

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI****Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa al Lotto n° 21 del 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 precedente tentativo di concordato preventivo con le seguenti attività: valutare l'immobile sito in Quartu S'Elena Via Padre Attanasio.

**• 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 Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure ipocatastali, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per le verifiche di rito, sono stati effettuati gli accessi agli atti presso i Comuni di Quartu Sant'Elena e, successivamente, con i necessari sopralluoghi presso l'immobile di Quartu Sant'Elena. Nel corso dei sopralluoghi sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici agli immobili.

---

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

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:

#### **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.

---

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

**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 lastre di cemento amianto, rifiuti e macerie che dovranno essere rimossi ed il cui costo è stato compreso nei costi di demolizione del fabbricato.

### **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.

E' presente unicamente una concessione in sanatoria, prot. 40003 del 01/12/2005, per la realizzazione di un fabbricato adibito ad uso artigianale al piano terra con superficie netta di 61,18 mq.

Dalla visione della concessione in sanatoria si è potuto riscontrare che è stato sanato un immobile a destinazione di locale artigianale per una superficie indicativa pari a **31,50 mq** con annesso locale ripostiglio deposito e wc per una superficie di **39,90 mq**.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è potuta rilevare la presenza di un corpo di fabbrica (A) di 365 mq, di un piccolo fabbricato tecnico (B) di 2,5 mq ed infine di un altro corpo di fabbrica (C) di 9,10 mq; è evidente che, oltre alla porzione di fabbricato condonato, è stato realizzato un

---

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

ampliamento abusivo che dovrà essere demolito e i cui costi di demolizione dovranno essere detratti dal valore del bene regolarmente assentito.

## VALORE DI MERCATO ATTUALE

Da indagini effettuate sul mercato, il valore unitario della porzione di fabbricato a destinazione artigianale può essere assunto pari a **725,00 €/mq**, pari al valor medio dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate tra le tipologie Capannoni tipici e Laboratori.

Da quanto sopra:

$$V_{\text{fabbricato}} = 31,50 \text{ mq} \times 725,00 \text{ €/mq} + 39,90 \text{ mq} \times 435,00 \text{ €/mq} = \mathbf{40.194,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore area cortilizia} = (1.440 \text{ mq} - 71,40) \times 30,00 \text{ €/mq} = \mathbf{41.058,00 \text{ €}}$$

$$V_{\text{compless}} = 40.194,00 \text{ €} + 41.058,00 \text{ €} = \mathbf{81.252,00 \text{ €}}$$

Importo dal quale si detraggono i costi di demolizione così calcolati:

$$\text{Volume non sanato} (365,00 \text{ mq} - 71,40 \text{ mq}) \times 2,45 \text{ ml} = 866,12 \text{ mc}$$

$$\text{Costo unitario demolizioni} = 43,62 \text{ €/mc}$$

$$\text{Costo demolizioni} = 37.782,65 \text{ €}$$

Per quanto detto sopra il valore del nuovo bene sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto 21}} = 81.252,00 \text{ €} - 37.782,65 \text{ €} = \mathbf{43.469,35 \text{ €}}$$

**Si arrotonda pari a 43.500,00 €**

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

Cagliari 29/04/2025

**I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

