

TRIBUNALE FALLIMENTARE DI CAGLIARI

CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO

N.23/05

Consulente Tecnico d'Ufficio:

**PREMESSA**

Il giorno 05 ottobre 2005 il sottoscritto [redacted] con studio in [redacted] regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n. 2837) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Delegato al fallimento dott. I. Tamponi.

Previo giuramento di rito il giudice affidava l'incarico al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *accerti il perito, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente all'impresa fallita;*
- 2) *accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari dal fallito poste in essere nei due anni anteriori alla data del fallimento;*
- 3) *determini il valore venale attuale attribuibile ai beni immobili de quibus, ed inoltre per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;*
- 4) *accertare inoltre:*
  - a) *se i fabbricati risultino edificati anteriormente o successivamente l'entrata in vigore della legge n.765 del 6 agosto 1967;*
  - b) *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;*
  - c) *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*

Publicazio  
ripubblicazione o, ripro

febbraio 1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n.47 del 28 febbraio 1985;

- d) nel caso in cui i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.47 del 1985, per gli abusi 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 I 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) determinare il valore commerciale tenendo conto che:
  - 1) 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;
  - 2) 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.
- f) Provvedere alla introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.
- g) 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 l'espletamento dell'incarico;
- h) Richieda ai competenti uffici i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e, per le aree libere richiedere ai comuni di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

### 1) Consistenza immobiliare

Tramite visite effettuate presso l'Ufficio del Territorio e la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari si è accertata l'attuale consistenza immobiliare pertinente l'impresa fallita che risulta essere composta dai seguenti immobili:

**In comune di Decimomannu:**

#### **Lotto uno- VENDUTO**

A) *via Vittorio Emanuele n.50 vecchio fabbricato al N.C.E.U. foglio 11 mapp.46, 805, cat.A/6 cl. 3 vani 6 rendita 151,84;*

**In comune di Sestu:**

#### **Lotto due**

B) via Palermo, 8/A

b 1) *posto auto al N.C.E.U. foglio 41 mapp.2285 sub 13, cat. C/6 cl. 1;*

C via Rembrandt, 15

#### **Lotto tre**

c 1) *cantina al piano terra al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 10, cat. C/2 cl. 2;*

#### **lotto quattro**

c 2) *cantina al piano terra al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 11, cat. C/2 cl. 2;*

#### **lotto cinque**

c 3) *cantina al piano terra al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 12, cat. C/2 cl. 2;*

#### **lotto sei**

c 4) *cantina al piano terra al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 13, cat. C/2 cl. 2;*

#### **lotto sette**

c 5) *cantina al piano terra al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 14, cat. C/2 cl. 5;*

#### **lotto otto**

c 6) *cantina al piano terra al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 15, cat. C/2 cl. 2;*

#### **lotto nove**

c 7) *cantina al piano terra al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 16, cat. C/2 cl. 2;*

**lotto dieci**

c 8) *posto auto al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 17, cat. C/6 cl. 1;*

**lotto undici**

c 9) *posto auto al N.C.E.U. foglio 40 mapp.4127 sub 21, cat. C/6 cl. 1;*

**C) via Morandi, 16**

**lotto dodici**

d 1) *posto auto al N.C.E.U. foglio 40 mapp.1400 sub 6, cat. C/6 cl. 1;*

**lotto tredici**

d 2) *cantina al N.C.E.U. foglio 40 mapp.1400 sub 14, cat. C/2 cl. 1;*

**lotto quattordici**

d 3) *cantina al N.C.E.U. foglio 40 mapp.1400 sub 15, cat. C/2 cl. 1*

**D) via Amendola, snc**

**lotto quindici**

e 1) *cantina al N.C.E.U. foglio 28 mapp.1714 sub 11, cat. C/6 cl. 1;*

**E) piazza Dettori**

**lotto sedici**

f 1) *posto auto al N.C.E.U. foglio 35 mapp.2749 sub 5, cat. C/6 cl. 1;*

**lotto diciassette**

f 2) *posto auto al N.C.E.U. foglio 35 mapp.2749 sub 9, cat. C/6 cl. 1;*

**F) via Lussu, 45**

**lotto diciotto**

g 1) *cantina al piano seminterrato al N.C.E.U. foglio 28 mapp.1554 sub 7, cat. C/2 cl. 2;*

**G) via Perugina, 6**

**lotto diciannove**

h 1) *posto auto al N.C.E.U. foglio 41 mapp.1379 sub 7, cat. C/6 cl. 1;*

H) via Einstein

**lotto venti - VENDUTO**

i 1) *deposito al N.C.E.U. foglio 40 mapp.2144 sub 1, cat. C/2 cl. 5;*

I) via Isonzo, 2

**lotto ventuno**

j 1) *cantina al NCEU foglio 40 mapp.3723 sub 12, cat. C/2 cl.2;*

J) via Canonico Murgia, 9

**lotto ventidue**

k 1) *appartamento + posto auto al NCEU foglio 35 mapp.2703 sub 1, cat.A/3 cl.3;*

Intestati a 

K) fabbricato di via Tchaikovski

**Lotto ventitré**

l 1) *via Tchaikovski n. 32,34,40 appartamento al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 1, cat.A/3 cl.3 cons. 6 vani rendita € 371,85;*

l 2) *via Tchaikovski n. 40 appartamento al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 4, cat.A/3 cl.3 cons. 4,5 vani rendita € 278,89;*

l 3) *via Tchaikovski n. 36 appartamento al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 6, cat.A/10 cl.3 cons. 2,5 vani rendita € 197,09;*

Intestati a 

l 4) *via Tchaikovski n.30, cantina al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 5, cat.C/2 cl.7 cons. mq 70 rendita 202,45;*

Intestati a 

L) fabbricato di via Bologna angolo via Ancona

**Lotto ventiquattro**

- m 1) via Bologna n.51, appartamento al N.C.E.U. foglio 41 mapp.994 sub 1, cat.A/2 cl.7;
- m 2) via Ancona n.9, appartamento al N.C.E.U. foglio 41 mapp.994 sub 2, cat.A/3 cl.2;
- m 3) via Ancona n.11, appartamento al N.C.E.U. foglio 41 mapp.994 sub 3, cat.A/10 cl.2

Sestu comproprietà

Lotto venticinque - VENDUTO

- 1) località Scala sa Perda terreno censito al N.C.T. foglio 26 mapp.468 cons. a.14,85

San Sperate:

lotto ventisei - VENDUTO

- 1) via Monastir, area edificabile al N.C.T. foglio 6 mapp.448 di are 5,23;

Villasimius:

lotto ventisette - VENDUTO

- 1) Terreno censito al N.C.T. foglio 20 mapp.552 di are 12,85;

**2) Trascrizioni ed iscrizioni**

Gli allegati 1), 2) e 3) riportano le sintesi delle visure effettuate presso la conservatoria dei RR. II. e presso l'agenzia del territorio di Cagliari dai cui si evincono le seguenti indicazioni: nell'allegato 1) sono riportate le trascrizioni poste in essere negli ultimi vent'anni relativamente ai beni della fallita; nell'allegato 2) sono riportate le iscrizioni pregiudizievoli poste in essere nei confronti della fallita; nell'allegato 3) è riportata la situazione catastale degli immobili ottenuta con le visure incrociate tra le denunce di accatastamento e le trascrizioni. Dall'esame dell'allegato 1) risulta che la fallita nei due anni anteriori l'iscrizione in conservatoria della sentenza di fallimento ha posto in essere le compravendite di seguito riportate:

data reg. atto	cas.	vol.	autorità emittente	unità negoziale	dati catastali	a favore	Contro
22/07/2003	28671	20522	notaio Paganelli	p. auto p. auto	F.41 mapp 228 5 sub 14, 15		

Publicazio  
ripubblicazione o, ripro

data reg. atto	cas.	vol.	autorità emittente	unità negoziale	dati catastali	a favore	Contro
16/12/2003	46800	32353	notaio Dolia	appartamento p. auto cantina	F.35 mapp.273 3 sub 6 F.28 mapp.171 4 sub 1, sub 7	[REDACTED]	[REDACTED]
04/02/2004	3937	2940	notaio Dolia	p. auto cantina		[REDACTED]	[REDACTED]
04/07/2003	26555	19147	notaio Corda	appartamento	F.41 mapp.137 9 sub 2	[REDACTED]	[REDACTED]
12/12/2003	46348	32015	notaio Dolia	appartamento	F. 6 mapp.448	[REDACTED]	[REDACTED]
14/01/2005	1061	790	notaio De Magistris	appartamento	F.36 mapp.144 6 sub 3	[REDACTED]	[REDACTED]
05/12/2005	45558	31469	notaio Cherci	appartamento cortile, p. auto	F.36 mapp.144 6 sub 6	[REDACTED]	[REDACTED]
19/12/2003	47471	32794	notaio Cherci	appartamento p. auto	F.36 mapp.144 6 sub 7	[REDACTED]	[REDACTED]
14/01/2005	790	1061	notaio De Magistris	appartamento	F.36 mapp.144 6 sub 3	[REDACTED]	[REDACTED]

l'esame dell'*allegato 2)* indica che nei confronti della fallita sono state poste in essere le iscrizioni pregiudizievoli contraddistinte con i numeri dal al numero 31. Per poter accertare l'attuale consistenza immobiliare è stato fatto un controllo incrociato tra le trascrizioni poste in essere dalla fallita e le denunce di accatastamento degli immobili; si è così accertato che le attuali proprietà sono quelle riportate in grassetto nella sintesi dell'*allegato 3).*

### 3) Situazione catastale e coerenze

Gli immobili che costituiscono il complesso dei beni della fallita risultano censiti al catasto fabbricati ed al catasto terreni così come riportato nell'*allegato 3).*

### 4) Criteri di stima adottati per i beni immobili

Il criterio di stima adottato prevalentemente per la determinazione del valore delle diverse categorie di beni è quello del valore di mercato, cioè il valore dato da quanto è prevedibile che si possa ricavare se posti in vendita. Per rendere il più omogenea possibile la valutazione, sono stati utilizzati diversi criteri a seconda della tipologia dell'immobile da valutare. Per immobili di facile collocazione sul mercato si è fatto uso di metodi di raffronto indiretto basato sul valore unitario medio del metroquadro commerciale. Ciascun immobile è stato "misurato" in metri quadrati commerciali (derivato dalla somma delle superfici effettive, in genere lorde, degli ambienti e delle pertinenze, moltiplicate per coefficienti moltiplicatori funzione della loro stessa destinazione) e valutato in funzione del valore unitario dedotto da pubblicazioni specializzate nell'elaborazione statistica; il costo unitario medio utilizzato è comunque stato, di volta in volta, attraverso opportuni coefficienti correttivi, riportato alla situazione specifica dell'immobile in oggetto. Un ulteriore criterio adottato è stato quello della stima per capitalizzazione del reddito che si basa sul principio economico per il quale un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene stesso sarà in grado di produrre; il metodo, che trova applicazione specie per quei beni dei quali si conosce il reddito in quanto locati o immediatamente disponibili alla locazione, è comunque stato utilizzato per verifica e mediazione con altri metodi. In alcuni casi avendo a disposizione i prezzi pagati per l'acquisto di alcuni degli immobili la stima è stata ulteriormente corredata dalla rivalutazione monetaria effettuata secondo gli indici ISTAT.

Per alcuni beni, non immediatamente spendibili sul mercato per quello che potrebbero valere, è stato utilizzato anche il metodo del valore di trasformazione: il bene non vale tanto per il suo valore al momento attuale ma per quanto potrebbe valere se fosse oggetto di lavori o di migliorie o se al posto di esso, previa demolizione, fosse edificato un nuovo immobile. Con questo ultimo metodo in pratica si determina il valore dell'immobile come se fosse nella sua completa efficienza (per esempio un appartamento completamente ristrutturato o un terreno completamente libero ed edificabile) e si desume il valore attuale sottraendone tutti i costi che si stima necessari perché sia effettivamente nelle condizioni determinate.

Il valore unitario è stato dedotto da pubblicazioni specializzate nell'elaborazione statistica; il costo unitario medio utilizzato è comunque stato, di volta in volta, attraverso opportuni coefficienti correttivi, riportato alla situazione specifica dell'immobile in oggetto.

Al fine di determinare un valore di stima il più possibile oggettivo per tutti gli immobili si è ritenuto utile utilizzare come base della stima i valori unitari espressi in €/mq commerciali, elaborati e pubblicati da agenzie specializzate (Camera di Commercio, Osservatorio dei valori Immobiliare Ministero Finanze).

Riguardo i terreni agricoli si è fatto riferimento alle informazioni attinte dalle indagini di mercato svolte in loco ed ai valori regionali degli Uffici del Territorio della Sardegna per la determinazione delle indennità di esproprio per aree ad utilizzo agricolo pubblicate per l'anno 2007. Per quanto concerne i valori di esproprio è opportuno precisare che questi ultimi rappresentano una valutazione media, talvolta inferiore e talvolta superiore alle reali quotazioni di mercato, in quanto non valutano debitamente le peculiarità proprie di ciascun terreno. Nelle valutazioni si è cercato di tener conto delle caratteristiche delle aree quali le coltivazioni praticate, la pedologia del terreno, la vicinanza all'abitato, l'accessibilità, la presenza di strade, la disponibilità di energia elettrica, etc., tutti fattori che influenzano la commerciabilità del bene. Anche in questo caso, sulla base di quanto sopra esposto, è stato assegnato un valore mutuato da un coefficiente correttivo che considera le peculiarità proprie di ogni bene.

#### **5) Caratteristiche e stima degli immobili**

##### **Decimomannu – LOTTO UNO - VENDUTO**

*A) via Vittorio Emanuele n.50 vecchio fabbricato censito al N.C.E.U. foglio 11 mapp.46, 805, cat.A/6 cl. 3 vani 6 rendita 151,84;*

Si tratta di un vecchio fabbricato della tipologia "casa campidanese" edificato all'interno di un lotto di forma irregolare della superficie di circa mq 170 ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Decimomannu lungo la Via V. Emanuele. Vi si accede da un cancello che immette al cortile antistante la facciata principale caratterizzata da un loggiato con due arcate; sul retro del fabbricato vi è un altro cortile

adibito a giardino su cui affaccia il prospetto posteriore. L'abitazione è stata realizzato con muratura portante di mattoni di fango, intonacata e tinteggiata, il solaio di copertura è a falde con struttura di legno in legno e incantucciato, manto di copertura in tegole, lastre di fibrocemento ed in alcune parti in fibra di vetro. Disabitata da diverso tempo si trova in mediocri condizioni di manutenzione a causa dello stato di abbandono: internamente si notano su alcune pareti infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture, umidità di risalita alla base di qualche parete a piano terra, filature sulle murature in prossimità delle travi del tetto; all'esterno il cortile interno è inagibile in quanto infestato da piante cresciute spontaneamente.

#### *Caratteristiche dell'appartamento*

Il piano terra adibito a zona giorno si articola in due camere, due disimpegni, un bagno, una cucina con caminetto, una veranda coperta con affaccio sul cortile retrostante il fabbricato ed un loggiato antistante cortile d'accesso. Il primo piano, cui si accede da una scala interna, è adibito a zona notte e suddiviso in due stanze comunicanti. Nel cortile principale, in prossimità dell'accesso, vi è un servizio con antistante una tettoia, isolato dal resto del fabbricato.

*note tecniche:* murature intonacate al civile e tinteggiate; i pavimenti del piano terra sono in piastrelle monocotture o marmette di cemento; il solaio del piano superiore è sostenuto da travi in legno ed è pavimentato con assi in legno; i serramenti esterni sono in legno monovetro con scuri di legno; porte interne di legno di vecchia fattura con specchiatura cieca; il bagno è rivestito in piastrelle ed è dotato di sanitari e rubinetterie di media qualità; l'impianto elettrico è di recente realizzazione; l'impianto idrico e l'impianto sono fognario collegati alla rete comunale.

#### *Suddivisione della superficie per ambienti e calcolo della superficie commerciale dell'immobile*

cucina	mq	9,32
disimpegno 1	mq	5,75
bagno	mq	4,23
disimpegno 2	mq	10,48
camera 1	mq	7,43
camera 2	mq	11,53

camera 3 p.1°	mq	13,28
camera 4 p.1°	mq	8,00
servizio nel cortile	mq	3,00
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	mq	<b>73,02</b>
cortile (20 % della superficie)	mq	6,48
tettoia (25% della superficie)	mq	2,06
loggiato (50% della superficie)	mq	9,85
veranda coperta (40% della superficie)	mq	3,83
giardino posteriore (15% della superficie)	mq	4,09
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq	<b>115,00</b>

La superficie commerciale è stata ottenuta incrementando la superficie utile di una percentuale del 15% per tener conto dello spessore dei muri.

#### **Regolarità edilizia**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune non risulta alcun documento attestante l'edificazione del fabbricato che, come comprovato dalla documentazione catastale, risale almeno al 1941 (*vedi allegato*), per cui il fabbricato è precedente al 1967. Risulta peraltro che in data 04-04-2002 venne richiesta Concessione Edilizia per demolizione e ricostruzione del fabbricato per uso civile abitazione (foglio 11 mapp. 805, 46, 15) rievocando il diniego secondo il parere espresso dalla Commissione Edilizia Presso nella seduta n.8/d del 23-05-2002. Allo stato attuale l'immobile non presenta abusi di tipo edilizio.

#### **Regolamentazione urbanistica**

L'immobile è soggetto alla normativa del vigente Piano Urbanistico Comunale, di seguito denominato PUC. Il fabbricato ricade all'interno della zona classificata "B" comparto 53 destinata al completamento residenziale del tessuto urbano dotato di urbanizzazioni primarie.

La norme prevedono interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione con i seguenti parametri:  
 indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per metro quadrato di superficie fondiaria;  
 altezza massima di mt 10,50;

superficie coperta massima pari ai 2/3 della superficie dell'intero lotto.

Per quanto riguarda le ulteriori prescrizioni si rimanda a quanto riportato nell'allegato stralcio delle norme del PUC (*vedi allegato*). A seguito di queste considerazioni si può notare come la volumetria fuori terra edificata

è complessivamente pari a 290 mc; considerata la superficie dell'intero lotto di mq 166 e moltiplicata per l'indice di edificabilità consentito di 3,00 mc/mq si ottiene una volumetria edificabile di 498 mc. Si ha quindi la possibilità di incrementare la cubatura esistente di circa 200,00 mc.

#### Stima dell'immobile

La valutazione dell'immobile è stata svolta con riferimento alle attuali quotazioni di mercato tenendo inoltre conto della destinazione urbanistica dell'immobile che prevede anche la totale demolizione e l'eventuale ricostruzione dello stesso con un incremento di cubatura. Si è anche tenuto conto di tutte le lavorazioni minime necessarie per rendere abitabile l'immobile tramite opportuni coefficienti correttivi. La stima è stata svolta tramite i criteri di stima analitica, di capitalizzazione del reddito e tenendo conto delle quotazioni medie di

superficie com.le	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione	MEDIA	Valore commerciale
115,00	€ 850,00	€ 750,00	€ 701,62	€ 609,67	€ 727,82	€ 83.699,59

mercato riportate da pubblicazioni specifiche quali l' " Osservatorio prezzi degli immobili rilevati a Cagliari e provincia" pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Cagliari e dall' " Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del territorio del Ministero delle Finanze.

I valori mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse hanno portato a stimare un valore attuale di € 83.699,59 in c.t. € **83.700,00**.

In comune di Sestu:

#### LOTTO DUE

##### B) via Palermo, 8/A

b 1) *posto auto censito al N.C.E.U. foglio 41 mapp.2285 sub 13, cat. C/6 cl. 1;*

Si tratta di un posto auto all'aperto della superficie catastale di mq 18,00, individuato solo sulla planimetria catastale, ubicato all'interno del cortile condominiale del fabbricato residenziale sito in nella via Palermo, zona residenziale della semiperiferia di Sestu. Dal sopralluogo svolto presso l'immobile risulta che il posto auto trova scarsa rispondenza pratica nella realtà: infatti, ha dimensioni inferiori a quelle usuali degli stalli,

posizionato lateralmente all'ingresso condominiale, presenta difficoltà d'accesso alle auto in quanto delimitato anteriormente e posteriormente da due pareti di cui una occupata dallo sportello in cui sono posizionati i gruppi di misura condominiali.

#### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 196 del 25/10/2001: il confronto tra tavole di progetto e quanto riscontrato sul posto evidenzia come il posto auto non risulti individuato.

#### **Valore commerciale**

Per questo tipo di immobili si è riscontrata un modesto mercato commerciale dovuta al fatto di essere solitamente veduti come pertinenze di appartamenti e nello specifico influenzato anche dalle sue ridotte dimensioni. Un utilizzo è proponibile come parcheggio per motocicli o mezzi di modeste dimensioni e risulta appetibile da una ristretta cerchia di possibili acquirenti (eventuali condomini del fabbricato).

immobile	superficie commerciale	coeff.	sup. di stima	prezzo €/mq	valore commerciale
posto auto	18,00	0,15	mq 2,70	€ 1.300,00	€ 3.510,00

Sulla base delle considerazioni su esposte la stima considera il bene come pertinenza di un'unità principale a cui è stato applicato un coefficiente di differenziazione: la superficie così ottenuta è stata moltiplicata per l'attuale valore unitario di mercato degli immobili residenziali nuovi.

E' stato stimato un valore di € 3.780,00 in c.t. **€ 3.500,00.**

#### **LOTTE TRE – QUATTRO – CINQUE – SEI – SETTE – OTTO – NOVE – DIECI – UNDICI**

#### **C) via Rembrandt**

Si tratta di un insieme di immobili catastalmente individuati da due posti auto e sette cantine ubicati nell'autorimessa a piano interrato di un fabbricato residenziale sito nella semiperiferia di Sestu. Il sopralluogo svolto ha evidenziato una situazione differente rispetto a quella riportata sui documenti catastali. Infatti, successivamente alla realizzazione del fabbricato, l'impresa costruttrice non avendo tenuto in debito conto degli spazi di manovra pertinenti al numero dei posti auto previsti in progetto, ha dovuto demolire parte delle

cantine già realizzate (sub 5, sub 11, sub 12, sub 16) e non realizzarne alcune (sub 10), per adeguare tali spazi di manovra al numero delle auto previste. Risultano pertanto effettivamente realizzate solo le cantine individuate con i subalterni 13, 14 e 15. Anche l'individuazione dei posti auto, per gli stessi motivi di cui sopra, non ha rispettato le prescrizioni progettuali e non risultano individuati. Non vi è pertanto riscontro tra la situazione catastale e la situazione reale. Delle cantine realizzate la sub 13 e la sub 15 risultano occupate, la sub 14 è libera.

#### **Caratteristiche degli immobili**

Le cantine e i posti auto sono accessibili tramite una rampa carrabile che si diparte dalla zona condominiale esterna al fabbricato con accesso sulla via Rembrandt e che immette al piano seminterrato. L'autorimessa è caratterizzata da una pavimentazione di battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate, finestre in alluminio elettrocolorato, impianto elettrico a vista che necessita interventi di manutenzione. Sul pavimento sono evidenti le tracce delle pareti che individuavano le cantine ora demolite. L'altezza interna dello scantinato è di m 2,45.

La cantina individuata dal subalterno 13 è accessibile dall'autorimessa tramite una porta a antincendio, ha pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione in battuto di cemento analoga a quella dell'autorimessa, impianto elettrico a vista, ha una superficie di mq 7,00.

La cantina individuata dal subalterno 14 è accessibile sia dall'autorimessa sia dall'esterno tramite una scala posta sulla zona condominiale esterna al fabbricato, ha caratteristiche analoghe a quelle delle altre cantine, ha una superficie di mq 33,96 vi è inoltre un ambiente adibito a servizio igienico della superficie di mq 1,76 rivestito per un'altezza di cm 180 con piastrelle e dotato di sanitari collegati alla rete e di impianto elettrico.

La cantina individuata dal subalterno 15 ha caratteristiche analoghe a quella del subalterno 13 ed ha una superficie di mq 9,35. I due posti auto, così come individuati sulle planimetrie catastali, sono posizionati in zone di difficile accesso, con dimensioni inferiori a quelle normalmente utilizzate per gli stalli.

*Superficie commerciale degli immobili*

cantina sub 13	mq	6,95
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	7,00
cantina sub 14	mq	33,72
bagno cantina sub 14	mq	1,70
SUPERFICIE COMMERCIALE	Mq	36,00
cantina sub 15	mq	9,20
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	10,00
posto auto sub 7	mq	8,00
posto auto sub 21	mq	7,00

### Regolarità edilizia

Il fabbricato in cui sono inserite queste unità immobiliari è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 496 del 11/12/1998. Successivamente a seguito delle modifiche effettuate, è stata presentata una richiesta di variante per l'autorimessa a piano scantinato che rappresenta la situazione attualmente riscontrata in loco. Tale richiesta al momento risulta sospesa per mancanza di documentazione integrativa. La soppressione dei posti auto e delle cantine implica che debba essere effettuato un aggiornamento della situazione catastale esistente.

### Oneri di accatastamento

Le aree di risulta dovranno essere inserite tra gli spazi di manovra appartenenti alle aree condominiali catastalmente individuate come beni comuni non censibili. Una tale classificazione non comporta spese catastali eccetto quelle riguardanti la redazione della pratica da parte di tecnico abilitato valutata in € 500,00.

### Quotazioni commerciali

Come già evidenziato il mercato immobiliare di Sestu non manifesta una particolare richiesta per tale tipologia di immobili in quanto usualmente immessi sul mercato come pertinenze di abitazioni. La valutazione pertanto considera i beni come pertinenze di unità principali cui è stato applicato un coefficiente di differenziazione. Riferendosi alle quotazioni medie del valore a metro quadro per civili abitazioni ubicate in zona semiperiferica nell'area urbana di Sestu pubblicate dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio del

cantina sub 14	36,00	0,60	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 750,00	€ 27.000,00
cantina sub 15	10,00	0,45	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 562,50	€ 5.625,00
posto a. sub 17	8,00	0,30	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 375,00	€ 3.000,00
posto a. sub 21	7,00	0,30	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 375,00	€ 2.625,00
						€ 42.187,50

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Ministero delle Finanze e dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A. e moltiplicando questi valori per tali coefficienti sono stati stimati i seguenti valori. Una più facile collocazione sul mercato trova la cantina con il subalterno 14 date le sue dimensioni che la rendono più appetibile in funzione di un possibile utilizzo quale deposito, essendo anche dotato di servizio igienico.

**D) via Morandi, 16**

**LOTTO DODICI - TREDICI - QUATTORDICI**

*d 1) posto auto censito al N.C.E.U. foglio 40 mapp.1400 sub 6, cat. C/6 cl. 1;*

*d 2) cantine censite al N.C.E.U. foglio 40 mapp.1400 sub 14, sub 15 cat. C/2 cl. 1;*

Gli accertamenti ipocatastrali evidenziano che alcuni immobili siano ancora intestati alla Fallita benché non siano più di sua proprietà in quanto ceduti prima della loro realizzazione e identificazione catastale. In particolare si tratta dei due appartamenti individuati dal sub 8 e sub 9 e dei due posti individuati dal sub 4 e sub 7, ceduti con atto di compravendita rep. N.25720 del 01/08/1995.

**posto auto)** Posto auto all'aperto, individuato solo sulla planimetria catastale, ubicato all'interno del cortile condominiale del fabbricato residenziale sito in nella via Morandi in zona semicentrale di Sestu. Ha dimensioni di mq 8,91, leggermente inferiori rispetto a quelle che usualmente individuano gli stalli, il che ne preclude appieno l'utilizzo essendo affiancato anche dagli altri stalli di pertinenza degli appartamenti del fabbricato.

**cantine)** Si tratta di due distinti locali ubicati al piano interrato del fabbricato accessibili dalla scala condominiale. Entrambe le cantine sono in buone condizioni di manutenzione con pareti intonacate al civile e tinteggiate, dotate di impianto elettrico e illuminazione a norma, chiuse da porte di legno tamburato con specchiatura cieca, pavimentate con piastrelle in monocottura. La cantina individuata dal **subalterno 15** è stata ricavata nel vano sottoscala condominiale pertanto non ha un'altezza costante avendo come soffitto l'intradosso della rampa delle scale. Allo stato attuale entrambe sono occupate dalla [REDACTED] sulla base del compromesso di vendita stipulato in data 9/08/1996 in cui è indicato un prezzo d'acquisto complessivo per entrambe gli immobili di L. 5.000.000.

### *Superficie commerciale degli immobili*

#### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 483 del 02/11/1995 e successiva variante approvata con Concessione Edilizia n. 387 del 17/10/1996. Il confronto tra quanto riportato nel progetto approvato e quanto riscontrato durante il sopralluogo evidenzia la mancata individuazione dei posti auto mentre per il resto non si evidenziano discordanze o presenza di abusi.

#### **Valore commerciale del posto auto**

Sulla base delle considerazioni sopra svolte si ritiene che il posto auto così individuato abbia una modesta valenza commerciale, pertanto si ritiene che non possa essere immesso sul mercato come parcheggio per motocicli o mezzi di modeste dimensioni e risulta appetibile da una ristretta cerchia di possibili acquirenti (eventuali condomini del fabbricato). Come per casi precedentemente esaminati la stima considera il bene come pertinenza di un'unità principale a cui è stato applicato un coefficiente di differenziazione: la superficie

immobile	superficie commerciale	coeff.	sup. di stima	prezzo €/mq	valore commerciale
posto auto	8,91	0,15	mq 1,34	€ 1.300,00	€ 1.737,45

così ottenuta è stata moltiplicata per l'attuale valore unitario di mercato degli immobili residenziali nuovi.

E' stato stimato un valore di € 1.737,85 in c.t. **€ 1.700,00**.

#### **Valore commerciale delle cantine**

Come per gli altri immobili di questa tipologia la valutazione è stata svolta con riferimento alle quotazioni medie del valore a metro quadro per civile abitazioni ubicate in zona semicentrale nell'area urbana di Sestu pubblicate dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze e

cantina sub 14	mq 6,60
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq 7,00</b>
cantina sub 15	mq 2,60
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq 3,00</b>

dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A. e considerando i beni come pertinenze di unità principali attraverso un coefficiente di differenziazione.

E' stato anche considerato il prezzo di L. 5.000.000 (€ 2.582,28) riportato sul compromesso di compravendita dell'agosto 1996. Tale importo attualizzato al febbraio 2007, sulla base dei coefficienti di rivalutazione

Immobile	superficie comm.le	coeff.	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	MEDIA €/mq	Valore attualizzato €/mq	valore medio €/mq	Valore commerciale
cantina sub 14	7,00	0,45	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 562,50	€ 457,84	€ 510,17	€ 3.571,19
cantina sub 15	3,00	0,35	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 437,50	€ 1.088,29	€ 752,90	€ 2.258,69

monetaria pubblicati dall'ISTAT che indicano dal mese di agosto 1996 all'aprile 2007 un coefficiente di rivalutazione monetaria di 1,2411 pari ad una variazione percentuale dell'indice ISTAT del 24,1% e un importo rivalutato di Lire 6.205.000 (pari a Euro 3.204,87).

I valori ottenuti sommati e mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse hanno portato a stimare per la cantina sub 14 un valore di € 3571,19 in c.t. € 3.500,00 e per la cantina sub 15 un valore di € 2.258,69 in c.t. € 2.200,00.

**E) via Amendola, snc - LOTTO QUINDICI**

e 1) *cantina censito al N.C.E.U. foglio 28 mapp.1714 sub 11 cat. C/6 cl. 1;*

Immobile ubicato al piano interrato di un fabbricato di tre piano fuori terra realizzato dalla stessa impresa nel corso della sua attività alla fine degli anni '90 in una zona semiperiferica, prevalentemente residenziale, dell'abitato di Sestu. Le caratteristiche costruttive sono quelle di un edificio con struttura intelaiato in conglomerato cementizio armato e tamponatura laterizie, facciate intonacate e tinteggiate, nel complesso in buone condizioni di manutenzione. Alla cantina si accede tramite una scala esterna al fabbricato che si diparte dal cortile individuato dal subalterno 18, di pertinenza dell'appartamento a piano terra individuato al subalterno 2, e che ne costituisce servitù di passaggio. Il locale è suddiviso in diversi ambienti ed allo stato attuale risulta utilizzata come un appartamento articolato in una ingresso con angolo cottura e tinello, un disimpegno, che distribuisce un bagno, due camere, un ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq 53,00. Le condizioni di manutenzione sono discrete.

L'immobile attualmente è occupato dai signori Lai - Melis a seguito del compromesso di vendita non registrato e verbale di consegna del 16/10/1998 stipulato con la fallita di cui si allega copia (v. all. x)

*principali caratteristiche tecniche:*

portoncino d'accesso blindato, paramenti murari intoracati e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle monocotture, porte in legno con specchiatura cieca, aerazione naturale tramite finestre a bocca di lupo con serramenti in alluminio, bagno rivestito in piastrelle dotato di tutti i sanitari, impianti idrico e fognario collegati alla rete, impianto elettrico a norma. Il locale ha un'altezza interna di m 2,56 e una superficie così suddivisa:

*suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale dell'immobile*

tinello - angolo cottura	mq	13,68
camera	mq	13,80
camera	mq	8,28
disimpegno	mq	3,39
ripostiglio	mq	3,37
bagno	mq	3,54
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq</b>	<b>46,06</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>50,00</b>

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

**Regolarità edilizia**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 75 del 18/02/1997 e successiva variante approvata con Concessione Edilizia n. 266 del 01/07/1998. In seguito agli accertamenti eseguiti e dal confronto tra quanto riportato nel progetto approvato e lo stato di fatto si è riscontrata la modifica della destinazione d'uso dei vani da cantina ad abitazione. Tale cambiamento contrasta con quanto assentito dal regolamento edilizio comunale che non consente tale utilizzo per il piano interrato, sia per motivi igienico sanitari sia per l'altezza dei locali inferiore ai minimi di legge e rappresenta pertanto un abuso non sanabile.

**Stima dell'immobile**

Come per gli altri immobili di questa tipologia la valutazione è stata svolta con riferimento alle quotazioni medie del valore a metro quadro per civili abitazioni ubicate in zona semiperiferica nell'area urbana di Sestu pubblicate dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze e dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A. e considerando i beni come pertinenze di unità principali

attraverso un coefficiente di differenziazione. Nella valutazione si è inoltre considerato il prezzo di L. 68.000.000 (€ 35.119,07) riportato sul compromesso di compravendita del giugno 1997.

Immobile	superficie com.m.le	coeff.	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	MEDIA €/mq	Valore attualizzato €/mq	valore medio €/mq	Valore commerciale
cartina sub 13	50,00	0,80	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 750,00	€ 858,52	€ 804,28	€ 40.213,02

Tale importo è stato attualizzato ad oggi sulla base dei coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati dall'ISTAT, che indicano dal mese di giugno 1997 all'aprile 2007 un coefficiente di rivalutazione monetaria di 1,2223 pari ad una variazione percentuale dell'indice ISTAT del 22,2% ed un importo rivalutato di Lire 83.116.400 (pari a Euro 42.926,04).

Mediando i vari valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di € 40.213,02 in c.t. € **40.200,00**

**F) piazza Dettori - LOTTO SEDICI - DICIASSETTE**

*f 1) posto auto censito al N.C.E.U. foglio 35 mapp.2749 sub 5, cat. C/6 cl. 1;*

*f 2) posto auto censito al N.C.E.U. foglio 35 mapp.2749 sub 9, cat. C/6 cl. 1;*

Si tratta di due posti auto all'aperto all'interno del cortile condominiale del fabbricato residenziale sito in nella piazza Dettori individuati solo sulla planimetria catastale. Dal sopralluogo svolto presso l'immobile risulta che tali posti auto trovano scarsa rispondenza pratica nella realtà. Infatti le aree individuate per i parcheggi non consentono un numero di posti superiore a quelli già presenti, così come invece riportati nell'elaborato catastale con dimensioni inferiori a quelle che usualmente individuano gli stalli, sono posizionati in zone di difficile accessibilità: l'uno lungo l'accesso carrabile che immette al cortile condominiale in prossimità dell'ingresso al fabbricato, l'altro in una zona che renderebbe difficoltosa la sussistenza degli altri posti auto già individuati ed assegnati.

**Regolarità edilizia**

L'immobile di cui fanno parte i posti auto è stato realizzato a seguito della demolizione di un vecchio fabbricato con Autorizzazione n.63 del 16/02/1998, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.252 del 18/06/21998 per la realizzazione di un nuovo fabbricato per civile abitazione a cui ha fatto seguito la variante

in corso d'opera rilasciata con Concessione Edilizia n. 410 del 21/10/1999. Il confronto tra quanto riportato nel progetto approvato e quanto riscontrato durante il sopralluogo evidenzia la mancata individuazione dei posti auto così come indicati in progetto e nelle planimetrie catastali.

#### **Valore commerciale**

La valenza commerciale di questi immobili è influenzata dalle loro dimensioni e ubicazione: si ritiene che il subalterno 9 possa essere immesso sul mercato come parcheggio per motocicli o mezzi di modeste dimensioni. Per il subalterno 5, data la sua collocazione e le sue dimensioni, si ritiene irrilevante la sua valenza commerciale e pertanto si ritiene più opportuna una sua soppressione e che l'area di risulta sia inserita tra le

immobile	superficie commerciale	coeff.	sup. di stima	prezzo €/mq	valore commerciale
posto auto	9,00	0,15	mq 1,35	€ 1.300,00	€ 1.755,00

parti condominiali del fabbricato, catastalmente classificabile come bene comune non censibile.

Considerato il bene come pertinenza di un'unità principale è stato applicato un coefficiente di differenziazione: la superficie di stima così ottenuta è stata moltiplicata per l'attuale valore unitario di mercato degli immobili residenziali nuovi.

E' stato stimato un valore di € 1.755,00 in c.t. **€ 1.800,00.**

#### **Oneri di accatastamento**

Gli oneri per la soppressione catastale del posto auto e l'inserimento delle aree di risulta tra le parti condominiali, catastalmente classificate come beni comuni non censibili, non comporta spese catastali ma solo gli usuali oneri per la redazione della pratica catastale valutabili in € 500.

#### **G) via Lussu, 45 - LOTTO DICIOOTTO**

*g 1) cantina a piano seminterrato censita al N.C.E.U. foglio 28 mapp.1554 sub 7, cat. C/2 cl. 2;*

Cantina posta al piano seminterrato di un fabbricato di tre piani fuori terra ubicato alla semiperiferia di Sestu, in una zona prettamente residenziale. Le caratteristiche costruttive sono quelle di un edificio con struttura intelaiato in conglomerato cementizio armato e tamponatura laterizie, facciate intonacate e tinteggiate, nel complesso in buone condizioni di manutenzione. Alla cantina vi si accede da una scala esterna che si diparte

dal cortile condominiale individuato dal subalterno 8. L'immobile è costituito da un unico ambiente adibito a sgombero con un lavabo e un piano cottura. Le condizioni di manutenzione sono buone, aerazione e illuminazione naturale sono garantite da una finestra a bocca di lupo con affaccio sul cortile interno posta a circa 2 m dal pavimento, le murature sono intonacate e tinteggiate, il locale è dotato di impianto idrico collegato alla rete, impianto elettrico a norma.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal sig. Stella Giordano a seguito del compromesso di vendita non registrato del giugno 1998 stipulato con la fallita e di cui si allega copia (v. *all. x*)

*Principali note tecniche:*

portoncino d'accesso blindato, paramenti murari intonacati al civile e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle monocottura uguali in tutti gli ambienti, serramenti d'alluminio, angolo cottura placcato per un'altezza di m 1,75, impianti idrico e fognario collegati alla rete, impianto elettrico a norma.

*Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale dell'immobile*

cantina	mq	26,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>30,00</b>

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

**Regolarità edilizia**

Il fabbricato di cui fa parte la cantina è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 434 del 01/12/1994 e successiva variante approvata con Concessione Edilizia n. 39 del 01/02/1996; ha ottenuto l'abitabilità il 31/07/1996. Il confronto tra quanto riportato nel progetto approvato e quanto riscontrato durante il sopralluogo non evidenzia discordanze e presenza di abusi.

**Valore commerciale**

Come per gli altri immobili di questa tipologia la valutazione è stata svolta con riferimento alle quotazioni medie del valore a metro quadro per civili abitazioni ubicate in zona periferica nell'area urbana di Sestu pubblicate dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze e dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A. e considerando i beni come pertinenze di unità principali

attraverso un coefficiente di differenziazione. Nella valutazione si è inoltre considerato il prezzo di L. 25.000.0000 (€ 12.911,42) riportato sul compromesso di vendita del giugno 1998. Tale importo è stato attualizzato ad oggi sulla base dei coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati dall'ISTAT che indicano

Immobile	superficie comm.le	coeff.	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	MEDIA €/mq	Valore attualizzato €/mq	valore medio €/mq	Valore commerciale
cartina sub 7	30,00	0,60	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 790,00	€ 516,76	€ 633,38	€ 19.001,37

dal mese di giugno 1998 all'aprile 2007 un coefficiente di rivalutazione monetaria di 1,2007 pari ad una variazione percentuale dell'indice ISTAT del 20,1% e un importo rivalutato di Lire 30.017.500 (pari a Euro 15.502,74).

Mediando i valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di € 19.001,37 in c.t. **€ 19.000,00.**

#### **H) via Perugina, 6 - LOTTO DICIANNOVE**

*h 1) posto auto censito al N.C.E.U. foglio 41 mapp.1379 sub 7, cat. C/6 cl. 1;*

Posto auto all'aperto individuato all'interno del cortile condominiale di un fabbricato residenziale sito in un vicolo chiuso della via Perugina, in zona semicentrale di Sestu. Tale immobile, individuato sulla planimetria catastale, nella realtà trova scarsa rispondenza pratica. Infatti, ha dimensioni inferiori a quelle normalmente utilizzate per gli stalli, posizionato affiancato alla muratura di confine con il lotto vicino, occupa parte del passaggio che consente l'accesso ad altri posti auto di pertinenza degli appartamenti del fabbricato.

#### **Valore commerciale**

Anche in questo caso, come in altri esaminati precedentemente il valore commerciale dell'immobili è influenzata dalle sue dimensioni e dalla sua collocazione. Si reputa che tale immobile possa essere immesso sul mercato come parcheggio per motocicli o mezzi di modeste dimensioni.

Considerato il bene come pertinenza di un'unità principale è stato applicato un coefficiente di differenziazione: la superficie di stima così ottenuta è stata moltiplicata per l'attuale valore unitario di mercato degli immobili residenziali nuovi.

E' stato stimato un valore di € 1.072,50 in c.t. € 1.000,00.

**D) via Einstein - LOTTO VENTI - VENDUTO**

*11) deposito censito al N.C.E.U. foglio 40 mapp.2144 sub 1, cat. C/2 cl. 5;*

Si tratta di diversi locali accomunati sotto un unico identificativo catastale disposti tra il piano interrato e il piano terra di un fabbricato di quattro piani fuori terra ubicato nella semiperiferia dell'abitato di Sestu in una zona residenziale. I locali sono così distinti:

al piano interrato: n. 7 cantine e due disimpegni;

al piano terra: n. 1 appartamento adibito uso ufficio con bagno; n. 1 locale adibito a deposito

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '90 in una zona prevalentemente residenziale dell'abitato di Sestu. Le caratteristiche costruttive sono quelle di un edificio a struttura intelaiata in cemento armato e tamponatura laterizie, facciate intonacate e tinteggiate, nel complesso in buone condizioni di manutenzione. I diversi ambienti hanno tutti accessi indipendenti: alle cantine si accede da una rampa carrabile che si diparte dal cortile condominiale circostante il fabbricato; l'ufficio ha accesso da un cancelletto pedonale posto sulla via Einstein; il deposito ha possibilità d'accesso sia dalla via Marconi sia dal cortile interno al fabbricato.

**Caratteristiche degli immobili: Cantine**

Si tratta di sette locali di diversa metratura posti al piano interrato raggiungibile da una rampa carrabile che si diparte dal cortile condominiale circostante il fabbricato. Vi si accede da due distinte aperture prive di infissi poste alla base della rampa e che immettono ciascuna ad un disimpegno: uno di dimensioni più piccole costituisce un corridoio su cui affacciano sei cantine, l'altro, più ampio, è di uso esclusivo della cantina identificata nell'allegata planimetria col n1. I locali internamente presentano condizioni di manutenzioni

immobile	superficie comm.le	coeff.	sup. di stima	prezzo €/mq	valore commerciale
posto auto	5,50	0,15	mq 0,83	€ 1.300,00	€ 1.072,50

mediocri in quanto su alcune pareti vi sono evidenti infiltrazioni d'acqua e presenza di umidità, in particolare lungo il muro perimetrale con la via Marconi.

Attualmente le cantine risultano occupate come sotto riportato sulla base dei compromessi di vendita non registrati stipulati dagli occupanti con la fallita.

Ciascuna cantina è identificata da un numero come indicato nell'allegato rilievo:

*note tecniche:*

pareti intonacate al civile e non tinteggiate sulle parti condominiali, pavimentati con piastrelle in monocottura; porte metalliche, serramenti esterni in ferro protetti da grate metalliche e vetri retinati. I disimpegni e le cantine sono dotati di impianto elettrico a vista:

La **cantina n. 1** è dotata di disimpegno di uso esclusivo che costituisce quindi pertinenza della cantina stessa.

#### **Ufficio**

Si tratta di un locale indipendente rispetto agli altri suddiviso in diversi vani posto a piano terra accessibile attraverso la veranda che affaccia direttamente sul giardino condominiale antistante l'edificio. L'insieme si articola in un disimpegno, un bagno, tre camere e un ripostiglio ricavato dalla chiusura della veranda retrostanti il deposito soprastante la rampa di accesso al piano scantinato. I locali godono di una discreta illuminazione e ventilazione.

#### *Principali caratteristiche tecniche*

murature intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in piastrelle di clinker, serramenti del prospetto principale di legno con tapparelle avvolgibili e protetti da grate in ferro, lungo i prospetti laterali finestre a nastro con serramenti in alluminio, vetri retinati e grate; portoncino d'accesso blindato dotato di chiusura di sicurezza, porte interne di legno tamburato a specchiatura cieca; bagno dotato di sanitari e rubinetterie rivestito in piastrelle a tutta altezza; impianto elettrico sottotraccia integrato da alcune porzioni a vista a norma; impianto idrico collegato alla rete; impianto fognario collegato alla rete.

#### *Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale dell'immobile*

La superficie commerciale è determinata dalla superficie utile al lordo dei muri maggiorata degli altri elementi

disimpegno	mq	6,05
bagno	mq	4,93
ufficio 1	mq	14,20
ufficio 2	mq	17,45
ufficio 3	mq	17,82
ripostiglio	mq	5,58
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	mq	<b>66,03</b>
veranda 1 (40% della superficie)	mq	2,82
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq	<b>75,00</b>

accessori la cui incidenza viene valutata caso per caso

### Deposito

Locale costituito da un unico vano adiacente l'ufficio con accessi indipendenti sia lungo la via Marconi sia dall'interno del cortile condominiale. Il prospetto sulla via Marconi è chiuso da ampie vetrate dotate di serrande metalliche con sistema di chiusura elettrico. Il locale ha una superficie commerciale di mq 55,00 ed un'altezza di m 3,40. Internamente è pavimentato con piastrelle di clinker, intonacato e tinteggiato ad eccezione della parete che divide questo ambiente dall'ufficio, realizzata in cartongesso non intonacato e privo di tinteggiatura; l'impianto elettrico è a norma.

### *Suddivisione della superficie per ambienti e calcolo della superficie commerciale dell'immobile*

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

locale deposito	mq	51,90
veranda 1 (30% della superficie)	mq	1,66
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq	<b>55,00</b>

### Regolarità edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte i locali è stato realizzato a seguito del rilascio delle Concessioni Edilizie n. 193 del 27/06/1988 e n. 307 del 12/10/1988, successiva variante approvata con Concessione Edilizi n. 181 del 16/05/1990, variante in sanatoria n. 254 del 10/09/1991 e variante n. 63 del 24/02/1992. In data 30/04/1992 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità e agibilità per l'intero fabbricato.

In seguito agli accertamenti svolti e al confronto tra progetti regolarmente approvati e stato di fatto si è riscontrata a piano terra la chiusura di parte della veranda su cui affaccia il deposito per ricavarne un vano

nell'ufficio e la diversa distribuzione interna degli ambienti. Tali opere sono state eseguite in assenza o difformità dalla concessione edilizia e costituiscono abusi edilizio che comunque possono essere sanati ai sensi della L. 47/85 art. 13 per accertamento di conformità subordinato al pagamento di una somma stabilita dal sindaco sulla base della tipologia dell'abuso.

### Frazionamento catastale degli immobili e loro valutazione – **LOTTI VENTIDUE – VENTITRE – VENTIQUEATTRO – VENTICINQUE – VENTISEI**

Gli immobili, benché siano identificati con un unico subalterno catastale, costituiscono diverse unità che sono state valutate singolarmente per una loro più facile commercializzazione. Si è pertanto anche prevista una suddivisione catastale tramite frazionamento dei diversi immobili per assegnare loro dei nuovi identificativi catastali, stimando un costo di tale di circa € 2.890,00 come da prospetto.

<b>Costo per frazionamento catastale</b>						
<i>immobili da frazionare</i>	<i>spese catastali ad unità</i>	<i>n° unità</i>	<i>costo catasto</i>	<i>redazione pratica</i>	<i>spese accessorie</i>	<i>costo complessivo</i>
cantine	€ 50,00	7	€ 350,00	€ 1 400,00	€ 308,00	€ 2 058,00
ufficio	€ 50,00	1	€ 50,00	€ 300,00	€ 66,00	€ 416,00
deposito p.t.	€ 50,00	1	€ 50,00	€ 300,00	€ 66,00	€ 416,00

Il valore commerciale degli immobili è stato attribuito con riferimento alle attuali quotazioni medie del valore al metro quadro per civile abitazioni ubicate in zona periferica nell'area urbana di Sestu pubblicate dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze e dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A opportunamente correte con dei coefficienti che tengono conto

immobile	superficie mq	valore iniziale	periodo di riferimento	valore aggiornato	valore €/mq
cantina n.5	8,75	L. 7.000.000	nov. 1992	€ 5.236,61	€ 598,47
cantina n.4	16,39	L. 12.000.000	giu. 1993	€ 8.768,20	€ 534,97
cantina n.2	9,38	L. 9.000.000	ott. 1991	€ 7.109,75	€ 757,97
cantina n.6	13,33	L. 10.000.000	sett. 1991	€ 7.962,22	€ 597,32
cantina n.7	8,75	L. 6.750.000	ott. 1991	€ 5.332,31	€ 609,41

della destinazione d'uso degli immobili per il quale non esiste uno specifico mercato. Si è anche tenuto conto

dei prezzi riportati sui compromessi di vendita stipulati tra gli occupanti e l'impresa. Tali importi sono stati attualizzati all'aprile 2007 sulla base dei coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati dall'ISTAT

#### Valore di stima delle cantine

Il disimpegno che immette alla cantina n.1, in un possibile frazionamento, essendo indipendente potrebbe

immobile	superficie comm.le	coeff.	CCIAA €/mq	Oss. immobiliare €/mq	MEDIA €/mq	Valore attualizzato €/mq	valore medio €/mq	Valore commerciale
cantina n.5	8,75	0,45	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 562,50	€ 595,47	€ 580,48	€ 5.079,24
cantina n.4	16,39	0,45	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 562,50	€ 534,97	€ 548,74	€ 8.993,79
cantina n.2	9,38	0,45	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 562,50	€ 757,97	€ 660,23	€ 6.193,00
cantina n.6	13,33	0,45	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 562,50	€ 597,32	€ 579,91	€ 7.730,17
cantina n.7	8,75	0,45	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 562,50	€ 609,41	€ 585,95	€ 5.127,09
cantina n.1	42,20	0,50	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 625,00	-	€ 625,00	€ 26.375,00

essere annesso alla cantina e costituire così un'unica unità immobiliare, pertanto è stato valutato per l'intera superficie.

Mediando i vari valori ottenuti si ottiene:

cantina n.1 valore dell'immobile di € 26.375,00 in c.t. € 26.400,00,

cantina n.2 valore dell'immobile di € 6.193,00 in c.t. € 6.200,00,

cantina n.4 valore dell'immobile di € 8.993,79 in c.t. € 9.000,00,

cantina n.5 valore dell'immobile di € 5.079,24 in c.t. € 5.000,00,

cantina n.6 valore dell'immobile di € 7.730,17 in c.t. € 7.700,00,

cantina n.7 valore dell'immobile di € 5.127,09 in c.t. € 5.100,00,

#### Valore di stima dell'ufficio

Per questo immobile, che gode di un maggiore mercato di riferimento, la valutazione è stata svolta utilizzando

superficie comm.le	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione	MEDIA	Valore commerciale
75,00	€ 1.400,00	€ 1.100,00	€ 1.190,57	€ 1.159,71	€ 1.212,57	€ 90.942,75

diversi criteri quali la stima analitica e il metodo di capitalizzazione oltre le quotazioni medie pubblicate per immobili a destinazione terziaria.

I valori sommati e mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse portano a stimare un valore di € 90.942,75 in c.t. € 91.000,00.

superficie comune	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione	MEDIA	Valore commerciale
55,00	€ 1.000,00	€ 800,00	€ 973,88	€ 1.007,69	€ 945,39	€ 51.996,59

#### Valore di stima del deposito

Per questo immobile si è fatto riferimento ai valori pubblicati per immobili a destinazione produttiva oltre un criterio di stima analitica e il metodo di stima di capitalizzazione del reddito.

I valori sommati e mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse portano a stimare un valore di € 51.996,59 in c.t. € 52.000,00.

#### J) via Isonzo, 2 - LOTTO VENTISETTE

j 1) *cantina censita al NCEU foglio 40 mapp.3723 sub 12, cat. C/2 cl.2;*

Immobile ubicato al piano interrato di un fabbricato di tre piano fuori terra realizzato dalla stessa impresa nel corso della sua attività alla fine degli anni '90 in una zona semicentrale, prevalentemente residenziale. Le caratteristiche costruttive sono quelle di un edificio con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e tamponatura laterizie, facciate intonacate e tinteggiate in buone condizioni di manutenzione. Alla cantina si accede da una scala esterna indipendente che si diparte dal cortile a piano terra circostante il fabbricato. Attualmente l'immobile, a seguito di lavori di migliorie sulle finiture, è utilizzato come appartamento articolato in una taverna, un cucinino, una camera e un bagno. Le condizioni di manutenzione sono buone.

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

Attualmente l'immobile è occupato dal [REDACTED] a seguito del compromesso di vendita non registrato del 17/09/1997 [REDACTED]

#### *principali caratteristiche tecniche:*

portoncino d'accesso blindato, paramenti murari intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle monocottura, porte in legno con specchiatura vetrata, aperture a bocca di lupo con serramenti in alluminio,

taverna	mq	16,63
disimpegno	mq	2,90
cucinino	mq	5,46
bagno	mq	3,14
camera	mq	11,55
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	mq	<b>39,68</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq	<b>40,00</b>

bagno rivestito in piastrelle dotato di tutti i sanitari, riscaldamento con termosifoni, impianti idrico e fognario collegati alla rete, impianto elettrico a norma. L'immobile ha un'altezza interna di m 2,40.

*Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale dell'immobile*

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

#### **Regolarità edilizia**

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 141 del 03/04/97 e successiva variante approvata con Concessione Edilizia n. 106 del 12/03/1998.

In seguito agli accertamenti eseguiti e dal confronto tra i quanto riportato nel progetto approvato e lo stato di fatto si è riscontrata la modifica di destinazione d'uso del locale da cartina ad abitazione. Tale cambiamento contrasta con quanto assentito dal regolamento edilizio comunale che non consente tale utilizzo per il piano interrato, sia per motivi igienico sanitari sia per l'altezza dei locali inferiore ai minimi di legge e rappresenta pertanto un abuso non sanabile.

#### **Stima dell'immobile**

La valutazione è stata svolta considerando i beni come pertinenze di unità principali cui è stato applicato un coefficiente di differenziazione. Riferendosi alle quotazioni medie del valore a metro quadro per civili abitazioni ubicate in zona semicentrale nell'area urbana di Sestu pubblicate dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze e dall'Osservatorio Immobiliare della C.C.I.A.A. sono stati stimati i seguenti. Nella valutazione si è inoltre considerato il prezzo di € 40.000.0000 (€ 20.658,28) riportato sul compromesso di compravendita del settembre 1997.

Tale importo è stato attualizzato ad oggi sulla base dei coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati

immobile	superficie commerciale	coeff.	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	MEDIA €/mq	Valore attualizzato €/mq	valore medio €/mq	Valore commerciale
cartina sub 12	40,00	0,85	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 812,50	€ 630,08	€ 721,29	€ 29.051,55

dall'ISTAT, che indicano dal mese di settembre 1997 all'aprile 2007 un coefficiente di rivalutazione monetaria di 1,22 pari ad una variazione percentuale dell'indice ISTAT del 22,0% ed un importo rivalutato di Lire 48.800.000 pari ad € 25.203,10.

Mediando i vari valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di € 28.851,55 in c.t. € **28.800,00**

**K) via Canonico Murgia, 9 - LOTTO VENTOTTO**

*k 1) appartamento + posto auto censiti al NCEU foglio 35 mapp.2703 sub 1, cat.A/3 cl.3;*

Questo immobile è di proprietà [REDACTED] anche se catastalmente risulta intestato alla fallita. Infatti, il signor [REDACTED] ha acquistato l'appartamento ed il posto auto con il contratto di vendita e appalto stipulato tra lui e la fallita in data 16/01/1997 rep.94391 [REDACTED] con il quale lo Spano si riservava la proprietà di un appartamento a piano terra e del posto auto al piano interrato dell'erigendo fabbricato per civile abitazione secondo il progetto redatto [REDACTED]. A tutt'oggi, a fabbricato ultimato, non si è proceduto alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare pertanto occorrerebbe procedere ad un atto di precisazione catastale con cui si identifica al catasto urbano l'immobile oggetto dell'atto.

**L) fabbricato di via Tchaikovski - LOTTO VENTINOVE**

Si tratta di un edificio di tre piani fuori terra costituito da due corpi di fabbrica affiancati ubicati alla semiperiferia dell'abitato di Sestu in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da palazzine di non più di tre piani fuori terra e villini. Sorge arretrato rispetto al filo strada all'interno di un lotto trapezoidale recintato da una muratura con inferrata sulla facciata lungo il fronte strada e da una muratura in blocchi di cemento sugli altri lati. Il fabbricato è stato realizzato poco meno di venti anni fa con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature laterizie, facciate intoracate e non ancora tinteggiate, copertura piana a terrazzo praticabile. Gli spazi antistanti l'edificio lungo il fronte strada sono adibiti a parcheggio o rampe di accesso al piano interrato, quelli retrostanti sono mantenuti a cortile con piante ornamentali o alberi da frutto. L'edificio esternamente presenta discrete condizioni di manutenzione. Nel fabbricato, individuato come corpo A, sono ubicati gli immobili di proprietà di Melis Antonio, nel fabbricato individuato come corpo B, è individuato l'immobile di proprietà di Melis Giampaolo.

### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 34 del 12/02/83 e successiva variante approvata con Concessione Edilizia n. 145 del 01/06/1987 n° 261 del 24/12/2003 12/03/1998.

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra i quanto riportato nel progetto approvato sono state riscontrate alcune difformità specifiche delle singole unità immobiliare che compongono il fabbricato e che saranno evidenziate di seguito nell'esame di ciascun bene.

**Intestati a** [REDACTED]

*11) via Tchajkovski n.32/34/40; appartamento al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 1*

Unità immobiliare articolata su più piani e composta da diversi locali disposti tra il piano seminterrato ed il piano terzo, accomunati da un unico identificativo catastale. Allo stato attuale l'immobile è occupato dal signor Melis Antonio.

*Piano interrato: cantina e garage*

Il piano interrato occupa l'intera sedime del fabbricato ed è suddiviso tra lo scantinato ed il garage. Lo scantinato si compone di un locale utilizzato come taverna con un ampio caminetto, un angolo cottura con lavabo e un piccolo bagno. Vi si accede sia dal garage sia dalla scala interna al fabbricato che collega le altre unità immobiliari. Presenta in buone condizioni di manutenzione ad eccezione di un'infiltrazione sul soffitto in corrispondenza di uno scarico, allo stato attuale asciutta. Gode di una discreta illuminazione naturale garantita da due aperture fisse realizzate sul soffitto con elementi in vetro cemento e da una finestra. Il bagno cieco, ricavato al di sotto del vano scala, è dotato di lavabo e w.c. ed è rivestito con piastrelle ceramiche. Le pareti del locale sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in gres, l'impianto idrico e fognario sono collegati alla rete, l'impianto elettrico è a norma. Porte e finestre sono in alluminio elettrocromato.

Il garage è accessibile dalla rampa carrabile esterna, è chiuso da un portone metallico a scorrere, la pavimentazione è costituita da un massetto di conglomerato cementizio, le pareti sono intonacate e tinteggiate, illuminazione e aerazione sono garantite attraverso delle aperture chiuse da grate metalliche poste sul soffitto.

*Piano terra: giardino esterno*

Costituito dalle parti esterne al fabbricato che individuano la rampa di accesso al garage, le zone condominiali di accesso al fabbricato e due corti di proprietà esclusiva di questo immobile: una direttamente accessibile dalla via Tchaikovski utilizzata come posto auto all'aperto e mantenuta a giardino scarsamente curato; l'altra posta sul retro del fabbricato e nel cui pavimento sono inserite le aperture che danno luce al piano interrato.



giardino anteriore	mq	43,00
giardino posteriore	mq	72,00
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	mq	<b>115,00</b>
giardino anteriore (al 15% della superficie)	mq	6,45
giardino posteriore (al 15% della superficie)	mq	10,8
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq	<b>17,25</b>

*Piano primo: appartamento*

Appartamento raggiungibile dalla scala condominiale articolato in un soggiorno con camino, una cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un servizio, un ripostiglio due balconi con affaccio sulla pubblica via, una veranda con affaccio sul cortile interno parzialmente chiusa e destinata a lavatoio. L'appartamento gode di un buon grado di illuminazione e ventilazione. L'interno presenta ottime condizioni di manutenzione.

*Note tecniche:* murature interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in parquet ad eccezione dei bagni pavimentati e rivestiti in piastrelle, dotati di sanitari e rubinetterie di buona qualità; serramenti esterni di legno con vetro camera e tapparelle di PVC; chiusura della veranda realizzata con serramenti d'alluminio e vetro; porte interne di legno con specchiatura cieca; portoncino d'ingresso blindato munito di serratura di sicurezza;

taverna	mq	44,74
bagno	mq	3,24
garage	mq	60,67
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	mq	<b>108,65</b>
taverna (al 65 % della superficie)	mq	29,08
garage (al 35% della superficie)	mq	21,23
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq	<b>53,56</b>

videocitofono apriportone; impianto di climatizzazione canalizzato; impianto idrico collegato alla rete; impianto fognario collegato alla rete; impianto gas per uso cucina; impianto elettrico a norma.

*Superficie dell'appartamento per ambienti e superficie commerciale*

ingresso	mq	4,40
soggiorno	mq	24,26
cucina	mq	3,72
pranzo	mq	10,00
letto	mq	11,01
disimpegno	mq	2,90
letto	mq	18,70
ripostiglio	mq	0,45
bagno	mq	8,28
servizio	mq	2,42
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq</b>	<b>86,14</b>
veranda aperta (al 35% della superficie)	mq	1,91
veranda chiusa (al 0,75% della superficie)	mq	5,51
lavatoio (al 95% della superficie)	mq	4,09
balconi (al 20% della superficie)	mq	1,71
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>100,00</b>

*Lastrico solare*

Si tratta della copertura del fabbricato, accessibile dal terrone del vano scala condominiale, privo della pavimentazione che lo renderebbe praticabile è impermeabilizzato con della guaina bituminosa.

<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq</b>	<b>84,89</b>
lastrico solare (al 10% della superficie)	mq	8,49
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>8,49</b>

*Superficie commerciale dell'immobile*

piano interrato	mq	53,56
piano terra	mq	17,25
piano 1°	mq	100,00
lastrico solare	mq	8,49
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>180,00</b>

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

**Regolarità Edilizia**

Rispetto al progetto approvato si è riscontrata la chiusura della veranda e la realizzazione al suo interno di un lavatoio il che comporta un abuso edilizio sanabile secondo quanto previsto ai sensi dei capi IV e V della legge

superficie comune	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione €/mq	MEDIA	Valore commerciale
180,00	€ 1 400,00	€ 1 300,00	€ 1 452,06	€ 1 274,03	€ 1 356,52	€ 244 174,05

n.47 del 1985.

#### Valore di stima dell'appartamento

La stima è stata svolta tramite i criteri di stima analitico, di capitalizzazione del reddito e tenendo conto delle quotazioni medie di mercato riportate da pubblicazioni specifiche quali l' "Osservatorio prezzi degli immobili rilevati a Cagliari e provincia" pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Cagliari e dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del territorio del Ministero delle Finanze.

Mediando i vari valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di €244.174,05 in c.t. € 244.000,00.

*12) via Tchaikovski n.38: appartamento al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 4*

Appartamento a secondo piano accessibile dalla scala condominiale articolato in ingresso, soggiorno, angolo cottura, cucina, disimpegno, servizio, bagno, due camere da letto, due balconi con affaccio sulla via Tchaikovski, un'ampia terrazza con camino e ripostiglio con affaccio sul cortile interno. L'appartamento gode di un buon grado di illuminazione e ventilazione, presenta discrete condizioni di manutenzione.

*Caratteristiche tecniche:* murature intonacate e tinteggiate; pavimenti in piastrelle monocotture, bagno e servizio pavimentati e rivestiti in piastrelle dotati di sanitari e rubinetterie di media qualità; serramenti esterni dotati di doppie finestre con serramenti di legno monovetro e di alluminio con vetro camera e tapparelle di PVC; terrazza pavimentata in monocotture, porte interne di legno con specchiatura cieca; portoncino d'ingresso blindato munito di serratura di sicurezza; videocitofono apriportone; impianto di riscaldamento a gas, impianto idrico collegato alla rete; impianto fognario collegato alla rete, impianto elettrico a norma.

*Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale dell'immobile*

ingresso

mq

4,51

angolo cottura	mq	2,80
soggiorno	mq	12,92
letto	mq	10,56
disimpegno	mq	3,59
servizio	mq	2,09
bagno	mq	4,26
letto	mq	16,21
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>MQ</b>	<b>56,94</b>

terrazzo (il 20% della superficie)	mq	9,64
balcone (il 25% della superficie)	mq	0,79
balcone (il 25% della superficie)	mq	1,35
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>MQ</b>	<b>70,00</b>

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e degli altri elementi accessori.

#### Regolarità edilizia

superficie commerciale	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione €/mq	MEDIA	Valore commerciale
70,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 1.176,70	€ 1.250,50	€ 1.166,80	€ <b>81.676,00</b>

L'immobile è stato realizzato con la Concessione Edilizia n. 145 del 01/06/1987. Sul terrazzo rispetto al progetto approvato risulta una tettoia e la realizzazione di un piccolo vano adibito a ripostiglio realizzati abusivamente. Tali abusi possono essere sanati secondo quanto previsto ai sensi dei capi IV e V della legge n.47 del 1985.

#### Valore di stima dell'appartamento

La valutazione è stata svolta adottando gli stessi criteri di stima utilizzati per l'appartamento precedente.

I valori ottenuti sommati e mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse hanno portato a stimare un valore di € 81.676,00 in c.t. € **81.700,00**.

*13) via Tchaikovski n.30; locale censito al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 6*

Immobile destinato ad ambulatorio medico ed attualmente utilizzato come ufficio: articolato in una a sala d'attesa, uno studio ed un bagno con antibagno. Rialzato rispetto al livello stradale è accessibile tramite una rampa pedonale che immette ad una vetrata con serranda metallica munita di chiusura elettrica. I due ambienti

godono di buona illuminazione, nello studio vi è una finestra a nastro posta a 2 metri dal pavimento, il bagno è privo di aperture e dotato di aspirazione forzata, il tutto in ottime condizioni di manutenzione. Il locale ha una superficie commerciale di mq 35 ed un'altezza di m 3,40. Allo stato attuale l'immobile è occupato dal signor

sala d'attesa	mq	14,00
studio	mq	15,33
bagno e antibagno	mq	4,20
<b>SUPERFICIE UTILE</b>		<b>33,53</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>35,00</b>

Melis Antonio.

*Principali caratteristiche tecniche:* murature intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle monocottura, bagno rivestito in piastrelle per un'altezza di circa m 2,00 dotato di sanitari e rubinetteria di buona qualità, serramenti esterni in alluminio, porte in legno tamburato con specchiatura cieca, impianto idrico e fognario collegati alla rete, impianto elettrico sottotraccia a norma

*Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale dell'immobile*

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e degli altri elementi accessori.

#### Regolarità edilizia

L'immobile, originariamente destinato a deposito artigianale, ha ottenuto il cambio di destinazione d'uso con

superficie commerciale	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione €/mq	MEDIA	Valore commerciale
35,00	€ 1.400,00	€ 1.100,00	€ 1.329,52	€ 1.606,76	€ 1.359,07	€ 47.567,45

concessione edilizia n. 66 del 13/04/2004. In data 13/05/2004 è stata rilasciata autorizzazione di agibilità: allo stato attuale il locale non presenta abusi.

#### Valore di stima dell'ambulatorio

Immobile di tipo commerciale a destinazione terziaria, che gode di un buon mercato di riferimento, la valutazione è stata svolta utilizzando diversi criteri quali la stima analitica e il metodo di capitalizzazione oltre che le quotazioni medie pubblicate per immobili a destinazione terziaria.

I valori ottenuti, scemmati e mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse, hanno portato a stimare un valore di € 47.567,45 in c.t. € 47.600,00

Intestato a [REDACTED]

14) via Tchaikovski n.30, cantina al N.C.E.U. foglio 36 mapp.1446 sub 5, cat.C/2 cl.7 cons. mq 70  
rendita 202,45;

Immobile inserito corpo di fabbrica affiancato al precedente, rialzato rispetto al livello stradale, originariamente costituito da un unico locale destinato a deposito artigianale, attualmente è utilizzato come abitazione. Tra l'ingresso e la recinzione esterna vi è una rampa destinata a parcheggio e una corte coperta da una tettoia. Tramite pareti divisorie di cartongesso l'ambiente è stato suddiviso in vani e si articola in un ingresso soggiorno, due camere, una cucina, un bagno con antibagno. L'illuminazione e la ventilazione sono garantite da un'ampia vetrata a scorrere con affaccio sul parcheggio e da alcune finestre lungo le pareti perimetrali con apertura a vasistas poste a circa due metri d'altezza dal pavimento. Le condizioni di manutenzione sono buone e attualmente l'immobile è occupato dal signor [REDACTED]

Note tecniche: murature interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in monocotture, bagno e antibagno rivestiti in piastrelle dotati di sanitari e rubinetterie di media qualità; serramenti esterni di legno con vetro camera; porte interne di legno tamburato con specchiatura cieca; videocitofono a risonanza; impianto idrico collegato alla rete; impianto fognario collegato alla rete; impianto elettrico a norma. L'altezza interna è di m 3.50 avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

*Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale dell'immobile*

ingresso-soggiorno	mq	26,81
camera	mq	13,76
camera	mq	9,91
cucina	mq	10,97
bagno e antibagno	mq	5,99
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq</b>	<b>67,44</b>
cortile parcheggio (al 15% della superficie)	mq	5,036
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>75,00</b>

Regolarità Edilizia

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

L'immobile, originariamente destinato a deposito artigianale, ha ottenuta la Concessione Edilizia in accertamento di conformità n. 149 del 24/07/2003. In data 16/10/2003 è stato cancellato l'atto unilaterale d'obbligo a nome di [REDACTED] trascritto in Conservatoria RR.II. in data 05/03/1983 casella n.4775 art.3727. In data 13 dicembre 2004 è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria per la chiusura della

superficie	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione €/mq	MEDIA	Valore commerciale
75,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 1.066,68	€ 843,13	€ 1.034,95	€ 77.621,44

veranda a piano terra; la pratica non è stata ancora evasa dall'ufficio. Rispetto al progetto approvato si è riscontrata la diversa distribuzione interna e una diversa destinazione d'uso, tali abusi possono essere facilmente sanati o ripristinando la situazione originaria o tramite comunicazione al Sindaco in quanto non comportato incrementi di superficie e non contrasto con il regolamento edilizio.

#### Valore di stima dell'immobile

La valutazione è stata svolta adottando gli stessi criteri di stima utilizzati per gli immobili precedenti.

I valori mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse hanno portato a stimare un valore di € 77.621,44 in c.t. € 77.600,00.

#### **M) fabbricato di via Bologna angolo via Ancona – LOTTO TRENTA**

Fabbricato di tre piani fuori terra ed uno interrato ubicato d'angolo tra le vie Bologna e Ancona alla periferia dell'abitato di Sestu in una zona prevalentemente residenziale caratterizzata da palazzine di non più di tre piani fuori terra e villini. Si eleva arretrato rispetto al filo strada all'interno di un lotto regolare recintato da una muratura con inferriata; ha un ingresso pedonale sulla via Bologna e una rampa carrabile che immette al piano interrato sulla via Ancona. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '80, le caratteristiche costruttive sono quelle di edificio a struttura intelaiata in cemento armato e tamponatura laterizie, facciate intonacate e non tinteggiate, copertura con tetto a falde; l'edificio esternamente presenta condizioni di manutenzione medie. Si compone di più unità immobiliari disposte tra il piano interrato e la soffitta mansardata.

#### Regolarità edilizia

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 105 del 06/06/1981 e ulteriori successive varianti approvate con Concessione Edilizia n. 272 del 30/12/1985 e istanza prot.7876 del 05/06/1992, mai ritirata. È stato richiesto lo svincolo degli atti unilaterali d'obbligo per i quali è necessario un versamento di € 4.922,88. Il confronto tra quanto riportato nel progetto approvato e quanto riscontrato durante il sopralluogo evidenzia delle leggere discordanze riguardante la diversa disposizione di qualche tramezzo che non comporta abusi.

**1) via Bologna n.61, appartamento censita al N.C.E.U. foglio 41 mapp.994 sub 1, cat.A/2 cl.7;**

Unità immobiliare articolata su più piani e composta da diversi locali disposti tra il piano interrato ed il piano secondo, accomunati da un unico identificativo catastale, che in pratica individuano due distinti appartamenti (piano 1° con seminterrato, mansarda). Allo stato attuale l'immobile è occupato da [REDACTED]

*Piano interrato*

Locale che occupa l'intero sedime del fabbricato accessibile dalla rampa carrabile che si diparte dalla via Ancona e comunicante con l'interno del fabbricato attraverso una scala interna attualmente chiusa. Suddiviso con l'utilizzo di pareti in cartongesso in diversi ambienti e due bagni, è stato pavimentato con tavolato di legno e controsoffittato con lastre di cartongesso; originariamente era utilizzato come ufficio. Attualmente si trova in totale stato di abbandono, presenta pessime condizioni di manutenzione: le pareti, i pavimenti e i soffitti sono totalmente degradati a causa delle ingenti infiltrazioni d'acqua proveniente dal terreno e dall'umidità persistente e non risultano più recuperabili, gli impianti sono a vista privi dei frutti, la scala interna è isolata dal resto del fabbricato per evitare la risalita di miasmi provocati dall'umidità. Serramenti e infissi sono in alluminio elettrocolorato in discrete condizioni di manutenzione.

locale interrato	mq	146,77
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	mq	<b>146,77</b>
locale (al 15% della superficie)	mq	22,02
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	mq	<b>25,00</b>

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

*Piano primo: appartamento*

Appartamento accessibile dalla scala interna al fabbricato, articolato in un ingresso-soggiorno, un angolo cottura, un servizio, tre camere, un bagno, un disimpegno un balcone con affaccio sulla via Bologna, due balconi con affaccio sul cortile interno. L'appartamento gode di un buon grado di illuminazione e ventilazione. L'interno presenta buone condizioni di manutenzione.

*Caratteristiche tecniche dell'appartamento:* murature interne intorciate e tinteggiate; pavimenti in piastrelle monocotture, angolo cottura e bagni rivestiti in piastrelle, dotati di sanitari e rubinetterie di buona qualità; serramenti esterni di legno con vetro camera e tapparelle di PVC; porte interne di legno massello con specchiatura cieca; portoncino d'ingresso di legno; videocitofono apriportone; predisposizione per impianto di riscaldamento, impianto idrico collegato alla rete; impianto fognario collegato alla rete, impianto elettrico a norma.

*Superficie dell'appartamento per ambienti e superficie commerciale*

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori

ingresso soggiorno	mq	32,07
angolo cottura	mq	6,8
servizio	mq	3,22
camera	mq	15,17
camera	mq	10,98
bagno	mq	8,46
camera	mq	10,80
disimpegno	mq	6,60
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq</b>	<b>94,10</b>
balcone (al 25% della superficie)	mq	2,92
balcone (al 25% della superficie)	mq	1,91
balcone (al 25% della superficie)	mq	5,60
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>110,00</b>

*Piano secondo: mansarda*

Appartamento realizzato nel sottotetto accessibile dalla scala interna al fabbricato, articolato in un unico ambiente che funge da ingresso-soggiorno con camino e angolo cottura, un ripostiglio, un bagno, un balcone e

una terrazza con un locale caldaie. L'appartamento gode di un buon grado di illuminazione e ventilazione. L'altezza media è di m 2,50 L'interno presenta buone condizioni di manutenzione.

*Note tecniche:* murature interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in piastrelle monocotture, angolo cottura e bagni rivestiti in piastrelle, dotati di sanitari e rubinetterie di media qualità; serramenti esterni di legno monovetro e scuri in legno; porte interne di legno tamarato specchiatura cieca; portoncino d'ingresso di legno; videocitofono apriportone; impianto di riscaldamento a gas, impianto idrico collegato alla rete, impianto fognario collegato alla rete, impianto elettrico a norma.

*Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale*



ingresso soggiorno	mq	47,27
piano interrato	mq	25,00
appartamento piano 1°	mq	110,00
mansarda	mq	90,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>	<b>mq</b>	<b>225,00</b>
ripostiglio	mq	2,97
bagno	mq	3,15
camera	mq	17,22
disimpegno	mq	3,47
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b>mq</b>	<b>74,08</b>
balcone (al 25% della superficie)	mq	5,13
terrazza (al 25% della superficie)	mq	8,15
locale caldaia (al 50% della superficie)	mq	1,76
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>90,00</b>

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e degli altri elementi accessori.

*Superficie commerciale complessiva dell'immobile*

avendo determinato la superficie commerciale al lordo dei muri e di eventuali altri elementi accessori.

**Valore commerciale**

Data la disposizione dei locali e le loro diverse caratteristiche si è ritenuto opportuno valutare singolarmente l'appartamento al piano primo con il locale interrato come sua pertinenza e l'appartamento in mansarda. Il valore complessivo dell'immobile che forma l'unità catastale viene calcolato come somma dei singoli valori.

La valutazione è stata svolta adottando gli stessi criteri di stima utilizzati per gli altri immobili.

superficie	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione €/mq	MEDIA	Valore commerciale
90,00	€ 1.100,00	€ 1.000,00	€ 1.140,93	€ 1.039,51	€ 1.070,11	€ 96.309,90

*appartamento p.1° con seminterrato:*

Mediando i vari valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di € 160.046,21 in c.t.€ **160.000,00**.

*appartamento piano mansarda:*

Mediando i vari valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di € 96.309,90 in c.t.€ **96.300,00**.

Il valore che si può attribuire all'immobile nel suo complesso, dato dalla somma delle precedenti stime, è di € 160.000,00+96.300,00 = € **256.300,00**

2) *via Ancona n.9, appartamento al N.C.E.U. foglio 41 mapp.994 sub 2, cat.A/3 cl.2;*

Appartamento a piano terra accessibile dal cortile sulla via Ancona, attualmente al rustico privo di finiture in quanto oggetto di lavori di sistemazione interna non ultimati. Gli ambienti non risultano ancora definiti, mancano alcune tramezzature, i pavimenti, le porte e gli impianti. La veranda con affaccio sul cortile interno è chiusa da una struttura in metallo L'appartamento gode di discreta illuminazione e ventilazione, si sviluppa nel suo complesso per una superficie commerciale di mq 65,00.

#### **Valore commerciale**

La valutazione risente delle condizioni di manutenzione dell'immobile e dei costi necessari per renderlo fruibile. A differenza di altri immobili non si è potuto applicare il criterio di stima per capitalizzazione ma si è

superficie	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione €/mq	MEDIA	Valore commerciale
135,00	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 1.201,74	€ 1.040,37	€ 1.185,53	€ 160.046,21

fatto riferimento a valori noti di immobili da ristrutturare, con il metodo di stima analitica tramite opportuni coefficienti si è tenuto conto delle condizioni dell'immobile.

Mediando i vari valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di € 46.639,23 in c.t. € **46.600,00**.

**3) via Ancona n.11, appartamento al N.C.E.U. foglio 41 mapp.994 sub 3, cat.A/10 cl.2**

Si tratta di un bilocale a piano terra accessibile dalla via Ancona11 articolato in un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera e un bagno. Antistante l'ingresso vi è un piccolo cortile protetto da una recinzione in ferro. L'appartamento è sufficientemente ventilato ed affaccia sul cortile interno al fabbricato, internamente presenta condizioni di manutenzione medie

*Caratteristiche tecniche dell'appartamento:* murature intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle monocotture, angolo cottura e bagni rivestiti in piastrelle, dotati di sanitari e rubinetterie di buona qualità; serramenti esterni di legno con vetro singolo e tapparelle di PVC; porte interne di legno con specchiatura cieca, portoncino d'ingresso di sicurezza, videocitofono ariporta, impianto di riscaldamento a gas con radiatori in ghisa, impianto idrico collegato alla rete, impianto fognario collegato alla rete, impianto elettrico a norma. L'appartamento attualmente è locato.

*Suddivisione della superficie per ambienti e superficie commerciale*

ingresso soggiorno	mq	16,96
bagno	mq	3,68
camera	mq	9,40
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	mq	<b>30,04</b>
cortile (al 25% della superficie)	mq	1,75

superficie	CCIAA €/mq	Oss. immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	MEDIA	Valore commerciale
65,00	€ 750,00	€ 800,00	€ 802,58	€ 717,53	€ 46 639,23
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>mq</b>	<b>35,00</b>

Avendo determinato la superficie commerciale a lordo di muri ed altri accessori

**Regolarità edilizia**

La distribuzione interna presenta alcune lievi differenze rispetto a quanto riportato nel progetto di variante in sanatoria, in particolare si nota la mancata realizzazione di alcuni tramezzi il che non costituisce abuso edilizio

**Valore di stima dell'immobile**

La valutazione è stata svolta adottando gli stessi criteri di stima utilizzati per gli immobili precedenti.

Mediando i vari valori ottenuti si ricava un valore dell'immobile di € 46.224,59.216,50 in c.t. € **46.200,00**

Sestu comproprietà

1) località Sestu sa Perda terreno censito al N.C.T. foglio 26 mapp.468 cons. a.14,85

#### **LOTTO TRENTUNO - VENDUTO**

Striscia di terreno di forma regolare della superficie catastale di mq 1485 ubicato in prossimità della S.S. 131 a circa 3 Km dall'abitato di Sestu, facilmente raggiungibile attraverso uno stradello sterrato che si diparte dalla provinciale di collegamento tra Sestu ed Assemini. L'area ha giacitura declive lungo un versante collinare, ha costituzione argillosa con un buon grado di fertilità, originariamente impiantato a vigneto risulta incolto da diverso tempo. Dal punto di vista urbanistico è classificato come zona E a destinazione agricola.

#### **Valore dell'immobile**

Per la valutazione si è fatto riferimento alle informazioni attinte dalle indagini di mercato svolte in loco e ai valori regionali degli Uffici del Territorio della Sardegna per la determinazione delle indennità di esproprio per aree ad utilizzo agricolo pubblicate per l'anno 2007 relative alla regione agraria n.12 in cui ricade il comune di Sestu, mutati da un coefficiente correttivo che considera le peculiarità proprie del bene.

superficie	CCIAA €/mq	Oss. Immobiliare €/mq	Stima analitica €/mq	Stima capitalizzazione €/mq	MEDIA	Valore commerciale
35,00	€ 1.400,00	€ 1.300,00	€ 1.154,26	€ 1.428,55	€ 1.320,70	€ <b>46.224,59</b>

Assunto un valore di € 3,50/mq si ha il seguente valore: € 3,50 x mq 1.485 = € 5.197,50 in c.t. € **5.200,00**.

#### **San Sperate – LOTTO TRANTADUE**

1) via Monastir, area edificabile censita al N.C.T. foglio 6 mapp.448 di are 5,23;

Lotto di terreno edificabile di forma regolare della superficie reale di mq 496,28 ubicato alla periferia dell'abitato di San Sperate lungo la via Monastir. L'area ha giacitura pianeggiante e recintata con una muratura

in blocchi di calcestruzzo, ha accesso diretto sulla strada.

#### **Destinazione urbanistica**

Il lotto secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico PUC ricade in una zona B di completamento residenziale nelle quali sono in parte già realizzate le opere di urbanizzazione primaria. In tale zona è consentita la costruzione con concessione diretta a destinazione residenziale con un indice fondiario di 3mc/mq; una superficie coperta pari al 50% del lotto; un'altezza massima non superiore a m 10,50 e altre prescrizioni come da certificato urbanistico allegato (*vedi allegato*).

#### **Regolarità edilizia**

Il lotto è libero da edifici e risulta sia stata rilasciata concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione costituito da n.8 unità immobiliari articolato su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra. Per tale realizzazione il Comune di San Sperate ha rilasciato a Melis Gestino amministratore della Sarda E.Ili Melis Costruzioni la Concessione Edilizia n.5 del 22/01/2004. Tale concessione risulta scaduta in quanto i lavori sarebbero dovuti iniziare 12 mesi dal suo rilascio, pertanto si rende necessario una suo rinnovo.

#### **Valore commerciale**

In questo caso è stato utilizzato il metodo di trasformazione ipotizzando di pervenire al più probabile valore venale dell'area edificabile attraverso la determinazione del più probabile prezzo di trasformazione ottenuto come differenza tra: probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area; probabile valore di costo dello stesso edificio. Per la valutazione si è fatto riferimento ai prezzi di nuove abitazioni ottenuti tramite rilevazioni dirette svolte presso operatori del settore e le quotazioni medie di mercato pubblicate dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze riscontrando un costo a mq commerciale variabile tra €/mq 900,00/1.300,00.

Tale metodo di stima è espresso dalla seguente formula:  $Va = \frac{VF - (Cc + St + Oc)}{(1+r)^n}$

**Va** = valore dell'area;

**Vf** = valore finale dell'ipotetico fabbricato realizzabile;

**Cc** = costi di costruzione; **St** = spese tecniche, spese generali ; **Oc** = oneri concessori e di altra natura;

**r** = costo del denaro; **n** = anni di investimento.

È stato considerato che il progetto è stato approvato e sono già stati sostenuti degli oneri.

Sulla base dei valori commerciali medi riscontrati per la zona in esame sono stati attribuiti i seguenti valori e tenuto inoltre conto dei seguenti elementi di valutazione:

superficie lotto: mq 496,28;

indice di edificabilità: mc 3/mq;

fabbricato realizzabile: mq 496,28 x mc 3/mq = mc 1.488,84.

Sostituendo nella formula si ottengono i seguenti valori:

**Vf** è dato moltiplicando il valore dei mq costruibili (mc 1.488,84/3 = mq 496,28) per il valore unitario della zona (1.100,00 €/mq): = € 545.908,00.

**Cc** si considera un costo medio unitario di costruzione di € 250,00/mc per i 1.488,84 mc costruibili è = € 372.210,00;

I costi **St**, in parte già sostenuti sono stati assurti pari ad una percentuale in misura del 5% circa il costo di costruzione = € 18.610,50;

Il costo **Oc** essendo già stato sostenuto, viene anch'esso considerato in percentuale ridotta pari a circa il 2% del costo di costruzione = € 7.444,20;

$(1+r)^n = 1,122$  per un intervento della durata di un anno e mezzo ed un costo del denaro al 8%.

**Va = € 131.546,14 pari ad un valore unitario di € 265,06/mq;**

**Villasimius: LOTTO TRENTATRE - VENDUTO**

1) *terreno censita al N.C.T. foglio 20 mapp.552 di are 12,85;*

Si tratta di un lotto di terreno di forma regolare della superficie catastale di mq 1.285 ubicato in località "Cruccuris" posto a circa 2,5 Km dall'abitato di Villasimius e facilmente raggiungibile percorrendo circa 500 metri di uno stradello non asfaltato che si diparte dalla S.S. n.17 Cagliari - Villasimius. L'area ha giacitura pianeggiante, recintata con rete metallica e paletti di ferro, è caratterizzato da una vegetazione spontanea di tipo mediterraneo. Il terreno è immediatamente confinante con le residenze turistiche della lottizzazione "Cruccuris" ed è in prossimità di un complesso alberghiero. A partire dal terreno si sviluppa parte della viabilità della lottizzazione caratterizzata da strade asfaltate, illuminazione pubblica, inoltre vi è la rete fognaria e la corrente elettrica.

#### **Destinazione urbanistica**

L'area ricade ai sensi del Piano Disciplinare della Fascia Costiera, approvato con D.A. n° 36/U del 18.01.1984, in zona F Turistica nel Comparto 5 nel piano di Lottizzazione denominato "Cruccuris", unità convenzionabile A, e costituisce il lotto G, che prevede un'edificazione di mc 644,10 destinati a residenze.

Per tale unità convenzionabile A non è stata stipulata convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale e pertanto allo stato attuale non è possibile alcuna edificazione.

Il terreno ricade entro la fascia costiera, così definita dall'art.19 del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05.09.2006 e pertanto all'interno di tale ambito è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dagli artt. 12 e 20.

Tale terreno è ubicato nelle aree vincolate ai sensi della Legge 08.08.1985 n° 431 e pertanto il rilascio della concessione è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione ex art.146 del Dlgs 22.01.2004 n°42.

Considerato che il vigente strumento urbanistico del Comune di Villasimius (Piano di Fabbricazione) risale al 1974, con l'adozione del nuovo strumento, secondo le indicazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico, il terreno potrebbe riacquistare la sua edificabilità o una destinazione urbanistica che ne consenta uno sfruttamento non prettamente agricolo.

#### **Regolarità edilizia**

Il comune di Villasimius ha rilasciato autorizzazione edilizia n. 6519 ord.299/2000 del 18/08/2000 per la realizzazione della recinzione che delimita il terreno e allo stato attuale non risulta la presenza di abusi edilizi.

#### **Valutazione del bene**

La valutazione del terreno è influenzata dalle attuali normative dello strumento urbanistico regionale (PPR) di recente approvazione e all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale (PUC) a tali direttive. In tale situazione il mercato per immobili con caratteristiche simili al bene in oggetto vive una situazione di stallo in attesa di più precise indicazioni. Pertanto, benché al momento risulti precluso qualsiasi tipo di intervento di trasformazione, il valore è influenzato essenzialmente dalle caratteristiche del bene, dalla sua immediata vicinanza alla lottizzazione e dalle aspettative di utilizzo legati a sviluppi futuri. In tale situazione si ritiene di potere attribuire un valore al terreno che vada oltre quello di un semplice terreno agricolo.

In assenza di valori di mercato di riferimento si è proceduto tramite la rivalutazione del prezzo d'acquisto dell'area di L. 60.000.000 nell'ottobre 1994, tenuto conto che già allora il terreno non risultava edificabile per mancanza di convenzione, come attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di vendita.

Tale importo è stato attualizzato ad oggi sulla base dei coefficienti di rivalutazione monetaria pubblicati dall'ISTAT, che indicano dal mese di ottobre 1994 al febbraio 2007 un coefficiente di rivalutazione monetaria di 1,3463 pari ad una variazione percentuale dell'indice ISTAT del 34,6 % ed un importo rivalutato di Lire 80.778.000 pari ad € 41.718,36 riferito ad un valore unitario di € 32,47/mq.

Pertanto si assume come Valore di stima del bene la somma di € 41.718,36 in c.t. € 41.700,00.

#### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto perito, in relazione al mandato conferitogli dal Giudice Delegato al fallimento dott. G. La Rocca, avendo risposto ai quesiti proposti ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

La presente relazione unitamente al verbale di deposito, alla parcella relativa agli onorari ed alle spese sostenute per lo svolgimento dell'incarico, viene depositata in un originale per l'Ufficio ed una per il curatore.

A  
G

Il Consulente Tecnico

dott. ing. Mario Frigerio

ASTE   
GIUDIZIARIE®

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

A  
G

### **Allegati**

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE FALLIMENTARE DI CAGLIARI**

**FALLIMENTO SARDA F.LLI MELIS COSTRUZIONI S.N.C. DI MELIS GESUINO**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

23/05



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
DOTT.ING. MARIO FRIGERIO

VIA NAPOLI 52  
09124 CAGLIARI

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione