

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. 130/2017

Giudice Delegato: Dott. Bruno Malagoli;

Curatore: Dott. Massimo Mannella;

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 14 marzo 2023, il Dott. Massimo Mannella, nella qualità di Curatore della procedura sopra indicata, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via Berna n. 1, Consulente Tecnico di Ufficio, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Accerti il CTU, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della Società Autotrasporti [REDACTED]

 e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà dello stesso.

Accerti, inoltre, il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori dalla data del fallimento.

Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici. Accerti inoltre:

- a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765;
- b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;
- d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in

sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39, I comma della legge 23/12/1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. n° 47/85 ovvero sanabili secondo la L. 326/2003;

e) il C.T.U., dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà del fallito, ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato, tenendo conto: se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi; se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.

Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.

Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la ditta fallita, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al fallito e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione."

Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento, effettuava l'accesso agli atti presso il Comune interessato; per fissare l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente contattava telefonicamente il Sig. [REDACTED], il quale comunicava di non abitare da molti anni presso l'abitazione di Via Genova, dove abita e risiede la [REDACTED]. Una volta appurato ciò, si procedeva all'invio di una RAC per fissare il sopralluogo per il giorno 21 giugno 2023, alle ore 10:00, presso l'appartamento sito in Portoscuso, via Genova nn. 36 e 36A, Piani T - 1 - 2; la Sig.ra [REDACTED] contattava lo scrivente per confermare la sua disponibilità per la data suddetta.

PREMESSA

Sopralluogo

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, sito in *Portoscuso*, Comune a circa 82,00 km da *Cagliari*, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Sig.ra [REDACTED].

Si è accertato lo stato dei luoghi dell'appartamento, appurando che non è conforme agli elaborati progettuali depositati presso l'U.T. del Comune. Dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

Quesito n. 1

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'attuale consistenza patrimoniale del [REDACTED] e in particolare si è trovato il seguente immobile:

1. Appartamento ad uso residenziale sito in *Portoscuso*, via *Genova* n. 9 (si specifica che il numero civico non è aggiornato), distinto al Foglio 3, Particella 1731, Subalterno 3, cat. A/3, classe 3 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la planimetria catastale che successivamente è stata allegata (vedi allegato n. 3). Si noti che la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], è in possesso del Diritto di
Abitazione per una quota pari a 1/1.

Quesito n. 2

Si specifica che l'appartamento in questione è stato realizzato
successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967
n. 765.

Quesito n. 3 - Regolarità edilizia

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale
competente, la documentazione riguardante la regolarità edilizia
dell'appartamento e in particolare gli sono stati consegnati:

- ✓ Concessione di Costruzione n. 3271 del 16/07/2002 (vedi
allegato n. 4);
- ✓ Tavola Unica, allegata alla Concessione di Costruzione n.
3271 (vedi allegato n. 5);
- ✓ Relazione tecnica, allegata alla Concessione di Costruzione
n. 3271 (vedi allegato n. 6);
- ✓ Licenza di Costruzione n. 361 del 09/04/1968 (vedi allegato
n. 7);
- ✓ Tavola Unica allegata alla Licenza di Costruzione n. 361
(vedi allegato n. 8);
- ✓ Tavola di variante allegata alla Licenza di Costruzione n. 361
(vedi allegato n. 9).

In primo luogo, durante il sopralluogo si è appurato che il
fabbricato è difforme da quanto asseverato, in particolare non è

mai stato realizzato un posto auto coperto al piano terra e di conseguenza una parte del soggiorno al piano primo e una cabina armadio al piano secondo. Sul retro, la cucina è stata realizzata con una volumetria superiore, mentre la veranda all'ingresso è stata rimpicciolita a vantaggio di un piccolo incremento volumetrico del piano primo. Inoltre, si sono riscontrate alcune modifiche rispetto alla distribuzione interna assentita; si conferma che la rappresentazione grafica allegata alla Concessione Edilizia non è fedele allo stato dei luoghi, pur avendo appurato che tali difformità non costituiscono nel complesso un incremento di volumetria rispetto allo stato assentito. Si precisa che in *Sardegna*, per problematiche inerenti alle *Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti e opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative*, si fa riferimento alla *Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23*. Come già indicato precedentemente, durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito dalla Concessione di Costruzione n. 3271 del 16/07/2002. Tali difformità ricadono nella casistica delle opere eseguite in mancanza di titolo edilizio. Se ne sono riscontrate di due tipi, all'interno e all'esterno dell'immobile.

OPERE ESTERNE

1. Apertura di finestra sul prospetto laterale, nel bagno del piano mansardato;
2. Mancata realizzazione del lucernaio nel bagno suddetto;
3. Differente realizzazione della scala esterna di accesso al primo piano;
4. Mancata realizzazione di una parte di fabbricato, soprastante il posto auto coperto;
5. Incremento delle superfici coperte sul retro dello stabile.

OPERE INTERNE

1. Mancata realizzazione dell'ingresso;
2. Mancata realizzazione dello studio al primo piano;
3. Mancata realizzazione del tramezzo divisorio tra camera e stireria;
4. Realizzazione di un locale di sgombero al primo piano. In ogni modo si è potuto appurare tramite la tabella plano volumetrica allegata alla relazione tecnica (vedi allegato n. 6) che la volumetria assentita è superiore alla volumetria realizzata. A seguito di quanto scritto in precedenza, si ritiene che tutte le opere difformi rispetto al titolo edilizio, precedentemente indicate, possano essere regolarizzate mediante l'utilizzo dello strumento dell'Accertamento in conformità e che nessuna delle suddette varianti possa

ritenersi *in contrasto con la Normativa urbanistica ed edilizia.*

Quesito n. 4

L'appartamento in oggetto è ubicato al primo piano, inserito in uno stabile che si sviluppa su tre livelli fuori terra in una zona centrale (vedi foto n. 1), lungo la via *Genova* nn. 36 e 36A, parallela di via *Giulio Cesare*, una delle arterie principali della viabilità di *Portoscufo*. Si articola su due livelli, piano primo e piano mansardato, composti da sei vani principali (tra cui emerge un ampio soggiorno al piano primo), due bagni, un ripostiglio per piano, una veranda e un terrazzo. Il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, mentre l'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, pur denotando alcuni punti di ammaloramento. Superato un cancello si accede a un cortile interno (vedi foto n. 2) e superate due rampe di scale esterne (vedi foto n. 3) si accede, tramite un portone in legno, all'appartamento in questione (vedi foto n. 4). Si procederà a un'analisi dettagliata degli ambienti interni dell'appartamento che si sviluppa su due livelli:

PIANO PRIMO

- ✓ *Ingresso – Soggiorno n. 1:* il pavimento è in gres di dimensione 33x33 cm con relativo battiscopa. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in giallo; il soffitto è intonacato al civile

e tinteggiato in bianco. Gli infissi interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono in pvc color legno e vetro doppio, con soglia in granito. L'ambiente è dotato di riscaldamento autonomo, costituito da termosifoni con caldaia a pellet. Si precisa che il portone di accesso è in buone condizioni (vedi foto n. 7); in questo ambiente è stato ricavato un caminetto (vedi foto n. 8). Si evidenzia che dal soggiorno si accede al piano mansardato tramite una scala con pedate in legno e parapetto sempre in legno (vedi foto n. 9).

- ✓ *Cucina n. 2:* per il pavimento vedi quanto scritto in precedenza al n. 1. Le pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 10x10 cm sino alla quota di 1,63 m, oltre sono intonacate al civile e tinteggiate color salmone; il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato in bianco. Si precisa che l'ambiente è comunicante con il soggiorno, pertanto, privo di porta. Per gli infissi esterni vedi quanto scritto in precedenza.
- ✓ *Sgombero n. 3:* vedi caratteristiche del soggiorno.
- ✓ *Bagno n. 4:* per il pavimento vedi quanto scritto in precedenza al n. 1. Le pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 20x20 cm sino alla quota di 1,94 m, oltre sono intonacate e tinteggiate in giallo, il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato in bianco (nel soffitto si sono riscontrate delle infiltrazioni, vedi foto n. 10, legate a infiltrazioni dalla

terrazza soprastante). Per gli infissi vedi quanto scritto per il soggiorno. All'interno del bagno sono presenti un wc, un lavabo, bidè e doccia. Si precisa che l'ambiente in questione è differente rispetto a quanto asseverato presso l'U.T. del Comune.

- ✓ *Ripostiglio n. 5*: vedi caratteristiche del soggiorno.
- ✓ *Veranda n. 6*: si precisa che la pavimentazione non è mai stata realizzata (vedi foto n. 11), per il resto si precisa che al suo interno sono ubicati alcuni impianti tecnici, tra cui la caldaia a pellet e uno scaldabagno (vedi foto n. 11).

PIANO MANSARDATO

- ✓ *Camera da letto n. 7*: il pavimento è in parquet in legno con listelli 30x6 e battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco; il soffitto è interamente in legno a vista con travi e listelli (vedi foto n. 12). Gli infissi interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono in pvc color legno e vetro doppio, con soglia in granito. Si precisa che la porta finestra in pvc non versa in buono stato (vedi foto n. 13). L'ambiente è dotato di riscaldamento autonomo, costituito da termosifoni con caldaia a pellet.
- ✓ *Ripostiglio n. 8*: vedi caratteristiche del n. 7.
- ✓ *Bagno n. 9*: il pavimento è in gres di dimensione 20x20 cm.

Le pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 20x20 cm

sino a quota variabile, oltre sono intonacate e tinteggiate in bianco; il soffitto è interamente in legno a vista con travi e listelli. Per gli infissi vedi quanto scritto per il soggiorno. All'interno del bagno sono presenti un wc, un lavabo, bidè e doccia. Si precisa che l'ambiente in questione è differente rispetto a quanto asseverato presso l'U.T. del Comune per la mancata realizzazione di un lucernaio e con l'inserimento di una finestra (vedi foto n.

14).

- ✓ *Camera da letto n. 10*: vedi caratteristiche del n. 7.
- ✓ *Disimpegno n. 11*: vedi caratteristiche del n. 7.
- ✓ *Terrazza a tasca n. 12*: si precisa che per la terrazza in questione si ritiene necessario procedere a lavori di manutenzione, visto le infiltrazioni sottostanti.

Per ciò che riguarda l'impianto elettrico risulta essere a norma; il quadro generale adeguatamente sezionato è ubicato nel ripostiglio al piano primo.

CONSISTENZA

Ai sensi del DPR 138/98, le superfici dei balconi, delle terrazze e delle verande comunicanti con i vani principali sono state computate al 30% fino a 25 m² e nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m², mentre quelle delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, direttamente comunicanti con i vani principali, sono state computate al 50%. La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta pari

a **198,74 m²**, vedi la tabella sotto riportata e la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (vedi Allegato n. 10):

Descrizione	Sup. (m ²)	Coeff. ambiente	Sup. complessiva (m ²)
Piano primo	120,84	1,00	120,84
Veranda	1,27	0,30	0,38
Loggiato	26,82	0,30	8,05
Piano Secondo	38,32	1,00	38,32
Piano Secondo N.A.	43,15	0,50	21,58
Terrazza entro 25 mq	25,00	0,30	7,50
Terrazza oltre 25 mq	20,76	0,10	2,08
Superficie Commerciale complessiva (m²)			198,74

Si precisa che lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto asseverato presso gli U.T. del Comune, a causa della mancata realizzazione di una parte dell'immobile, oltre a varie modifiche interne ed esterne.

Quesito n. 5

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da

costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza

l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto; s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

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

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giungerà ad un valore di mercato dell'immobile oggetto della stima. Infine, si procederà ad una controprova con un secondo metodo, quello della stima analitica per capitalizzazione dei redditi, a seguito del qual si procederà ad ottenere un valore tramite media.

VALUTAZIONE APPARTAMENTO 1° METODO - STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso, di dimensioni simili, ubicati in *Portoscuso*, in centro abitato, nei pressi di Via *Genova*, con interpiano e stato di manutenzione simili, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Agenzia delle Entrate* riporta valori di

ASTE GIUDIZIARIE.it

riferimento che oscillano fra i 850,00 €/m² e i 1.100,00 €/m² (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il 2° Semestre 2022 - allegato n. 11). Per la determinazione del valore dell'immobile, inoltre, sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita di tre immobili simili e comparabili a quello oggetto di stima, attraverso il sistema *Stimatrix city*:

- 1) Atto del 29/04/2019, Pubblico ufficiale *Giovanna Maura Franceschi* in *Carbonia* (CA) Repertorio n. 2707 - Atto di compravendita con nota presentata con Modello Unico n. 9267.1/2019, per il seguente immobile sito in Comune di *Portoscuso*, Via *Giulio Cesare*: unità immobiliare a destinazione *Abitazione di tipo popolare* al piano S1-T - 1, distinta al NCEU F. 3, mapp. 2970, cat. A3, classe 3, consistenza vani 7, Sup. Cat. Totale 150 m², escluse aree scoperte 138 m², rendita euro 433,82; **prezzo di vendita € 120.000,00**;
- 2) Atto del 26/07/2022 Pubblico ufficiale *Italo Carta* in *Cagliari* (CA) Repertorio n. 1103 - Atto di compravendita con nota presentata con Modello Unico n. 18834.1/2022, per il seguente immobile sito in Comune di *Portoscuso*, Via *Giulio Cesare* n. 113: unità immobiliare a destinazione *Abitazione di tipo popolare* al piano terra e primo, distinta al NCEU F. 3, mapp. 180, sub 4, cat. A3, classe 3, consistenza vani 5,5, Sup. Cat. Totale 127 m², escluse aree scoperte 118 m², rendita euro 340,86; **prezzo di vendita € 83.000,00**;
- 3) Atto del 09/12/2021 Pubblico ufficiale *Marcello Dolia* in *Cagliari* (CA), Repertorio n. 45336 - Atto di compravendita

con nota presentata con Modello Unico n. 29941.1/2021 per il seguente immobile sito in Comune di *Portoscuso*, Via *Napoli* n. 9, Scala A, unità immobiliare a destinazione *Abitazione di tipo popolare* al piano primo, distinta al NCEU F. 3, mapp. 690, sub 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Totale 121 m², escluse aree scoperte 118 m², rendita euro 402,84; prezzo **di vendita € 102.000,00**.

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

- 1) COMPARABILE 1 – Sup. comm. 141,60 m² Prezzo €
120.000
P.U. €/m² 847,46;
- 2) COMPARABILE 2 – Sup. comm. 120,70 m² Prezzo €
83.000
P.U. €/m² 687,66;
- 3) COMPARABILE 3 – Sup. comm. 118,90 m² Prezzo €
102.000
P.U. €/m² 857,86;

Il valore del **comparabile 1** (847,46 €/m²) non si riferisce a immobili in ottimo stato, ma ad appartamenti con finiture di tipo economico. Una ipotetica ristrutturazione con buone rifiniture (nostro caso) incide intorno ai 500,00 €/m². In quanto tale, sommando il valore della ristrutturazione (500,00 €/m²) a quello trovato come media del comparabile (847,46 €/m²), si avrà che:

$$V_{m^2} = 847,46 + 500,00 \text{ €/m}^2 = 1.347,46 \text{ €/m}^2.$$

Lo stesso procedimento seguiremo per il bene **comparabile n. 2**, sommando il valore della ristrutturazione (500,00 €/m²) a

quello trovato come media del comparabile (687,66 €/m²), si avrà che:

$$V_{m^2} = 687,66 + 500,00 \text{ €/m}^2 = 1.187,66 \text{ €/m}^2.$$

Lo stesso procedimento seguiremo per il bene **comparabile n.**

3, sommando il valore della ristrutturazione (500,00 €/m²) a quello trovato come media del comparabile (857,86 €/m²), si avrà che:

$V_{m^2} = 857,86 + 500,00 \text{ €/m}^2 = 1.357,86 \text{ €/m}^2$. Il valore unitario dell'immobile, su base mono parametrica, riferita al parametro della superficie commerciale, si ottiene con la media dei due valori rilevati:

$$\text{Valore medio m}^2 = (1.347,46 + 1.187,66 + 1.357,86) / 3;$$

$$\text{Valore medio m}^2 = \mathbf{1.297,66 \text{ €/m}^2}$$

Sulla base della propria esperienza professionale si ritiene che l'appetibilità di mercato per l'appartamento in questione debba essere medio alta. Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, ipotizzando che sia in buono stato, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore di 1.300,00 €/m². A tale scopo si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'appartamento in oggetto, che premiano o penalizzano il bene in questione nei confronti di beni simili:

k ₁	Coefficiente di piano senza ascensore	0,990
k ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
k ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	1,000
k ₄	Coefficiente Ubicazione	1,000
k ₅	Rifiniture	1,000

k ₆	Coefficiente di superficie	1,010
k ₇	Coefficiente di luminosità	1,010
k ₈	Dotazioni impiantistiche	1,000
k ₉	Riscaldamento autonomo	1,000
k ₁₀	Posto auto NO	0,980
k ₁₁	Necessità di manutenzione	0,970
k ₁₂	Età	0,990
k ₁₃	Regolarità edilizia	0,980
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,931

Ai sensi del DPR 138/98 (*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*), ricordando che la superficie commerciale è pari a circa 198,74 m², si ottiene il valore:

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

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a m²;

K = Totale produttoria dei coefficienti.

$$V_{1^{\circ}METODO} = 198,74 \times 1.300,00 \times 0,931 = 240.636,38 \text{ €}.$$

2° METODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è effettuata una ricerca presso la Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (2° Semestre 2022), che fissa un minimo pari a 3,30 €/m² e un massimo pari a 4,50 €/m² (vedi allegato n. 11). Nel nostro caso, a seguito di una ricerca, si è appurato che appartamenti simili

sono affittati per un importo pari a 4,20 €/m². La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la precedente tabella per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile, risulta pari a 10.016,40 (4,20 x 198,74 x 12), si avrà che: a = Reddito lordo annuo - Spese

→

→ $a = 10.016,40 - 10.016,40 \times 34,50\% = € 6.560,74.$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) fissa per fabbricati a uso residenziale un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 4,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi manutenzione straordinaria	0,02
Difficoltà di locare	0,01
Regolarità edilizia	0,01
Notevole età dell'edificio	0,00
Ubicazione periferica del medesimo	0,00
Coefficiente di luminosità	0,00
TOTALE	0,04

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Recente età dell'edificio	0,25
Ubicazione centrale dell'edificio	0,25

Impianto di riscaldamento autonomo	0,30
Coefficiente di superficie	0,30
TOTALE	1,10

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 4,00%, si avrà che: $r = 4,00 + 0,04 - 1,10 = 2,94\%$.

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

$$V_{2^{\text{o}} \text{ METODO}} = a/r = 6.560,74 / 0,0294 = € 223.154,38.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (240.636,38 + 223.154,38) / 2 = 231.895,38 \text{ €}.$$

Si ritiene importante precisare che l'immobile in questione non viene premiato rispetto agli immobili nuovi della zona per la mancata manutenzione e la mancanza della regolarità edilizia. A tale importo andranno sottratti gli importi relativi alla presentazione della pratica per l'accertamento di conformità per le opere interne ed esterne realizzate in contrasto alla Concessione Edilizia, per la sanzione amministrativa, la

Variazione catastale, la pratica di agibilità e le certificazioni dei vari impianti (eventuali dichiarazioni di rispondenza). Nel complesso, si ritiene che tali costi ammontino a 16.000,00 €.

A seguito di quanto premesso, si otterrà quanto segue:

$$V = 231.895,38 - 16.000,00 = 215.895,38 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 216.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in possesso del diritto di abitazione per una quota pari a 1/1.

Quesito n. 6

Si sono accertate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, concernenti l'immobile (vedi allegato n. 12). Il Curatore ha provveduto alla trascrizione della sentenza di fallimento (vedi allegato n. 13) sui beni identificati intestati al fallito in data

26/06/2023, Identif. messaggio: opcc2115.20230626151655.47104.05.1.51@sicurezzapostale.it.

Quesito n. 7

In ottemperanza a quanto previsto dal D.lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, si è proceduto alla redazione dell'APE per l'appartamento in questione (vedi allegati n. 14).

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato dell'immobile in questione;
2. Visura dell'appartamento distinto al Foglio 3, Particella 1731, Subalterno 3;
3. Planimetria catastale dell'appartamento distinto al Foglio 3, Particella 1731, Subalterno 3;
4. Concessione di Costruzione n. 3271 del 16/07/2002;
5. Tavola Unica, allegata alla Concessione di Costruzione n. 3271;
6. Relazione tecnica, allegata alla Concessione di Costruzione n. 3271;
7. Licenza di Costruzione n. 361 del 09/04/1968;
8. Tavola Unica allegata alla Licenza di Costruzione n. 361;
9. Tavola di variante allegata alla Licenza di Costruzione n. 361;
10. Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi;
11. Banca dati delle quotazioni immobiliari in Comune di Portoscuso, destinazione residenziale, secondo semestre 2022;
12. Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro a nome del

[REDACTED]

13. Consegna pec della trascrizione della sentenza di fallimento sul bene identificato, intestato al fallito;
14. Attestato di prestazione energetica dell'appartamento ubicato in via Genova nn. 36/36A, piano 1° e 2°.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Curatore, Dott. *Massimo Mannella*, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 23 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, lì 28 giugno 2023.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

