

PREMESSA	4
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
2. PROPRIETA' – DATI CATASTALI	5
3. DESCRIZIONE – STIMA DEGLI IMMOBILI	5
3.1 IMMOBILE N.1 – FABBRICATO ZONA INDUSTRIALE “BARDELLA”	6
3.1.1 INDIVIDUAZIONE – DATI CATASTALI	6
3.1.2 PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	6
3.1.3 CONFORMITÀ URBANISTICA - DESCRIZIONE	7
3.1.4 CRITERI DI STIMA - VALUTAZIONE	8
3.1.5 BENI MOBILI SITUATI ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE 1	10
3.2 IMMOBILE N.2 – UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN VIA VESPUCCI	11
3.2.1 INDIVIDUAZIONE – DATI CATASTALI	11
3.2.2 PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	11
3.2.3 CONFORMITÀ URBANISTICA - DESCRIZIONE	11
3.2.4 CRITERI DI STIMA - VALUTAZIONE	12
3.3 IMMOBILE N.3 – COMPLESSO UNITÀ IMMOBILIARIA DESTINAZIONE COMMERCIALE SITO IN VIA S. MARIA	14
3.3.1 INDIVIDUAZIONE – DATI CATASTALI	14
3.3.2 PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	17
3.3.3 CONFORMITÀ URBANISTICA - DESCRIZIONE	17
3.3.4 CRITERI DI STIMA - VALUTAZIONE	19
3.4 IMMOBILE N.4 – COMPLESSO UNITÀ IMMOBILIARIA DESTINAZIONE COMMERCIALE SITO IN VIA S. MARIA	23
3.4.1 INDIVIDUAZIONE – DATI CATASTALI	23
3.4.2 PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	23
3.4.3 CONFORMITÀ URBANISTICA - DESCRIZIONE	23
3.4.4 CRITERI DI STIMA - VALUTAZIONE	24
3.5 IMMOBILE N.5 – COMPLESSO UNITÀ IMMOBILIARIA DESTINAZIONE COMMERCIALE SITO IN VIA S. MARIA	28
3.5.1 INDIVIDUAZIONE – DATI CATASTALI	28
3.5.2 PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	28

A. PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Andrea Bernardino, in data 14/02/2018 veniva conferito al sottoscritto Ing. Gian Luca Piga, iscritto all'Albo della Provincia degli Ingegneri di Cagliari al n.8025 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, l'incarico di consulente tecnico di ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Nell'occasione il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico affidatogli con il quale gli venivano formulati i seguenti quesiti:

- *“accertare previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita;*
- *accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, le vendite e altri atti di trasferimento immobiliare posti in essere dalla fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;*
- *determinare il valore venale attuale attribuibile ai beni immobili “de quibus” ed inoltre per i beni alienati o trasferiti anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei corrispettivi atti pubblici;*
- *accertare inoltre:*
 - *se i fabbricati risultino edificati anteriormente o successivamente l'entrata in vigore della legge n.765 del 6 agosto 1967;*
 - *nell'ipotesi in cui i fabbricati sono stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione edilizia rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*
 - *nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente all'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 agosto 1967 ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28 febbraio 1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n. 47 del 28 febbraio 1985;*
 - *nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.47 del 1985, per gli abusi edilizi e eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge numero 47 del 1985, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art.39) comma della legge 23-12-1994 n.724 siano sanabili secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n.47 del 1985 e/o successive modifiche;*
- *determinare il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:*
 - *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 potrà trasmettere 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 ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;*
- *provveda il CTU alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite;*
- *rediga il perito la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un espletamento dell'incarico;*
- *richieda ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni a favore e contro la fallita nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica, evidenziando altresì le eventuali possibilità di diversa destinazione urbanistica degli immobili”.*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Preso atto dell'incarico affidatogli, lo scrivente in data 22 Febbraio 2018, in accordo e alla presenza del Curatore Fallimentare Dott.ssa Veronica Balletto, dava inizio alle operazioni peritali, prendendo visione della documentazione allegata agli atti e successivamente, dopo aver eseguito le opportune visite di sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, ha esperito a tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice. Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

- A. Premessa
 1. Svolgimento delle operazioni
 2. Proprietà – Dati Catastali
 3. Descrizione e stima degli Immobili
 4. Risposte alle osservazioni pervenute
 5. Conclusioni

2. PROPRIETÀ – DATI CATASTALI

La presente relazione di consulenza si riferisce in particolare ai beni in capo alla società [REDACTED] come indicato nel conferimento d'incarico.

Dalle ricerche effettuate, si è evinto che tali proprietà, tutte ubicate nel Comune di Dolianova, sono costituite dai seguenti beni immobiliari:

- **Immobilabile n.1** – Fabbricato ubicato nella zona industriale del Comune di Dolianova, in via Albert Einstein – Località "Bardella", costituito da un capannone con uffici e alloggio custode, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sezione Fabbricati del Comune di Dolianova al Foglio 19, Mappale 346, Subalterno 1,2,3;
- **Immobilabile n.2** – Appartamento per civile abitazione sito nella via Vespucci, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sezione Fabbricati del Comune di Dolianova al Foglio 35, Mappale 2415, Subalterno 10;
- **Immobilabile n.3** – Locali commerciali e relativi posti auto facenti parte di un complesso immobiliare sito nella via Santa Maria, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sezione Fabbricati del Comune di Dolianova al Foglio 25, Mappale 325, Subalterno 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31.
- **Immobilabile n.4** – Terreno edificabile accessibile dalla via Ichnusa e distinto al Catasto Terreni del Comune di Dolianova al Foglio 25, Mappale 2323 e 2339 di proprietà in misura di 2/4;
- **Immobilabile n.5** – Terreno edificabile accessibile dalla via Maria Montessori e distinto al Catasto Terreni del Comune di Dolianova al Foglio 25, Mappale 2603.

3. DESCRIZIONE - STIMA DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono descritti e stimati gli immobili oggetto di perizia.

nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze) e altre fonti di servizi e valutazioni immobiliari. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Ai fini della valutazione del valore venale del bene oggetto di perizia, è necessario valutarne la superficie commerciale.

Tabella 1 – valutazione superficie commerciale _ Locali uffici

LOCALE UFFICI	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Sala – attesa – disimpegno	18,45		
	Sala riunioni	14,49		
	Segreteria	12,97		
	Ufficio	9,04		
	Locale di Sgombero	9,02		
	Bagno	4,79		
	Totale superficie utile	mq 66,76	110% (*)	75,64
	Cortile	(9,00 x 14,55) = mq 116,40	10% (**)	11,64
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				87,28 mq

(*) per il calcolo delle murature perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%

(**) così come indicato dal D.P.R. 138/98 (allegato C) in riferimento alle pertinenze esclusive della categoria T/7

Tabella 2 – valutazione superficie commerciale _ Locale deposito - magazzino

LOCALE DEPOSITO - MAGAZZINO	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Deposito impresa	193,51		
	Anti Bagno	3,91		
	Servizio	4,64		
	Totale superficie utile	mq 202,06	110% (*)	222,27
	Cortile	mq 494,75	10% (**)	49,48
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				271,75 mq

(*) per il calcolo delle murature perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%

(**) così come indicato dal D.P.R. 138/98 (allegato C)

Tabella 3 – valutazione superficie commerciale _ Alloggio custode

LOCALE UFFICI	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Sala	16,00		
	Cucina	10,73		
	Disimpegno	3,50		
	Camera	10,15		
	Studio	8,18		
	Camera	11,54		
	Bagno	6,50		
	Totale superficie utile	mq 66,60	110% (*)	73,26
	Balcone ingresso	mq 8,25	25%	2,06
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				75,32 mq

Sono state compiute le indagini riguardanti le quotazioni degli immobili simili a quelli oggetto di stima. Esaminata la zona sulla quale si trovano gli stessi, si è considerato un numero non elevato di trattative di mercato simili nella zona. Tuttavia i risultati ottenuti, uniti ai dati forniti dalle varie fonti dell'osservatorio e considerati:

- stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante (zona industriale);

- distanza dal centro abitato;
- vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- difficile divisibilità o frazionamento delle tre unità rappresentate dai tre diversi subalterni;

il sottoscritto ritiene congrui i seguenti valori:

- a. per il locale uffici annessi al locale deposito: € 750,00 / mq di superficie commerciale;
- b. per il locale deposito - magazzino: € 520,00 / mq di superficie commerciale;
- c. per l'unità alloggio custode: € 850,00 / mq di superficie commerciale.

Occorre considerare i danni registrati nell'impianto elettrico a seguito del furto di quasi tutti i cavi elettrici e dei punti luce/prese. Valutata la consistenza, si ritiene opportuno applicare una diminuzione del valore venale unitario nella misura del 7% per quanto riguarda gli uffici e del 5% per il capannone.

Pertanto, considerate le diverse consistenze calcolate come da tabella sopra illustrata, il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di consulenza è il seguente:

- a. locale uffici annessi al locale deposito: $(€ 750,00 / mq) \times (1-0,07) \times 87,28 \text{ mq} = € 60.877,80$
- b. locale deposito - magazzino: $(€ 520,00 \times 271,75 \text{ mq}) \times (1-0,05) = € 134.244,50$
- c. unità alloggio custode: $€ 850,00 \times 75,32 \text{ mq} = € 64.022,00$

In definitiva il valore complessivo del bene è pari a € 259.144,30, arrotondato a **€ 260.000,00 (diconsi Euro duecentosessantamila,00)**.

3.1.5 Beni mobili situati all'interno dell'immobile 1

All'interno dei locali uffici sono stati rinvenuti alcuni beni mobili appartenenti alla società [REDACTED]. Questi, come da domanda posta dal Giudice, saranno quindi catalogati e valutati. I beni mobili individuati appartengono alla Categoria "Mobili vari – complementi di arredo per l'ufficio" e consistono in;

- scrivania, dimensioni cm l 120 x p 80 x h 72;
- scrivania porta pc, dimensioni cm l 120 x p 80 x h 72;
- elemento ad angolo per raccordo scrivanie;
- mobile a giorno per raccolta documenti, dimensioni cm l 45 x p 44 x h 155;
- scrivania, dimensioni cm l 180 x p 80 x h 72;
- mobile alto a giorno per raccolta documenti, dimensioni cm l 45 x p 44,5 x h 196;
- mobile alto con 4 ante, dimensioni cm l 90 x p 44,5 x h 196.

Tutti gli arredi catalogati sono in legno (**ALL. n.05**). Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita nazionale per beni analoghi, considerando comunque l'obsolescenza e il grado di usura degli stessi.

Il valore così ottenuto è quello riportato in tabella:

Tabella 4 – BENI MOBILI

	N.	BENE MOBILE	DIMENSIONE (cm)	VALORE
LOCALE UFFICI	1	Scrivania	120 X 80	€ 100,00
	2	Scrivania Porta PC	120 X 80	€ 100,00
	3	Elemento ad angolo		€ 60,00
	4	Mobile a giorno	45 x 44 x 155	€ 65,00
	5	Scrivania	180 X 80	€ 135,00
	6	Mobile alto a giorno	45 x 44 x 196	€ 85,00
	7	Mobile alto 4 ante	90 x 44 x 196	€ 175,00
		VALORE TOTALE		€ 720,00

3.2 IMMOBILE N.2 – Unità immobiliare a destinazione residenziale sito in via Vespucci**3.2.1 Individuazione - Dati Catastali**

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato a regime condominiale con destinazioni miste commerciale/residenziale, che sorge in un'area ad angolo tra la via dei Lavoratori e la via Vespucci (**ALL. n.06**).

CATASTO DEI FABBRICATI								
COMUNE DI DOLIANOVA								
Foglio: 35			Particella: 2415			Sub.: 10		
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
-	35	2415	10	A/2	5	4 vani		€ 258,23
Indirizzo: via Vespucci SNC, piano TERRA – S1								
Intestazione degli immobili								
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1						proprietà per 1/1		

3.2.2 Provenienza – Iscrizioni

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili oggetto di stima:

- 1. TRASCRIZIONE DEL 26/06/2001 Registro Particolare n.17286 Registro Generale n.23409**
ATTO – COMPRAVENDITA, con Atto Notarile Pubblico a rogito Notaio dott.ssa Perra Claudia del 20/06/2001 Repertorio 737;
- 2. TRASCRIZIONE DEL 26/08/2015 – Registro Generale n.23690 Registro Particolare n.18988**
ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore della Società AVIA PERVIA s.r.l., riguardante gli immobili identificati al Catasto Fabbricati di Dolianova al Foglio 35 Particella 2415 Subalterno 10 in via Vespucci ed altre proprietà

in credito pari ad € 848.303,55, garantito dalle seguenti ipoteche volontarie iscritte presso l'agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale e di Cagliari – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data:

- 26 Settembre 2005 ai nn.39194/6262;
- 20 Dicembre 2006 ai n.52444/9217;
- 20 Dicembre 2006 ai n.52445/9218

3.2.3 Conformità urbanistica - Descrizione

Il fabbricato, edificato in forza alla Concessione Edilizia n.132 del 21/11/01, è costituito da due piani fuori terra più un seminterrato adibito a parcheggi – posti auto. I prospetti sono rifiniti con intonaco al civile tinteggiato e serramenti esterni in alluminio. L'edificio presenta caratteristiche tipiche delle costruzioni edificate intorno alla fine degli anni novanta, è in discrete condizioni di manutenzione generale, e si trova in una zona centrale.

L'unità immobiliare oggetto di stima, nata come locale a destinazione commerciale, in seguito a modifiche e al rilascio di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso (cod. univoco SUAP 449, prot. n.18916 del 15/11/2011), attualmente è di tipo residenziale. L'immobile allo stato attuale risulta conforme al sopraccitato titolo abilitativo (ALL. n.07).

L'unità è situata al piano terra, l'accesso avviene mediante rampa esterna prospiciente la via Vespucci, ed è composta da sala con angolo cottura, disimpegno, un bagno e due camere da letto. Dispone di un posto auto al piano seminterrato, accessibile tramite rampa carrabile sempre dalla via Vespucci.

Le condizioni delle finiture sono da considerarsi nel complesso sufficienti (**ALL. n.08**).

Attualmente l'immobile risulta locato.

3.2.4 Criteri di stima - Valutazione

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato, anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a:

- stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- vetustà, stato di conservazione e manutenzione
- fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene.

Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze) e altre fonti di servizi e valutazioni immobiliari. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Ai fini della valutazione del valore venale del bene oggetto di perizia, è necessario valutarne la superficie commerciale.

Tabella 5 – valutazione superficie commerciale – Unità via Vespucci

	AMBIENTE	SUPERFICIE UTILE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
UNITÀ VIA VESPUCCI	Soggiorno – Pranzo	26,72		
	Disimpegno	3,51		
	Antibagno	3,60		
	Bagno	2,48		
	Camera da letto	12,32		
	Camera da letto	14,20		
	Totale superficie utile	mq 62,83	110% (*)	69,11
	Posto auto coperto in rimessa collettiva	12,50 mq	35%	4,38
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			73,49 mq

(*) per il calcolo delle murature perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%

È stata riscontrata dalle indagini di mercato effettuate per immobili similari a quello in esame una valutazione di circa € 1.100/mq di superficie commerciale.

Tuttavia, tenute presenti le caratteristiche estrinseche della zona, ivi comprese la viabilità, e le seguenti considerazioni intrinseche dell'immobile:

- caratteristiche di realizzazione e connotazione direzionale/commerciale generale del fabbricato;
- l'appartamento è in condizioni d'uso sufficienti;
- esposizione e luminosità dell'unità residenziale,

il sottoscritto ritiene congruo un valore unitario dell'immobile stimato in circa € 1.000,00/mq di superficie commerciale.

Tabella 6 – valutazione superficie commerciale – Locali Commerciali

LOCALE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO TERRA	ATTIVITA' TERZIARIA/USO UFFICIO	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.21	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 31	ATTIVITA' TERZIARIA/USO UFFICIO	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.31	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 30	ATTIVITA' TERZIARIA	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.30	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 29	ATTIVITA' TERZIARIA	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.29	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 28	ATTIVITA' TERZIARIA	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.28	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 27	ATTIVITA' TERZIARIA	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.27	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 26	ATTIVITA' TERZIARIA	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.26	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 25	ATTIVITA' TERZIARIA	48,47	100%	48,47 mq
	POSTO AUTO SUB.N.25	12,50	35%	4,36 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50	10%	1,75 mq
	TOTALE			54,60 mq
SUB 24	ATTIVITA' TERZIARIA	98,80	100%	98,80 mq
	POSTO AUTO SUB.N.24	25,00	35%	8,75 mq
	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50 + 67,98	10%	8,54 mq
	TOTALE			116,09 mq
P	PERTINENZE COMUNI (PORTICO)	17,50 X 9 + 67,98	10%	22,54 mq

Effettuate le indagini di mercato per immobili simili a quello in esame, sono stati riscontrati valori minimi di 900 €/mq e massimi di 1.200€/mq di superficie commerciale. Considerate le caratteristiche estrinseche della zona, in pieno centro, e in base alle seguenti considerazioni intrinseche dell'immobile:

- caratteristiche di piano;

urbane, espansioni pianificate attuate o in fase di attuazione con standard maggiorati. Per tali zone l'edificazione nell'ambito delle unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata.

Difatti il lotto fa parte del Piano di Lottizzazione "Is Campus" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale dapprima in data 13 Aprile 1999 e successivamente con variante al Piano approvata in via definitiva in data 18/11/2000 (**ALL. n. 15**).

Il lotto, individuato con il numero 5, costituente parte del piano è da considerarsi come unica unità operativa e la sua edificazione potrà avvenire in base ad un progetto edificatorio per il quale dovrà essere rilasciata una unica Concessione Edilizia.

La convenzione di lottizzazione è stata stipulata con il Comune di Dolianova in forza dell'atto a rogito della dottoressa Claudia Perra, notaio in Dolianova, in data 25 Novembre 2005, repertorio numero 3600/2003, registrato a Cagliari il giorno 1 dicembre 2005 al n.4607, trascritto nei Registri Immobiliari di Cagliari in data 1 dicembre 2005, al numero 43098 di Registro Generale ed al numero 28028 di Registro Particolare.

Attraverso tale atto i proprietari dei terreni facenti parte la lottizzazione si obbligavano a partecipare pro-quota alle spese relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino alla cessione di queste ultime al Comune di Dolianova. La convenzione suddetta prevedeva il termine per l'ultimazione delle opere primaria in 10 anni dalla stipula della stessa.

A tal proposito si riscontra che è in corso un contenzioso tra alcuni dei proprietari dei lotti, in cui è coinvolta anche la ditta fallita, la quale per accordi una causa intrapresa dagli abitanti nei riguardi della ditta fallita. In merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, compito che spettava ai lottizzanti stessi, risultano eseguite solo una parte delle stesse.

Attualmente, tra le opere di urbanizzazione risultano complete le reti fognarie, elettriche e telefoniche; parzialmente le reti di illuminazione pubblica, di adduzione idrica, la viabilità ed i parcheggi e non risultano eseguite a verde le aree a verde attrezzato.

A seguito di un colloquio [redacted] è stato possibile recepire che il Comune di Dolianova sta eseguendo dei collaudi parziali per le opere effettivamente realizzate.

3.4.4 Criteri di stima - valutazione

Il mercato delle aree edificabili in Dolianova attualmente si presenta in una fase di stallo, caratterizzata da un numero di transazioni inferiori rispetto alle medie degli anni passati.

Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$V_{area} = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

 V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione $\sum K$ = costi relativi alla costruzione; I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali; P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario; r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio; n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Si analizza di seguito ogni voce.

VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_m)

V_m rappresenta il valore di mercato degli immobili edificabili sull'area (ricavi attesi dall'intervento di trasformazione); ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i quali risultano allineati a quelli desunti da indagini di mercato dirette.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		MINIMO	MASSIMO
ABITAZIONI DI TIPO CIVILI	NORMALE	950,00	1300,00
NEGOZI	NORMALE	750,00	1100,00
UFFICI	NORMALE	800,00	1100,00

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile (s.l.v.)" o superficie commerciale, costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie della muratura esterna ed interna, nonché la quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ecc.). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile.

Nel caso in esame, non essendo presente nessuna concessione edilizia per l'edificazione nel lotto oggetto di stima, si procederà ad una simulazione di progettazione, sfruttando i dati e gli indici previsti nel piano di lottizzazione Is Campus assieme alle tipologie di costruzione ammesse nel lotto, dati reperiti all'ufficio tecnico del Comune di Dolianova.

Dalla tavola Planovolumetrica allegata, in riferimento al Lotto n.5 (**ALL. n.15**) interessato si rileva che il lotto deve prevedere, oltre una volumetria residenziale, una volumetria destinata a servizi connessi (cui fa parte ad esempio le attività commerciali, studi e negozi):

LOTTO	SUPERFICIE (mq)	VOLUMI (mc)		
		RESIDENZIALE	SERVIZI CONNESSI	TOTALE
n.5	1.200,00	1.250,00	2.250,00	3.500,00

Sfruttando tali parametri, si procede alla valutazione dei sedimi in oggetto alla data odierna.

Considerando le tipologie ammesse dalle tavole di lottizzazione si ipotizza il seguente dimensionamento del progetto:

3.5 IMMOBILE N.5 – Terreno edificabile sito nella via Maria Montessori**3.5.1 Individuazione - Dati Catastali**

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile a destinazione residenziale, ubicato nel Comune di Dolianova, in una zona periferica di nuova espansione (**ALL. n.16**).

CATASTO TERRENI N.C.T.										
COMUNE DI DOLIANOVA										
IMMOBILE	DESCRIZIONE PARTICELLE							Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
	DATI IDENTIFICATIVI				SUPERFICIE					
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	Ha	are	ca			
1	25	2603	SEMINATIVO	2	0	08	77	€ 3,17	€ 1,36	
Intestazione degli immobili										
	N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI		
	1	[REDAZIONE]					[REDAZIONE]	Proprietà per 1/1		

3.5.2 Provenienza – Iscrizioni e Trascrizioni

Si riportano di seguito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili oggetto di stima (**ALL. n. 02**):

1. TRASCRIZIONE DEL 07/12/2005 – Registro Generale n.43887 Registro Particolare n.28455

ATTO DI COMPRAVENDITA con Atto notarile pubblico a rogito Notaio dott.ssa Perra Claudia del 02/12/2005 gli immobili identificati al Catasto Terreni del Comune di Dolianova al Foglio 25 Particella 2603 di are 8 e 77 centiare – Località Santa Maria;

sono acquistati dalla società [REDAZIONE]
(proprietario per 1/3 [REDAZIONE] proprietaria per 1/3 [REDAZIONE] proprietario per 1/3).

3.5.3 Conformità Urbanistica - Descrizione

Il terreno, catastalmente costituito da un'unica particella, è accessibile dalla via Maria Montessori ed attualmente si presenta pulito e libero da beni. La zona, di nuova espansione, dista dal centro del paese circa 700 mt (**ALL. n. 17**). In base al Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALL. n. 14**), i terreni distinti in catasto al Censuario di Dolianova al Foglio 25 mappali 2603 sono urbanisticamente classificati come Zona C - Espansione, ovvero zone per l'espansione residenziale dimensionate per unità funzionali integrate e da dotare, oltre che delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria. Come da prassi per le Zone C, l'edificazione nell'ambito delle unità residenziali deve essere condizionata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di Piani di Lottizzazione convenzionata comprendenti tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento.

Il lotto fa parte del Piano di Lottizzazione "Santa Maria di Perra e Più" ed è identificato con il numero 12c (**ALL. n. 18**).

Attualmente buona parte della lottizzazione risulta edificata.

Con delibera n. 93 del 31 Ottobre 2006 il Comune di Dolianova approva la variante sostanziale al Piano di Lottizzazione "Santa Maria di Perra e Più" proposta dall' [REDAZIONE] variante si propone una nuova ripartizione delle superfici sui vari lotti, proponendo di accorpate tutta la superficie e volumetria destinata ai Servizi Connessi al Lotto n.12c trasferendo la quota residenziale agli altri lotti, in maniera da realizzare aree

residenziali e aree commerciali separate. La variante è stata approvata senza aumenti di superficie né variazioni sulle aree di sedime già approvate con la precedente Concessione Edilizia n.130 del 2005.

3.5.4 Criteri di stima - Valutazione

Il mercato delle aree edificabili in Dolianova, attualmente si presenta in una fase di stallo, caratterizzata da un numero di transazioni inferiori rispetto alle medie degli anni passati.

Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima più appropriato è quello analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L'algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni, è il seguente:

$$V_{area} = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione;

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

Si analizza di seguito ogni voce.

VALORE MEDIO DEI FABBRICATI (V_m)

V_m rappresenta il valore di mercato degli immobili edificabili sull'area (ricavi attesi dall'intervento di trasformazione), ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, i quali risultano allineati a quelli desunti da indagini di mercato dirette.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)	
		MINIMO	MASSIMO
NEGOZI	NORMALE	750,00	1100,00
UFFICI	NORMALE	800,00	1100,00

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta "superficie lorda vendibile (s.l.v.)" o superficie commerciale, costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie della muratura esterna ed interna, nonché la quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ecc.). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Nel caso in esame, non essendo presente nessuna concessione edilizia per l'edificazione nel lotto oggetto di stima, si procederà ad una simulazione di progettazione, sfruttando i dati e gli indici previsti nel piano di lottizzazione Santa Maria assieme alle tipologie di costruzione ammesse nel lotto, dati reperiti all'ufficio tecnico del Comune di Dolianova.

Dalla tavola Planovolumetrica allegata, in riferimento al Lotto n.12c interessato si rileva che il lotto deve prevedere, oltre una volumetria residenziale, una volumetria destinata a servizi connessi (cui fa parte ad esempio le attività commerciali, studi e negozi):

LOTTO	SUPERFICIE (mq)	VOLUMI (mc)		
		RESIDENZIALE	SERVIZI CONNESSI	TOTALE
n. 12c	877,00	0,00	2549,00	2549,00

Sfruttando tali parametri, si procede alla valutazione dei sedimi in oggetto alla data odierna. Considerando le tipologie ammesse dalle tavole di lottizzazione si ipotizza il seguente dimensionamento del progetto:

- Altezza di interpiano $h=3,00$ m
- Superficie lorda:
 - Servizi connessi/commerciali $mc 2.549 : 3,00 = 849,66$ mq

A queste superfici si applica un coefficiente maggiorativo che tiene in considerazione quelle superfici che non rientrano nel computo della volumetria (ad esempio sottotetti ed eventuali interrati), le superfici non residenziali come balconi e terrazzi e superfici di sistemazione esterna. Si ritiene congruo applicare un coefficiente maggiorativo nella misura del 40%

- Superficie commercializzabile:
- Servizi connessi/commerciali $mq 849,66 \times 1,40 = 1.189,53$ mq

Nella valutazione del valore di mercato complessivo dei fabbricati edificabili si considera il valore massimo di mercato, in quanto equiparato a nuovi edifici:

- Valore di mercato dei fabbricati:
- Servizi connessi/commerciali $mq 1.189,53 \times €/mq 1.100 = € 1.308.483$

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C=\Sigma K+I_p+PI$)

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

A. Costo delle opere edili (ΣK), suddivisi in:

- *K1 – costo tecnico di costruzione*, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna, per quanto riguarda il costo tecnico di costruzione, si assume il valore di € 335,00/mc;
- *K2 – oneri professionali* (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo); sono compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione:

PARAMETRO		VALUTAZIONE	TOTALE
	SUPERFICIE LOTTO		877,00 mq
	VOLUMI EDIFICABILI	RESIDENZIALE	0,00 mc
		COMMERCIALE	2.549 mc
	VALORE DI VENDITA A MQ	RESIDENZIALE	-----
		COMMERCIALE	€ 1.100/mq
	SUPERFICI COMMERCIALIZZABILI	RESIDENZIALE	0,00 mq
		COMMERCIALE	1.189,53 mq
A	RICAVO COMPLESSIVO LOTTO	1.100 x 1.189,53	€ 1.308.486,67
K1	COSTO DEL FABBRICATO Comm. = € 315,00/mc	315,00 x 2.549,00	€ 802.935,00
K2	COSTO ONERI PROFESSIONALI (10,00% DI 1.)	€ 802.935,00 x 0,10	€ 80.293,50
K3	COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE (7,00% DI 1.)	€ 802.935,00 x 0,07	€ 56.205,45
K	SOMMA COSTI K	K1+K2+K3	€ 939.433,95
1	IP – INTERESSI PASSIVI (7,00% DI K)	0,07 x 939.433,95	€ 65.760,38
B	SOMMANO COSTI		€ 1.172.500
2	PROFITTO IMPRENDITORE (20% DI K)	0,20 x 1.363.050,00	€ 187.886,79
C	SOMMA COSTI TOTALI (K+IP+P)	TOTALE (B+2)	€ 1.193.081,12
3	DIFFERENZA RICAVO – COSTI (A-C)	€ 1.308.486,67 - € 1.193.081,12	€ 115.405,55
4	FATTORE DI CAPITALIZZAZIONE r=7% n = 2 anni		1,1449
5	VALORE AREA ALL'ATTUALITA'		€ 100.799,68
D	VALORE TERRENO A MQ	Mq 877,00	€ 114,94

Pertanto il valore venale dell'area oggetto di stima è pari, in cifra tonda, ad € 100.800,00.

4. VENDITE E ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARI

A seguito delle ricerche effettuate, non risultano [REDACTED] alcune vendite né atti di trasferimento immobiliare nei cinque anni anteriori la data del fallimento.

5. RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI

Per immediatezza della lettura, si riportano, qui di seguito, le valutazioni alla data attuale dei beni mobili ed immobili di proprietà dell' [REDACTED]

BENI IMMOBILI		VALUTAZIONE
1	Immobile a destinazione artigianale/commerciale sito in Località Bardella	€ 260.000,00
2	Appartamento per civile abitazione sito nella Via Vespucci	€ 62.500,00
3	Complesso unità immobiliari a destinazione commerciale sito in Via Santa Maria	
	Subalterno 39	€ 5.600,00
	Subalterno 40	€ 3.000,00
	Subalterno 21	€ 47.500,00
	Subalterno 24	€ 113.800,00
	Subalterno 25	€ 53.500,00
	Subalterno 26	€ 53.500,00
	Subalterno 27	€ 55.700,00
	Subalterno 28	€ 55.700,00
	Subalterno 29	€ 55.700,00
	Subalterno 30	€ 55.700,00
Subalterno 31	€ 55.700,00	
4	Terreno edificabile sito nella via Is Campus	€ 80.000,00
5	Terreno edificabile sito nella via Maria Montessori	€ 100.800,00

BENI MOBILI		VALUTAZIONE
1	Mobili vari - Complementi di arredo per l'ufficio	€ 720,00

6. CONCLUSIONI

Tanto riferisce il sottoscritto, sulla base delle considerazioni della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, in esecuzione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Cagliari, li 09 Luglio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Gian Luca Piga)

Gian Luca Piga
 ASTE GIUDIZIARIE®

