 € = 1.972,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = **2.000,00 €**

LOTTO N°25 – Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto ospitato al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Roma 184/A distinto al N.C.E.U. al Foglio 17 mappale 1893 sub 67;

V_{comm} = **1.300,00 €/mq** - Per quanto detto sopra sarà:

V_{comm} = 6,80 mq x 1.300,00 €/mq = **8.840,00 €**

Dal valore dell'immobile dovrà decurtarsi il costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile riportato nei paragrafi precedenti. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$V_a = V_{comm} - C_r$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_{comm} = Valore finale

C_r = Costo necessario per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile

V_a = 8.840,00 € - 4.268,00 € = 4.572,00 €

Arrotondato pari a: V_{comm} = **4.600,00 €**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

CONCLUSIONI

Da quanto sopra, il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è meglio riepilogato nella tabella seguente:

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]										
[redacted]										
[redacted]										
[redacted]										
5	Settimo S. Pietro	17	1893	13	44,07	€ 1.300,00	€ 57.291,00	€ 2.000,00	€ 55.291,00	€ 55.300,00
[redacted]										
[redacted]										
8	Settimo S. Pietro	17	1893	16	57,08	€ 1.300,00	€ 74.204,00	€ 13.000,00	€ 61.204,00	€ 61.200,00
9	Settimo S. Pietro	17	1893	19	62,27	€ 1.300,00	€ 80.951,00	€ 3.500,00	€ 77.451,00	€ 77.500,00
[redacted]										
[redacted]										
12	Settimo S. Pietro	17	1893	22	55,19	€ 1.300,00	€ 71.747,00	€ 2.350,00	€ 69.397,00	€ 69.400,00
13	Settimo S. Pietro	17	1893	23	61,56	€ 1.300,00	€ 80.028,00	€ 5.500,00	€ 74.528,00	€ 74.500,00
14	Settimo S. Pietro	17	1893	25	62,27	€ 1.300,00	€ 80.951,00	€ 3.500,00	€ 77.451,00	€ 77.500,00
[redacted]										
16	Settimo S. Pietro	17	1893	28	55,35	€ 1.300,00	€ 71.955,00	€ 2.000,00	€ 69.955,00	€ 70.000,00
[redacted]										
[redacted]										
[redacted]										
[redacted]										
21	Settimo S. Pietro	17	1893	59	5,20	€ 1.300,00	€ 6.760,00	€ 4.268,00	€ 2.492,00	€ 2.500,00
22	Settimo S. Pietro	17	1893	62	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00	€ 4.268,00	€ 932,00	€ 900,00
23	Settimo S. Pietro	17	1893	63	4,00	€ 1.300,00	€ 5.200,00	€ 4.268,00	€ 932,00	€ 900,00
24	Settimo S. Pietro	17	1893	64	4,80	€ 1.300,00	€ 6.240,00	€ 4.268,00	€ 1.972,00	€ 2.000,00

25	Settimo S. Pietro	17	1893	67	6,80	€ 1.300,00	€ 8.840,00	€ 4.268,00	€ 4.572,00	€ 4.600,00
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Si ricorda infine che per regolarizzare gli immobili di Settimo San Pietro, sarà necessario sanare le difformità delle parti comuni riscontrate, con le modalità ed indicazioni che verranno comunicate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo San Pietro.

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

Cagliari 02 maggio 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

N. 3911 Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI

Elisabetta Muntoni
