

STUDIO PROFESSIONALE

Dr. Ing. M A R C O D E T T O R I

Dr. Ing. E L I S A B E T T A M U N T O N I

CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

VIA FRANCESCO ALZIATOR, 15 - 09126 CAGLIARI

TEL 070513926 - 3283221052 - 3406776773

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTI

RELAZIONE DICONSULENZATECNICA
RELATIVA AL FALLIMENTO N° 24/2020 DI

P.R.M.G. Immobiliare
dei F.lli Montisci Srl inliquidazione

Giudice Delegato:

Dott. ANDREA BERNARDINO

Curatore Fallimentare

Dott. ALBERTO PICCIAU

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa ai beni mobili ed immobili inerenti il
Fallimento n°24/2020 Ditta **"P.R.M.G. Immobiliare dei F.^{lli} Montisci
Srl in liquidazione"**

PREMESSE

In data 22 luglio 2021 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dal Curatore Fallimentare Dott. Alberto Picciau di provvedere ad integrare la relazione precedentemente redatta su incarico della società fallita nell'ambito del precedentetentativo di concordato preventivo con le seguenti attività:

- 1.** per le aree edificabili siti in Cagliari (Pirri), censiti al N.C.T. foglio 1, particelle 9741, 9742, 9743, 9744:
 - 1.1.** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - 1.2.** una sommaria descrizione del bene
 - 1.3.** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale e/o consortile, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico
 - 1.4.** la stima del valore venale attuale attribuibile alle aree, tenendo conto della volumetria realizzabile

Fallimento R.G. n°24/2020 - P.R.M.G. Immobiliare Dei F.lli Montisci Srl

2. La relazione dovrà essere corredata da:
 - 2.1. opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche
 - 2.2. per le aree libere il certificato di destinazione urbanistica
 - 2.3. tutti gli altri documenti ritenuti idonei per l'espletamento dell'incarico
3. Effettuare l'accesso negli immobili siti in Quartu Sant'Elena, via Padre Attanasio s.n.c. e Villasimius, viale dei cipressi s.n.c., anche in relazione al fatto che l'usufruttuaria del bene in Villasimius è deceduta e pertanto la società fallita ha la piena proprietà
4. La relazione dovrà essere depositata:
 - 4.1. In formato telematico
 - 4.2. in formato digitale PDF e Word corredata da tutti gli allegati al curatore

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Gli scriventi, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali, con l'assistenza della Sig.^{ra} [REDACTED] della I.V.I. Indagini e Visure ipocatastali, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per le verifiche di rito, sono stati immediatamente effettuati gli accessi agli atti presso i Comuni di Quartu Sant'Elena e Villasimius e, successivamente, con i necessari sopralluoghi presso gli immobili di Cagliari-Pirri, Quartu Sant'Elena e Villasimius. Nel corso dei sopralluoghi sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici agli immobili.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue:

 BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA;

Gli immobili oggetto di perizia, come indicato nel quesito posto, sono di seguito elencati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°24/2020 - P.R.M.G. Immobiliare Dei F.lli Montisci Srl

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

ASIF

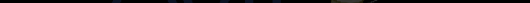
ADHILL



GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

[REDACTED]



GIUDIZIARIE.IT

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

ACTE

ASTORIA

ACTC 

Fallimento R.G. n°24/2020 - P.R.M.G. Immobiliare Dei F.lli Montisci Srl

[illegible]

Fallimento R.G. n°24/2020 - P.R.M.G. Immobiliare Dei F.lli Montisci Srl



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento R.G. n°24/2020 - P.R.M.G. Immobiliare Dei F.lli Montisci Srl

The image shows a document page where the majority of the text has been obscured by numerous thick, solid black horizontal bars of varying lengths. These bars are distributed across the entire page, from top to bottom. A diagonal watermark is present, consisting of the word "ASTE" in a large, bold, blue font, followed by "GIUDIZIARIE.IT" in a smaller, lighter blue font. To the right of the text "ASTE" is a small icon of a gavel. The watermark appears three times, oriented diagonally from the bottom-left towards the top-right.

0

1

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

✓ [REDACTED]

[REDACTED]

✓ [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

1) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento R.G. n°24/2020 - P.R.M.G. Immobiliare Dei F.lli Montisci Srl

3)

4)

**RISULTATO DELL'ACCESSO EFFETTUATO PRESSO
GLI IMMOBILI NON VISIONATI NELLA PRIMA
PERIZIA**

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Via Padre Attanasio s.n.c. piano terra distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 1.016 edificato sopra la Particella 1.016 di mq 1.345, con annessi terreni censiti al N.C.T al Foglio 1 Particella 1010 di mq 1, Particella 1012 di mq 10, Particella 1013 di mq 10, Particella 1015 di mq 74;

STATO DEI LUOGHI

Nel corso del sopralluogo effettuato **(Foto da n°13 a n°26)** si è potuto riscontrare che all'interno del lotto in esame sono presenti tre corpi di fabbrica di seguito descritti:

Fabbricato A: avente una superficie di circa 365 mq un'altezza media di 245 mt, realizzato in muratura portante e copertura in lastre di eternit.

Fabbricato B: avente una superficie di 2,5 mq un'altezza media di 1,80 mt, realizzato in muratura portante copertura in lastre di eternit.

Fabbricato C: avente una superficie di 9,1 mq un'altezza media di 2,00 mt, realizzato in muratura portante senza copertura.

Sistemazioni esterne: la superficie residua non occupata dai fabbricati sopra descritti è in parte pavimentata con un massetto di cls ed in parte piantumata, il lotto è integralmente recintato con una recinzione alta in muratura e l'accesso è permesso da un ampio cancello carrabile prospettante la Via Padre Attanasio si segnala la presenza di rifiuti vari, macerie e lastre di cemento amianto.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per rispondere al presente punto gli scriventi hanno provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico Edilizia Privata e presso l'Ufficio Condono del comune di Quartu Sant'Elena (**All. 2.3**) riscontrando quanto segue:

Ufficio Edilizia Privata: Non è presente nessuna pratica riguardante l'immobile in esame.

Ufficio Condono: Non è presente nessuna pratica riguardante l'immobile in esame.

Per quanto sopra, vista la destinazione urbanistica del terreno in questione, l'impossibilità di poter edificare senza un Piano Particolareggiato avente superficie minima di 5 Ha, è evidente che **quanto realizzato in abuso dovrà essere demolito ed i costi di demolizione verranno decurtati dal valore del terreno nudo.**



VALORE DI MERCATO ATTUALE

Sulla scorta di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, si può affermare che il valore del presente lotto è in linea con quanto determinato nella perizia del 14 gennaio 2020, in quell'occasione venne stimato il costo delle demolizioni pari a **40.000,00 €** ed il valore del terreno nudo bonificato pari a **43.000,00 €** ottenendo un valore residuo del terreno pari a **3.000,00 €**. Sulla scorta del sopralluogo effettuato, vista la quantità di abusi riscontrati e la presenza di numerose lastre di cemento amianto, si può affermare che il valore attuale del presente lotto è pari a zero poiché il valore del terreno bonificato, per la presenza di rifiuti e macerie non visionabili prima del sopralluogo, è equiparabile se non inferiore al costo necessario per effettuare le demolizioni e le bonifiche di quanto realizzato in abuso.

COMUNE DI VILLASIMIUS

Lotto 31) Quota pari al 100% della piena proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.175 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.175 di mq 755;



STATO DEI LUOGHI

Gli scriventi, in questa occasione, sono potuti accedere nell'area circostante l'immobile oggetto del presente lotto però non sono entrati all'interno poiché l'immobile, come si può riscontrare dalla documentazione fotografica **(Foto da n°27 a n°50)**, risulta essere pericolante ed addirittura, in alcune sue parti, parzialmente crollato.

Si conferma quanto indicato in merito alla descrizione dell'immobile ed allo stato di conservazione dello stesso, si segnala inoltre che esiste una servitù costituita da alcune tubazioni in pvc (**Foto nn°49-50**) che provengono dal confinante lotto e che, presumibilmente, costituiscono il troppo pieno della piscina limitrofa di proprietà dei confinanti.

Va precisato che all'interno del lotto in questione è stata rilevata la presenza di alcuni cumuli di rifiuti di varia natura, tra cui qualche accumulatore esausto, rifiuti ingombranti, plastiche etc. Ovviamente il valore finale del lotto è comprensivo del costo necessario per portare a discarica i rifiuti rilevati. Nulla si può dire per la presenza di eventuali rifiuti interrati.

Si segnala infine che nelle aree esterne si sono accumulati ingenti quantitativi di aghi di pino, depositati al di sotto delle rispettive piante e non più raccolti; questi cumuli costituiscono una fonte di potenziale pericolo di incendio, con elevato rischio di causare danni alle attività alberghiere confinanti ed abitazioni. Si consiglia con sollecitudine la pulizia dell'area da ripetere periodicamente prima dei mesi caldi.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli scriventi, pur non potendo accedere all'interno dell'immobile in questione, hanno potuto rilevare l'esterno e qui hanno riscontrato che è stato realizzato l'intero piano primo in abuso per una superficie di circa **21 mq** che, moltiplicato per un'altezza media di 2,75 m, ci fornisce una cubatura di circa **58 mc** che dovrà essere demolita.

Inoltre è stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Villasimius ed ottenuta copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (All. 3); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate che hanno interessato, tra gli altri, il fabbricato oggetto del presente lotto:

- 1) **Concessione Edilizia n°523 del 20 agosto 1970** per la costruzione della recinzione (All. 3.1);
- 2) **Concessione Edilizia in sanatoria n°349 del 05 dicembre 2011** (All. 3.2) per la riqualificazione ambientale di due corpi di fabbrica da destinare ad uso residenziale ed a deposito e per la demolizione di un terzo fabbricato;

Si precisa che in data 13 dicembre 2004 (All. 3.3) è stata inoltre presentata una richiesta di concessione in sanatoria per la realizzazione di un'unità immobiliare residenziale a seguito di demolizione di un deposito e di un loggiato esistenti, ma detta pratica non giunse a buon fine poiché il comune accertò che le opere citate furono realizzate epoca successiva al 31 marzo 2003 e per questo non erano suscettibili di sanatoria.

Sulla scorta dei rilievi esterni effettuati, si può affermare che **vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi**, in particolare:

 Piano terra:

- ✓ È stato realizzato un ampliamento nella parte posteriore del piano terra non assentibile. La superficie realizzata in più è di circa 2 mq. Ciò ha comportato anche una modifica nel prospetto posteriore e la realizzazione di infissi in difformità al progetto approvato.

✓ Il pergolato sul prospetto laterale è crollato;

Piano Primo:

✓ È stato realizzato l'intero piano primo in abuso per una superficie di circa 21 mq.

Dette difformità potranno essere sanate esclusivamente con la demolizione della superfetazione realizzata, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata. Il pergolato può invece essere ripristinato.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni da parte dei tecnici comunali in sede di presentazione della pratica. Va precisato che gli scriventi non hanno, ovviamente, presentato alcuna pratica presso il Comune di Villasimius, pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico dovesse esaminare la pratica di accertamento.

VALORE DI MERCATO ATTUALE

Sulla scorta delle pessime condizioni attuali dell'immobile gli scriventi ritengono corretto ridurre il valore unitario applicato nella perizia del 14 gennaio 2020 del **25%** ottenendo così un valore unitario pari a **1.500,00 €** per cui avremo un valore pari a:

$$V_{\text{Lotto 31}} = 44,00 \text{ mq}_e \times 1.500,00 \text{ €/mq}_e = \mathbf{66.000,00 \text{ €}}$$

Dai quali si detraggono i costi necessari per la demolizione del piano superiore pari a **6.000,00 €**, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 31}} = 66.000,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \mathbf{60.000,00 \text{ €}}$$

Va detto che, come da indicazioni del Curatore, la Sig.ra [REDACTED] ex usufruttuaria è deceduta per questo il valore ottenuto rappresenta il 100% della piena proprietà.

Lotto 33) Quota pari al 100% della piena proprietà della villetta sita in Viale dei cipressi s.n.c. distinta al N.C.E.U. al Foglio 29 Particella 1.181 sub 1 edificata su area censita al N.C.T. al Foglio 29 Particella 1.181 di mq 2.910.

STATO DEI LUOGHI

Gli scriventi, in questa occasione, sono potuti accedere all'interno dell'immobile in questione e nell'area circostante riscontrando che, nell'intera area individuata con la particella 1.181, vi sono i seguenti corpi di fabbrica:

Fabbricato adibito a residenza: distribuito su di un solo livello, composto da un ambiente adibito ad ingresso salone con angolo cottura, un disimpegno centrale, due camere da letto ed un bagno **(Foto da n°51 a n°62).**

Sistemazioni esterne: nella residua parte del lotto non occupata dal fabbricato si rileva la presenza di tre corpi di fabbrica adibiti a vani tecnici, il primo per l'alloggiamento di lavatrice e lavello **(Foto da n°63 a n°66)**, il secondo una casupola in legno per l'alloggio di attrezzi **(Foto nn°67-68)** ed il terzo una casupola in legno per l'alloggio di un pozzo **(Foto da n°69 a n°71)**; la residua parte del lotto è occupata in parte da una pineta **(Foto da n°72 a n°79)** ed in parte da un area parcheggio **(Foto n°84).**

Le finiture dell'immobile sono di sufficiente qualità; le pavimentazioni sono in gres ceramico, gli infissi interni in legno quelli esterni in legno e vetrocamera, le pareti sono intonacate e tinteggiate, non si riscontrano fenomeni di umidità di risalita o infiltrazioni dalla copertura, nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia, le rubinetterie, come i sanitari, sono di buona qualità, si segnala la presenza di climatizzazione realizzata con pompe di calore, gli impianti non datati, alla vista sembrerebbero in buono stato d'uso e manutenzione anche se non è stato possibile verificarli a causa della mancanza di alimentazione elettrica.

Va precisato che all'interno del lotto in questione è stata rilevata la presenza di alcuni cumuli di rifiuti di varia natura, tra cui qualche accumulatore esausto, rifiuti ingombranti, plastiche etc. Ovviamente il valore finale del lotto è comprensivo del costo necessario per portare a discarica i rifiuti rilevati.

Nulla si può dire per la presenza di eventuali rifiuti interrati. Si segnala infine che nelle aree esterne si sono accumulati ingenti quantitativi di aghi di pino, depositati al di sotto delle rispettive piante e non più raccolti; questi cumuli costituiscono una fonte di potenziale pericolo di incendio, con elevato rischio di causare danni alle attività alberghiere confinanti ed abitazioni. Si consiglia con sollecitudine la pulizia dell'area da ripetere periodicamente prima dei mesi caldi. Si segnala infine l'apertura di una porta di comunicazione con la particella n°13 su cui sorge un residence di proprietà di terzi.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli scriventi hanno potuto riscontrare che è stata occupata una superficie pari a **62,35 mq** a fronte di una superficie approvata pari a **21,84 mq**, è stato realizzato un esubero di superficie pari a **40,51 mq** che, moltiplicato per un'altezza media di 2,75 m, ci fornisce una cubatura di **111,40 mc** che dovrà essere demolita.

Come detto è stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Villasimius ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse (**All. 3**); di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate che hanno interessato, tra gli altri, il fabbricato oggetto del presente lotto:

- 1) **Concessione Edilizia n°523 del 20 agosto 1970** per la costruzione della recinzione (**All. 3.1**);
- 2) **Concessione Edilizia in sanatoria n°349 del 05 dicembre 2011 (All. 3.2)** per la riqualificazione ambientale di due corpi di fabbrica da destinare ad uso residenziale ed a deposito e per la demolizione di un terzo fabbricato;

Si precisa che in data 13 dicembre 2004 (**All. 3.3**) è stata inoltre presentata una richiesta di concessione in sanatoria per la realizzazione di un'unità immobiliare residenziale a seguito di demolizione di un deposito e di un loggiato esistenti, ma detta pratica non giunse a buon fine poiché il comune accertò che le opere citate furono realizzate epoca successiva al 31 marzo 2003 e per questo non erano suscettibili di sanatoria.

Sulla scorta dei rilievi esterni effettuati, si può affermare che vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi, in particolare:

✚ **Piano Terra:**

- ✓ È stato ampliato di 40,51 mq il fabbricato approvato;
- ✓ È stata modificata la destinazione d'uso da locale di deposito a residenza.

Dette difformità potranno essere sanate esclusivamente con la demolizione della superfetazione realizzata, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni da parte dei tecnici comunali in sede di presentazione della pratica.

Va precisato che gli scriventi non hanno, ovviamente, presentato alcuna pratica presso il Comune di Villasimius, pertanto tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate nel momento in cui l'ufficio tecnico dovesse esaminare la pratica di accertamento.

✚ **VALORE DI MERCATO ATTUALE**

Sulla scorta di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, si può affermare quanto segue:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, sulla scorta del sopralluogo di rilievo effettuato è pari a **61,17 mq**, come meglio specificato dalla seguente tabella.

Calcolo superficie commerciale

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Terra			
Locale deposito approvato	21,84	1,00	21,84
Loggiato approvato	26,81	0,40	10,72
Sistemazioni esterne e pertinenze	2.861,35	0,01	28,61
Sommano			61,17

Sulla scorta delle condizioni attuali dell'immobile, della presenza di ulteriori corpi di fabbrica e della necessità di operare una regolarizzazione urbanistica gli scriventi ritengono corretto ridurre il valore unitario applicato nella perizia del 14 gennaio 2020 del **20%** ottenendo così un valore unitario pari a **1.200,00 €** per cui avremo un valore pari a:

$$V_{\text{Lotto 33}} = 61,17 \text{ mq}_e \times 1.200,00 \text{ €/mq}_e = \mathbf{73.404,00 \text{ €}}$$

Dai quali si detraggono i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica pari a **7.000,00 €**, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 33}} = 73.404,00 \text{ €} - 7.000,00 \text{ €} = \mathbf{66.404,00 \text{ €}}$$

Si arrotonda $V_{\text{Lotto 33}} = 66.400,00 \text{ €}$

Lotto 35) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in località Simius aventi superficie complessiva pari a 6.657 mq e così identificati:

+ N.C.T. Foglio 29 particella 23 di 3.030 mq, particella 24 di 1.177 mq, particella 189 di 2.450 mq;

Bisogna premettere che nel corso del sopralluogo effettuato per gli immobili di cui ai Lotti nn°31 e 33 è stato possibile entrare all'interno delle particelle 23 e 24, particelle che costituiscono parte del presente lotto e che non erano perfettamente visibili dalla strada; sulla scorta del sopralluogo si è riscontrata la presenza all'interno del lotto di diverse costruzioni amovibili e di una fissa, di ciò se n'è dato conto al Dott. Alberto Picciau il quale ci richiedeva di darne atto indicando, se beni privi di valore commerciale, gli eventuali oneri di rimozione / demolizione.

STATO DEI LUOGHI

Dall'accesso all'interno delle particelle 23 e 24 si è potuto rilevare che all'interno dell'area vi sono i seguenti corpi di fabbrica:

A) Box in ferro e lamiera: Il box adibito a deposito attrezzi ed officina (**Foto da n°85 a n°88**) ha struttura in acciaio e pareti laterali e copertura in lamiera, pavimento realizzato con un massetto di cls, ha una superficie di circa 12 mq ed un'altezza media di 251 cm; il box era servito dall'energia elettrica con attrezzi collegati all'atto del sopralluogo.

B) Casupola in legno e ferro: La casupola in questione (**Foto da n°89 a n°91**) era adibita a deposito, ha struttura autoportante in pannelli rivestita per due pareti laterali in legno ed ha copertura in coverpan, pavimento realizzato con un massetto di cls, ha una superficie di circa 8 mq ed un'altezza media di 245 cm. Si segnala la presenza di un impianto elettrico e di una pompa di calore;

C) Box in legno: Il box in questione (**Foto da n°92 a n°94**) era adibito a deposito, ha struttura autoportante e copertura in pannelli in legno, pavimento realizzato con un massetto di cls, ha una superficie di circa 8 mq

Fallimento R.G. n°24/2020 - P.R.M.G. Immobiliare Dei F.lli Montisci Srl

ed un'altezza media di 210 cm;

D) Box in muratura: Il box in questione **(Foto n°95-96)** ha struttura in muratura portante e copertura in tavelle di laterizio, pavimento realizzato con un massetto di cls, ha una superficie di circa 6 mq ed un'altezza media di 230 cm;

E) Box in lamiera di metallo: Il box in questione **(Foto da n°97 a n°99)** era adibito a deposito, ha struttura in acciaio e pareti laterali e copertura in lamiera, pavimento realizzato con un massetto di cls, ha una superficie di circa 13 mq ed un'altezza media di 215 cm. Si segnala la presenza di un impianto elettrico, di una pompa di calore e di una antenna satellitare.

La residua parte del terreno non occupata dai fabbricati è parzialmente piantumata con un frutteto irriguo **(Foto da n°100 a n°104)**.

Nel corso del sopralluogo è stata realizzata una planimetria che rappresenta in scala i corpi di fabbrica riscontrati. La residua parte del lotto è adibita a frutteto ed in parte piantumata con alberi di pino.

Va precisato che all'interno del lotto in questione è stata rilevata la presenza di alcuni cumuli di rifiuti di varia specie, ovviamente il valore finale del lotto è comprensivo del costo necessario per portare a discarica i rifiuti rilevati. Nulla si può dire per la presenza di eventuali rifiuti interrati.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Villasimius si è rilevato che non esistono autorizzazioni edilizie inerenti gli immobili in questione, per questo tutti i box sono stati realizzati in abuso e, di conseguenza, dovranno essere rimossi.

**VALORE DI MERCATO ATTUALE**

Va detto che la presenza dei box in lamiera non costituisce un onere in quanto, fatta salva l'ipotesi che con un accertamento di conformità una parte possa essere regolarizzata come deposito attrezzi, il costo necessario per rimuovere i box è equiparato al guadagno ottenibile dai materiali di risulta dello smontaggio; in buona sostanza sarà sufficiente dare un incarico ad un'impresa che a costo zero potrà smontare i box e riutilizzarli da altra parte.

Per quanto sopra gli scriventi ritengono corretto confermare il valore dato nella perizia del 14 gennaio 2020 pari a **100.000,00 €**.

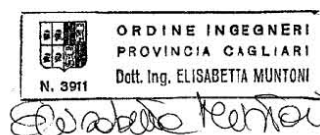
Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 16 marzo 2022

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

