

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA FALLIMENTARE: R.E. 34/2015

CONTRO:

- Monreale Investimenti Immobiliari S.R.L. - con sede in Cagliari.

IL GIUDICE: Dott. Andrea Bernardino

IL C.T.U.: Geom. Alessandro BOREA

RINVIO UDIENZA AL 11/11/15

**ELABORATO : RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA.**

**TAVOLA
UNICA**

SCALA:

DATA :

OTTOBRE 2015



GEOMETRI CAGLIARI
BOREA
Geometra
ALESSANDRO
1898

IL C.T.U.:

Geom. Alessandro Borea

IL GIUDICE:

Dott. Andrea Bernardino

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI
CAGLIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Fallimentare iscritta al N°34/2015:

contro

**MONREALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.R.L. – con sede in
Cagliari nella P.zza Galilei 22. C.F. 02091510921**

Il Giudice Delegato
Dott. Bernardino Andrea

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessandro Borea

Premesse.

Ill.mo Sig. Giudice, con incarico conferitomi dal Curatore del Fallimento dott. Mereu Efsio in data 16/04/15, io sottoscritto geom. Alessandro Borea nato a Cagliari il 31/07/1956, libero professionista, con studio in Quartu S.Elena nella Via Santorre di Santarosa 18, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°1896 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, **accettavo l'incarico, che qui di seguito si riporta:**

Visto l'art.173bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili di proprietà fallita effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento), **segnalando immediatamente** al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 3) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n°380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



- 4) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 5) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 6) **proceda**, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) **indichi**, l'utilizzazione dello strumento urbanistico comunale;
- 8) **indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001, N°380 e 40, comma 6° della L. 28/02/1985, n°47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;
- 9) **dica** se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) se l'immobile è in comproprietà, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura;
- 11) **accerti**, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione

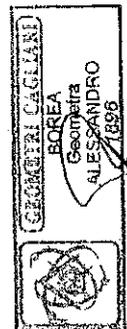


del fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/78, n°59, convertito in L. 18/05/78, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura fallimentare, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 12) indichi** l'esistenza su ciascun bene immobile, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- 13) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.
- 15) predisponga** per ciascun bene immobile l'attestato di prestazione energetica (APE)

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio fallimentare, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprese);
- c) allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso;



Autorizza

Sin d'ora il C.T.U. ad effettuare tutti gli accessi necessari per l'espletamento dell'incarico presso gli Uffici competenti.

Presa visione degli atti, di cui estraevo copia, si fissava la data delle operazioni peritali il 22/04/15 alle ore 10,00.

DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (Catasto), gli immobili attualmente intestati alla Società fallita risultano così di seguito censiti presso il Catasto di Cagliari, precisamente:

Comune di San Gavino Monreale.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

- 1) **F°55 mappale 1080 sub. 1** – Fabbr. In corso di costruzione – Piano Terra – Località Cracaxia.

Ditta Intestata:

- a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/1. C.F. 02091510921

- 2) **F°55 mappale 1080 sub. 3** – Lastrico solare Mq 1066,00 – Piano Secondo – Località Cracaxia.

Ditta Intestata:

- a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/2. C.F. 02091510921

- b) Basic Fit S.r.l. con sede in Cagliari - Proprietà 1/2. C.F. 02481140925.

- 3) **F°55 mappale 1080 sub. 4** – Bene comune non censibile – area cortilizia pertinenziale.

- 4) **F°55 mappale 1081 sub. 4** – Area Urbana Mq 22,00 – Piano Terra – Località Cracaxia.

Ditta Intestata:

- a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/1. C.F. 02091510921.

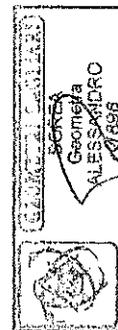
- 5) **F°55 mappale 1081 sub. 5** – Bene comune non censibile – area cortilizia pertinenziale.

- 6) **F°55 mappale 1081 sub. 6** – Bene comune non censibile – ascensore.

- 7) **F°55 mappale 1081 sub. 12** – Bene comune non censibile – Locale impianti.

- 8) **F°55 mappale 1081 sub. 13** – Cat. C/1 – Cl. 5^a Mq. 340,00 – Rendita Euro 6.338,99 – Piano Terra – Località Cracaxia.

Ditta Intestata:



- a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/1. C.F. 02091510921
- 9) **F°55 mappale 1081 sub. 14** – Cat. C/1 – Cl. 5^a Mq. 251,00 – Rendita Euro 4.018,55 – Piano Primo – Località Cracaxia.
Ditta Intestata:
a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/1. C.F. 02091510921
- 10) **F°55 mappale 1081 sub. 15** – Cat. A/4 – Cl. 2^a - Vani 5 – Rendita Euro 177,66 – Piano Primo – Località Cracaxia.
Ditta Intestata:
a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/1. C.F. 02091510921
- 11) **F°55 mappale 1081 sub. 16** – Lastrico solare Mq 350,00 – Piano Secondo – Località Cracaxia.
Ditta Intestata:
a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/1. C.F. 02091510921

Nuovo Catasto Terreni.

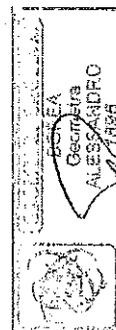
- a) F°55 mappale 1002 – Seminativo 3 – ha 00.08.08;
b) F°55 mappale 1004 – Seminativo 3 – ha 00.02.49;
c) F°55 mappale 1005 – Seminativo 3 – ha 00.01.58;
d) F°55 mappale 1006 – Seminativo 3 – ha 00.00.05;
e) F°55 mappale 1009 – Seminativo 3 – ha 00.00.83;
f) F°55 mappale 1010 – Pascolo 3 – ha 00.02.32;
g) F°55 mappale 1011 – Pascolo 3 – ha 00.10.18;
h) F°55 mappale 1014 – Pascolo 3 – ha 00.10.13;
i) F°55 mappale 1015 – Pascolo 3 – ha 00.10.30;
j) F°55 mappale 1016 – Pascolo 3 – ha 00.12.15;
k) F°55 mappale 1017 – Pascolo 3 – ha 00.12.57;
l) F°55 mappale 1019 – Pascolo 3 – ha 00.01.30;
m) F°55 mappale 1065 – Seminativo 3 – ha 00.00.64;
n) F°55 mappale 1083 – Pascolo 3 – ha 00.03.27;
o) F°55 mappale 1086 – Pascolo 3 – ha 00.00.38;
p) F°55 mappale 885 – Pascolo 3 – ha 00.01.20.

Ditta intestata:

- a) Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – Proprietà 1/1. C.F. 02091510921.

La superficie complessiva delle particelle sopra indicate risulta di 7.747,00 mq.

Successivamente, avendo accertato che tra gli atti del procedimento, non risultava presente la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili di proprietà fallita



effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) , procedevo agli accertamenti presso la ex Conservatoria RR.II. di Cagliari, di cui si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli relative ai beni del compendio fallimentare e precisamente:

A) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Atto rogito dott. M. Clarkson del 24/02/1993, trascritto a Cagliari il 19/03/1993 Reg. Gen. N°6512 Reg. Part. N°4785.

CONTRO

[REDACTED]

FAVORE

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

Tipo di atto: Compravendita

Proprietà: 1/1

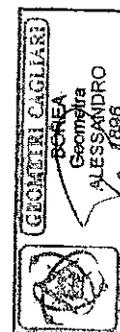
Comune: S. Gavino Monreale

Immobili:

N.C.T.: F°55 mapp. 358 ha 00.27.35 – Loc. Craccaxia;

N.C.T.: F°55 mapp. 416 ha 00.69.30 – Loc. Craccaxia;

N.C.T.: F°55 mapp. 430 ha 00.50.15 – Loc. Craccaxia.



B) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Atto rogito dott. M. Clarkson del 29/07/1993, trascritto a Cagliari il 18/08/1993 Reg. Gen. N°19722 Reg. Part. N°14060.

CONTRO

- **COMUNE DI S. GAVINO MONREALE.**

FAVORE

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

Tipo di atto: Convenzione

Proprietà: 1/1

Comune: Selargius

Immobili: aree edificabili

N.C.T.: F°55 particella 997 ha 00.03.21 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 998 ha 00.0.45 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1003 ha 00.04.80; Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1008 ha 00.00.50 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1013 ha 00.01.89 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1018 ha 00.02.50 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1012 ha 00.12.96 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 996 ha 00.02.02 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 999 ha 00.04.29 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1001 ha 00.09.70 Terreno.



N.B.:

La società "MONREALE INVESTIMENTI IMMOBILIARI S.r.l. ha assunto l'impegno verso il Comune di San Gavino Monreale anche per i suoi successori ed aventi causa dell'intera lottizzazione di attuare la lottizzazione ad uso edificatorio anche ai sensi delle disposizioni dell'art. 28 della L.U. 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni dei terreni di sua proprietà posti nel Comune di San Gavino Monreale distinti in catasto al foglio 55 con i mappali 41/a (dal quale sono derivati i mappali 416, 877 e 878), 4/a (oggi mappale 358) e 47/a (dal quale sono derivati i mappali 47 e 885), dell'estensione complessiva di mq. 13.761 giusto l'apposito piano di lottizzazione sottoposto all'approvazione del Sindaco composto di n. 5 tavole allegate all'atto sotto la lettera "E".

Con tale lottizzazione si è regolata la realizzazione da parte dell'interessata delle opere pubbliche indispensabili alla lottizzazione e alla utilizzazione a scopo edilizio dei singoli lotti, il passaggio in piena proprietà al Comune di San Gavino Monreale delle predette opere anche agli effetti della successiva manutenzione e la cessione al detto Comune delle aree necessarie per la realizzazione del verde pubblico e parcheggi, non inferiore al 10% dell'intera area lottizzata, oltre la viabilità interna.

Il tutto come meglio risulta nel titolo al quale si fa espresso riferimento.

C) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Atto rogito dott. M. Clarkson del 12/11/1996, trascritto a Cagliari il 04/12/96 Reg. Gen. N°26156 Reg. Part. N°18555.

CONTRO

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FAVORE

- Ente Sardo Acquedotti e Fognature – C.F. 00140240920.

Tipo di atto: Costituzione di diritti reali a titolo gratuito –
Servitu' di Acquedotto.

Proprietà: 1/1

Immobili: Terreni

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.T.: F°55 particella 1007 ha 00.02.52 Terreno;

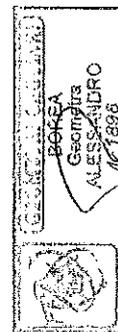
N.C.T.: F°55 particella 1008 ha 00.00.50 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1009 ha 00.00.83; Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 885 ha 00.01.20 Terreno;

D) NOTA DI ISCRIZIONE.

Ipoteca volontaria in data 20/03/2003, iscritta a Cagliari il
21/03/2003 Reg. Gen. N°12646 Reg. Part. 1361. Capitale
Euro 826.847,49 – Ipoteca Euro 2.067.118,75.



CONTRO

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FAVORE

- Banco di Sardegna S.p.A. - Sassari.

Tipo di atto: Ipoteca volontaria – durata anni 10

Proprietà: 1/1

Immobili: Terreni

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.T.: F°55 particella 995 ha 00.01.98 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1007 ha 00.02.52 Terreno;

E) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, dott. Rosetti
Giovanni, in data 02/10/2003, trascritto a Cagliari il
31/10/2003 Reg. Gen. N°40444 Reg. Part. N°28138.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

FAVORE

- ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A. – C.F. 05779711000.

Tipo di atto: Compravendita

Immobile: Terreno

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.T.: F°55 particella 1066 ha 00.00.23 Terreno;

N.B.:

L'IMMOBILE E' SITO IN COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE, LOCALITA' "CRACCAXIA", E PRECISAMENTE: - TERRENO DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRI 23 (VENTITRE'), RICADENTE SECONDO IL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE IN ZONA "D" INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE - SOTTOZONA "D5", OVE UBICARE UNA CABINA DI TRASFORMAZIONE ELETTRICA. CONFINANTE CON STESSA PARTE VENDITRICE PER TRE LATI.

F) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Atto rogito dott. M. Clarkson del 04/11/2004, trascritto a Cagliari il 02/12/2004 Reg. Gen. N°44385 Reg. Part. N°30461.

CONTRO

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

FAVORE

-

Tipo di atto: Compravendita

Proprietà: 1/1 – 1/2

Immobili: Fabbricato.

Comune: S. Gavino Monreale

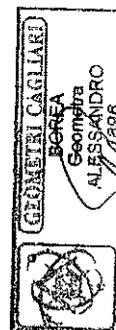
N.C.E.U.: F°55 particella 1080 Sub. 2 – Palestra x 1/1 p.p.;

N.C.E.U.: F°55 particella 1080 Sub. 3 – Lastrico x 1/2 p.p..

N.B.:

I DATI DI CUI AL QUADRO "B" IDENTIFICANO LE PORZIONI DEL FABBRICATO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN

ASTE
GIUDIZIARIE.it

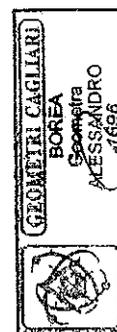


ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE, REGIONE "CRACAXIA", E PRECISAMENTE AL PUNTO 1.1 L'INTERO PRIMO PIANO ALTO (SECONDO FUORI TERRA) AVENTE UNA SUPERFICIE COPERTA RACCHIUSA FRA MURI PERIMETRALI DI MQ. 1.100 CIRCA, COMPOSTO DI SALA BODY BUILDING, SALA ESTETICA, DUE SALE DANZA, DIREZIONE, ATRIO, SPOGLIATOI, SERVIZI ED ALTRI ACCESSORI, CON ANNESSI I LOCALI TECNICISITI AL SECONDO PIANO ALTO (PIANO DI COPERTURA DELLO STESSO STABILE) AVENTI NELL'INSIEME SUPERFICIE COPERTA DI MQ. 32 CIRCA, ED AL PUNTO 2.1 LA TERRAZZA DI COPERTURA DELL'EDIFICIO UBICATA AL SECONDO PIANO ALTO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 1068 CIRCA. I BENI, PER LE QUOTE INDICATE NEL QUADRO "C", SONO STATI TRASFERITI CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, ACCESSIONI E PERTINENZE INERENTI, CON PARTICOLAR RIGUARDO ALLE SERVITU' RISULTANTI DALLO STATO DEI LUOGHI E DAL PROGETTO DI COSTRUZIONE, AL QUALE LE PARTI HANNO DICHIARATO DI FARE ESPRESSO RIFERIMENTO E CON PARTICOLAR RIGUARDO INOLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' AGLI STESSI RELATIVA SULLE PARTI DELL'IMMOBILE DI CUI I MEDESIMI COSTITUISCONO PORZIONI CHE PER LEGGE, CONTRATTO O DESTINAZIONE SONO DA INTENDERSI CONDOMINIALI, FRA LE QUALI E' IN PARTICOLARE COMPRESA L'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO DESTINATA A VIABILITA', VERDE E PARCHEGGIAVENTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 1.180 CIRCA E DISTINTA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 55, MAPPALE 1080, SUBALTERNO 4, LOCALITA' CRACAXIA, PIANO TERRENO, LA QUALE AREA E' COMUNE A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI SI COMPONE IL FABBRICATO E COMPETE ALLA SOCIETA' ACQUIRENTE ED ALLA SOCIETA' VENDITRICE IN RAGIONE DI 500/1000 CIASCUNA. LE PARTI HANNO PRECISATO CHE SU PARTE DELL'AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO GRAVANO LE SEGUENTI SERVITU': - SERVITU' PERMANENTE DI ACQUEDOTTO GRAVANTE SUL MAPPALE 1007 DEL FOGLIO 55 DEL CATASTO TERRENI, COSTITUITA A FAVORE DELL'E.S.A.F. E CONTRO LA SOCIETA' VENDITRICE GIUSTO ATTO A ROGITO NOTAIO PAOLO TARDIOLA DI CAGLIARI IN DATA 12 NOVEMBRE 1996, REP. N. 22593/9860, TRASCRITTO A CAGLIARI IL 4 DICEMBRE 1996, CASELLA 26156, ARTICOLO 18555; - SERVITU' DI RETE FOGNARIA E PASSAGGIO PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITA', URGENZA ED INDIFFERIBILITA' DELL'OPERA, COSTITUITA A FAVORE DEL CONSORZIO PER LA ZONA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI VILLACIDRO E CONSISTENTE NEL PASSAGGIO DI UNA CONDOTTA PER IL TRASFERIMENTO ALL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE CONSORTILE DEI REFLUI CIVILI DEL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE. LA PARTE COMPRATRICE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE IN OGNI LORO PARTE E DI ACCETTARE INTEGRALMENTE, ANCHE PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, LE PATTUZIONI CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI SAN GAVINO MONREALE GIUSTO ATTO A ROGITO NOTAIO MASSIMO CLARKSON IN DATA 29 LUGLIO 1993, REP. N.30703/11030, TRASCRITTO A CAGLIARI IL 18 AGOSTO 1993, CASELLA 19722, ARTICOLO 14060. LA PARTE VENDITRICE HA RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE. LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO PER IL PREZZO PAGATO A SALDO DI EURO 877.976,73. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA DAL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO.

G) NOTA DI ISCRIZIONE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ipoteca volontaria in data 30/11/2010, iscritta a Cagliari il 03/01/2005 Reg. Gen. N°33 Reg. Part. 7. Capitale Euro 480.000,00 – Ipoteca Euro 960.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

FAVORE

- Banca di Sassari S.p.A. - Sassari.

Tipo di atto: Ipoteca volontaria – durata anni 15

Proprietà: 1/1

Immobili: Fabbricati

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub. 1- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub.2 - Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub.3- Lastrico solare;

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub.4- Ente Urbano;

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub.5- Ente Comune;

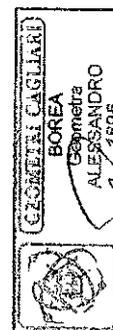
N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub.6- Ente Comune;

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub.7- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub.8- Fabbr. in corso di costruz.

H) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Atto pubblico amministrativo del Presidente della Giunta Regionale Sarda in data 05/04/2005, trascritto a Cagliari il 21/04/2005 Reg. Gen. N°13573 Reg. Part. N°9233.



CONTRO

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

FAVORE

- Consorzio per la Zona di Sviluppo Industriale di Villacidro – Villacidro – C.F. 00205980923.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipo di atto: Costituzione di Servitù Coattiva – Passaggio di condotta permanente.

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.E.U.: F°55 particella 417 are 00.58;

N.C.E.U.: F°55 particella 993 are 00.93;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.C.E.U.: F°55 particella 996 are 00.24.

I) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Atto pubblico amministrativo del Segretario Comunale in data 08/06/2005, trascritto a Cagliari il 27/06/2005 Reg. Gen. N°22320 Reg. Part. N°14826.

CONTRO

- COMUNE DI S. GAVINO MONREALE.

FAVORE

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

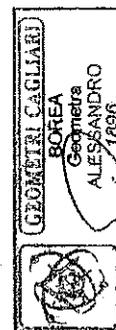
Tipo di atto: Atto Aggiuntivo a Convenzione N°30703/93

Proprietà: 1/1

Comune: S. Gavino Monreale

Immobili: aree edificabili

N.C.T.: F°55 particella 997 ha 00.03.21 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 998 ha 00.00.45 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1003 ha 00.04.80; Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1008 ha 00.00.50 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1087 ha 00.01.46 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1018 ha 00.02.50 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1082 ha 00.03.10 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1084 ha 00.09.69 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1085 ha 00.00.05 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1077 ha 00.01.62 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 999 ha 00.04.29 Terreno;
N.C.T.: F°55 particella 1001 ha 00.09.70 Terreno.



L) NOTA DI ISCRIZIONE.

Ipoteca Legale di Equitalia Sardegna S.p.A. in data 20/05/2010, iscritta a Cagliari il 08/06/2010 Reg. Gen. N°19765 Reg. Part. 5233. Capitale Euro 28.538,69 – Ipoteca Euro 57.077,38.

CONTRO

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

FAVORE

- Equitalia Sardegna S.p.A. - Sassari.

Tipo di atto: Ipoteca Legale

Proprietà: 1/1

Immobili: Fabbricati + terreni

Comune: S. Gavino Monreale

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1080 sub. 1- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.: F°55 mapp.1080 sub. 3 - Lastrico solare;

N.C.E.U.: F°55 mapp. 1081 sub. 1- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.: F°55 mapp.1081 sub.4 - Ente Urbano;

N.C.E.U.:F°55 mapp. 1081 sub.7- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.:F°55 mapp. 1081 sub.8 - Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.:F°55 mapp. 1081 sub.9- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.:F°55 mapp.1081 sub.10- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.E.U.:F°55 mapp.1081sub.11- Fabbr. in corso di costruz.;

N.C.T.: F°55 particella 1083 ha 00.03.27 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1065 ha 00.00.64 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1002 ha 00.08.08 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1004 ha 00.02.49 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1005 ha 00.01.58 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1006 ha 00.00.05 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1009 ha 00.00.83 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1011 ha 00.10.18 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1014 ha 00.10.13 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1015 ha 00.10.30 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1016 ha 00.12.15 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1017 ha 00.12.57 Terreno;

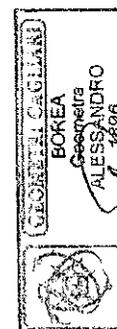
N.C.T.: F°55 particella 1019 ha 00.01.30 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1086 ha 00.00.38 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 885 ha 00.01.20 Terreno;

N.C.T.: F°55 particella 1010 ha 00.02.32 Terreno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



M) NOTA DI TRASCRIZIONE.

Atto Giudiziario del Tribunale di Cagliari, in data 23/02/2015,
trascritto a Cagliari il 13/03/2015 Reg. Gen. N°6995 Reg.
Part. N°5660.

CONTRO

- **Soc. Monreale Investimenti Immobiliari S.r.l. con sede in Cagliari – C.F. 02091510921.**

FAVORE

- Massa dei Creditori del Fallimento Monreale Investimenti Immobiliari S.R.L. - M.I.I. S.R.L. - Cagliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipo di atto: Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

A seguito dei suddetti accertamenti, richiedo presso i predetti Uffici (Catasto e Conservatoria) la certificazione storico ventennale degli immobili, che si allega alla presente.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 22/04/2015 alle ore 10,00 circa, accompagnato dal Curatore Fallimentare dott. Mereu Efsio, si effettuava il primo accesso sull'immobile al fine di individuarne l'ubicazione e verificarne sommariamente lo stato dei luoghi. In tale circostanza realizzavo parte della documentazione allegata alla presente. L'immobile è ubicato nella periferia del centro abitato, lungo la S.S. 197 e in prossimità del "RioMannu", edificato su un lotto di terreno a giacitura pianeggiante, di forma trapezia con tre accessi separati; il primo lungo la strada comunale che costeggia lateralmente il fabbricato; il secondo e terzo su una strada di lottizzazione posta sul prospetto posteriore.

L'immobile completamente ultimato nelle sue finiture esterne, è costituito da due corpi di fabbrica edificati in aderenza tra loro e distinti nel N.C.E.U. dalle particelle 1080 e 1081. La porzione di fabbricato distinta con la particella 1080, avente il prospetto principale verso la S.S.197, è costituito da:

Piano Terra.

- a) Area cortilizia di pertinenza comune alle unità immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato, destinata in parte anche al parcheggio auto;
- b) Corpo di fabbrica non ultimato, nel quale sono attualmente presenti solo le strutture portanti perimetrali in cemento armato;

Piano Primo.

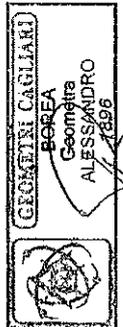
Unità immobiliare non ricadente nel compendio fallimentare perché in proprietà ad altra ditta.

Piano Secondo.

- c) Lastrico solare di proprietà indivisa tra la Società fallita e la ditta proprietaria del piano primo. In detto lastrico risulta edificato un fabbricato adibito ad impianti tecnologici (Caldaia - Gruppo elettrogeno etc. etc.).

La porzione di fabbricato distinta con la particella 1081, avente prospetto principale sulla strada di lottizzazione è costituito da:

Piano Terra.



- a) Area cortilizia di pertinenza comune alle unità immobiliari facenti parte della porzione di fabbricato, destinata in parte anche al parcheggio auto;
- b) Corpo di fabbrica non ultimato al suo interno. Privo di impianti, anche se predisposto. Privo parzialmente di finiture interne come parte di pavimentazione e massetto in cemento, privo di intonaco nel solaio. Risultano realizzate le tramezzature interne degli spogliatoi e wc che sono intonacati e tinteggiati ma privi dei sanitari.

c) Piano Primo.

Il piano è suddiviso in due unità immobiliari. La prima destinata ad abitazione residenziale per il custode del fabbricato. Completamente ultimata sia nelle finiture interne che esterne e risulta costituita da: balcone, ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno. La seconda, destinata ad attività artigianale-commerciale, deve essere come per il piano terra, ultimato in tutte le finiture interne. Risultano realizzate parzialmente le tramezzature di alcuni ambienti. Il locale è totalmente privo di impianti;

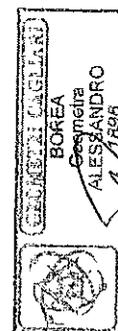
Piano Secondo.

- d) Lastrico solare di proprietà esclusiva della Società fallita. In detto lastrico risulta edificato un fabbricato adibito ad impianti tecnologici (Caldaia – Gruppo elettrogeno etc. etc.) e la sala macchine dell'impianto ascensore.

Ultimate le operazioni di ricognizione e accertamento dello stato dei luoghi, le operazioni venivano sospese.

In data 06/05/2015, coadiuvato da un collaboratore, effettuavo un secondo accesso per il rilievo di tutte le unità immobiliari, la realizzazione della documentazione fotografica, nonché delle aperture finestrate di tutte le unità immobiliari al fine di poter redigere le attestazioni di prestazioni energetica necessarie e allegare alla presente relazione. Successivamente, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino al fine di estrarre copia degli elaborati grafici di progetto approvati e relativa Concessione Edilizia del fabbricato in esame. Richiedevo, inoltre, il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni non edificati di proprietà della Società fallita.

Una volta in possesso della documentazione, procedevo a tavolino, all'esame della documentazione prodottami dall'Ufficio Tecnico del Comune, al fine di verificare la conformità urbanistica tra la situazione di progetto approvata e la situazione accertata in sede di sopralluogo. Il fabbricato, dall'esame della documentazione, è stato edificato a seguito della seguenti Concessioni Edilizie e precisamente:



- 1) Concessione Edilizia N° 64 del 19/07/2002;
- 2) Concessione Edilizia N°124 del 02/12/2002;
- 3) Concessione Edilizia N°126 del 02/12/2002;
- 4) Concessione Edilizia N°114 del 27/12/2004 (Variante alla C.E. N°126/2002);
- 5) Concessione Edilizia N°48 del 21/05/2007(Variante alla C.E. N°64/2002).

Dal riscontro tra la situazione di progetto approvata e la situazione accertata in sede di sopralluogo è emerso quanto segue:

- Fabbricato edificato sulla particella 1080 –

Piano Terra.

Nonostante la C.E. N°126/2002 sia rilasciata ad uso pizzeria, del locale in esame, esistono solo le strutture portanti perimetrali in cemento armato.

Piano Primo.

Locale non di proprietà della Società fallita. Utilizzato a palestra.

Piano Secondo.

Lastrico solare su cui insiste il locale per gli impianti tecnologici che risulta realizzato secondo il progetto approvato ovvero Concessione Edilizia N°126/2002 e successiva Variante N°114/2004.

- Fabbricato edificato sulla particella 1081 –

Piano Terra.

Per tale unità immobiliare è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia N°64/2002 ed una successiva in Variante N°48/2007, dal quale si riscontrano, rispetto alla situazione accertata in sede di sopralluogo, solamente una diversa distribuzione degli spazi interni, anche se il locale non è ultimato per buona parte delle sue finiture interne, come già precisato in precedenza.

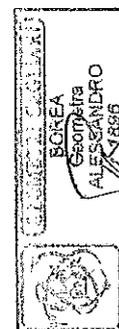
Piano Primo.

L'unità immobiliare destinata ad alloggio per il custode, è realizzata conformemente al progetto approvato con Concessione Edilizia N°48/2007.

L'unità immobiliare destinata a centro benessere non risulta ultimata per buona parte delle finiture interne e priva di impianti.

Piano Secondo.

Lastrico solare su cui insiste il locale per gli impianti tecnologici e il locale dell'impianto ascensore, che risulta



realizzato secondo il progetto approvato ovvero Concessione Edilizia in Variante N°48/2007.

In riferimento a quanto sopra esposto, si precisa che l'intero corpo di fabbrica, ovvero quello ubicato sia sulla particella 1080 che quello ubicato sulla particella 1081, ricade in Zona D/5 del Piano Urbanistico Comunale e che in tale zona è stato approvato il Piano di Lottizzazione con Delibera del C.C. N°96 del 11/07/1991 e pubblicato nel B.U.R.A.S. N°37 del 06/12/1991.

Ai fini del completamento delle opere non eseguite sull'intero dei due corpi di fabbrica, si fa rilevare che l'intero immobile ricade all'interno dei vincoli previsti nel "Piano di Assetto Idrogeologico – fasce fluviali – P.S.F.F.", zona Hi4 (rischio idraulico molto elevato) approvato con Deliberazione dell'Autorità di Bacino Regionale N°1 del 03/09/2012, pubblicato sul B.U.R.A.S. del 13/09/2012, le cui disposizioni sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato alla presente, richiesto al Comune per i terreni non edificati, facenti parte del compendio fallimentare e ubicati vicino al fabbricato in esame. Come si potrà osservare, le disposizioni per gli immobili ricadenti in tali zone sono molto restrittive, pertanto, in riferimento agli immobili in esame, considerate le condizioni attuali in cui si trovano, sugli stessi **non posso essere realizzate tutte le opere edili per portare a compimento i progetti approvati.** Pertanto, con esclusione dell'abitazione del custode, che risulta completamente ultimata, per gli altri la valutazione che verrà riportata più avanti, riguarderà determinare il valore delle opere fin qui realizzate.

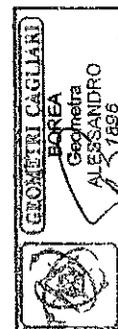
Dalle misurazioni effettuate, con il riscontro degli elaborati grafici di progetto approvati, si sono accertate le seguenti superfici commerciali:

- Fabbricato edificato sulla particella 1080 -

- 1) Superficie coperta Piano Terra (Locale non ultimato): 1.093,00 mq; (Piena Proprietà). **-F°55 mappale 1080 sub. 1-**
- 2) Superficie coperta lastrico solare al Piano Secondo: 1.061,00; (Proprietà al 50% con altra ditta). **-F°55 mappale 1080 sub. 3-**
- 3) Superficie coperta locali tecnologici al Piano 2°: 32,00 mq; (Proprietà al 50% con altra ditta). **-F°55 mappale 1080 sub. 3-**
- 4) Superficie scoperta pertinenziale al Piano Terra (giardino 238 mq + parcheggi 948 mq): 1.186,00 mq. (Proprietà al 50% con altra ditta). **-F°55 mappale 1080 sub. 4-**

- Fabbricato edificato sulla particella 1081 -

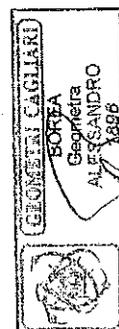
- 1) Superficie coperta Piano Terra (Locale non ultimato):398,00 mq; (Piena Proprietà). **- F°55 mappale 1081 sub. 13 + sub.6-**



- 2) Superficie coperta al Piano 1° (Abitazione custode): 66,00 mq + Superficie scoperta balcone: 9,00 mq; (Piena Proprietà). -F°55 mappale 1081 sub. 15-
- 3) Superficie coperta al Piano 1° (Centro benessere): 332,00; (Piena Proprietà). -F°55 mappale 1081 sub. 14-
- 4) Superficie coperta lastrico solare al Piano Secondo: 361,00; (Piena Proprietà). -F°55 mappale 1081 sub. 16-
- 5) Superficie coperta locali tecnologici al Piano 2° (Loc. caldaia-gruppo elettrogeno 32 mq + Loc. ascensore 5 mq): 37,00 mq; (Piena Proprietà). -F°55 mappale 1081 sub. 16-
- 6) Superficie scoperta pertinenziale al Piano Terra (giardino 273 mq + parcheggi 365 mq): 538,00 mq. (Piena Proprietà). F°55 mappale 1081 sub. 5 + sub. 4-

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI.

Il criterio di stima che il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare, è quello conosciuto meglio come **"Valore Venale di Mercato"** con riferimento all'attualità, ovvero quel valore medio più probabile che l'immobile assume in libero mercato, tra domanda e offerta, che è funzione delle condizioni socio-economiche in cui si opera. Occorre pertanto, individuare e analizzare tutti quei fattori disponibili e concorrenti alla formazione del valore stesso. Più semplicemente, operando con metodo sintetico-comparativo, può adottarsi il criterio "a valore di mercato". L'attendibilità di tale metodo è fondata sul reperimento di dati storici elementari concretizzati sul mercato immobiliare in epoca vicina a quella di stima. In pratica, costruita una scala di valori unitari, **referiti al parametro metro quadrato**, per immobili simili a quello da valutare, si inserisce comparativamente l'immobile di cui si deve determinare il Valore Venale di Mercato incognito. Il sottoscritto, prima di esporre in modo specifico le indagini di mercato effettuate che hanno portato alla determinazione dei valori commerciali per gli immobili del compendio fallimentare, ritiene precisare che, attualmente, a causa della forte crisi socio-economica che sta investendo tutto il territorio Nazionale ed in particolare quello della nostra regione, il mercato immobiliare ha avuto una notevole flessione nelle compravendite, che da informazioni avute dagli operatori immobiliari (imprese edili e agenzie immobiliari) si aggira intorno al 25% in meno rispetto all'ordinarietà del mercato immobiliare prima della crisi economica. Questo 25% in meno di flessione nelle compravendite, è riferito ad immobili ultimati con caratteristiche di finitura e di dimensioni di tipo "medio". Nel caso in esame, ci si trova a dover valutare degli immobili sia di tipo residenziale, ultimato completamente con caratteristiche



costruttive (finiture e dimensioni) di tipo medio, sia immobili a destinazione "commerciale" ma non ultimati e ricadenti in zona "vincolata ad alto rischio idrogeologico", per i quali, almeno attualmente, non è possibile realizzare le opere di completamento per renderli disponibili all'uso. Lo stesso ragionamento va applicato ai terreni circostanti, di proprietà della Società fallita, che nonostante ricadano nello strumento urbanistico Comunale in zona D/5 (Industriale-Artigianale-Commerciale) edificabile, considerati i vincoli sopra esposti possono essere utilizzati, almeno attualmente, solo a fini "agricoli". Fatte le suesposte considerazioni, le indagini da me appositamente svolte sul mercato immobiliare di San Gavino Monreale, centro abitato del Medio Campidano con circa 9.000 abitanti, luogo ove ricadono gli immobili oggetto di stima, concorrono ad accertare uno scarso movimento nel settore urbanistico - immobiliare. Si ritiene, pertanto, che considerate le condizioni in cui si trovano le unità immobiliari del compendio fallimentare, le stesse siano di difficile commerciabilità. Infatti, considerati i suesposti "vincoli urbanistici" qualsiasi imprenditore sarebbe scoraggiato ad intraprendere un investimento economico in tal senso. Ovviamente, anche l'abitazione del custode, benché ultimata, considerata l'ubicazione della stessa che fa parte integrante della struttura industriale, risentirà della sua commerciabilità e di conseguenza della valutazione. Il sottoscritto, al fine di attribuire un valore congruo al compendio immobiliare, ha tenuto conto del valore a mq dell'immobile ultimato, applicando a questo valore una decurtazione percentuale congrua per le opere non realizzate e i vincoli sopra esposti, **determinando così il valore del costo di costruzione realizzato**. Dalle informazioni raccolte presso l'Agenzia Provinciale del Territorio (Catasto), dove nel sito dedicato alle "Quotazioni Immobiliari" relative la periodo 1° Semestre 2015 espone, per tipologie classificate "Commerciali", dei valori a mq che oscillano da un valore minimo di Euro 650,00/mq ad un massimo di Euro 900,00/mq per uno stato conservativo "normale", mentre per quelle a destinazione "Residenziale" oscillano da un minimo di Euro 500,00/mq ad un massimo di Euro 700,00/mq. Alla luce di quanto sopra riportato, fatte le opportune considerazioni sulle decurtazioni da applicare ai valori a mq e applicati alle relative superfici si ottengono i seguenti valori, e precisamente:

- **Fabbricato edificato sulla particella 1080 -**

1) Superficie coperta Piano Terra (Locale non ultimato):

-F°55 mappale 1080 sub. 1- (Piena Proprietà)

mq 1.093,00 x 225 Euro/mq = 245.925,00 Euro



- 2) Superficie coperta lastrico solare al Piano 2° (Immob. Ultimato):
-F°55 mappale 1080 sub. 3- (Proprietà al 50% con altra ditta)
mq 1061 x 225 Euro/mq x 50% = 119.362,50 Euro
- 3) Superficie coperta loc. tecnologici al Piano 2°(Immob. Ultimato):
-F°55 mappale 1080 sub. 3- (Proprietà al 50% con altra ditta)
mq 32 x 250 Euro/mq x 50% = 4.000,00 Euro
- 4) Superficie scoperta (giardino 238 mq + parcheggi 948 mq):
-F°55 mappale 1080 sub. 4- (Proprietà al 50% con altra ditta)
mq 1.186 x 90 Euro/mq x 50% = 53.370,00 Euro.

Per un totale di Euro 422.657,50.

- Fabbricato edificato sulla particella 1081 -

- 1) Superficie coperta Piano Terra (Locale non ultimato):
- F°55 mappale 1081 sub. 13 + sub.6- (Piena Proprietà)
mq 398 x 315 Euro/mq = 125.370,00 Euro
- 2) Superficie coperta al Piano 1° (Abitazione custode):
-F°55 mappale 1081 sub. 15- (Piena Proprietà)
mq 66 x 600 Euro/mq = 39.600,00 Euro
mq 9 (balcone) x 150 Euro/mq = 1.350,00
- 7) Superficie coperta al Piano 1° (Centro benessere):
-F°55 mappale 1081 sub. 14- (Piena Proprietà)
mq 332 x 315 Euro/mq = 104.580,00 Euro
- 8) Superficie coperta lastrico solare al Piano Secondo:
-F°55 mappale 1081 sub. 16- (Piena Proprietà)
mq 361 x 225 Euro/mq = 81.225,00 Euro
- 9) Superficie coperta locali tecnologici al Piano 2° (Loc. caldaia-gruppo elettrogeno 32 mq + Loc. ascensore 5 mq):
-F°55 mappale 1081 sub. 16- (Piena Proprietà)
mq 37 x 225 Euro/mq = 8.325,00 Euro
- 10) Superficie scoperta pertinenziale al Piano Terra (giardino 273 mq + parcheggi 365 mq):
-F°55 mappale 1081 sub. 5 + sub. 4- (Piena Proprietà)
mq 538 x 90 Euro/mq 48.420,00.

Per un totale di Euro 408.870,00.

Per quanto riguarda i terreni non edificati ai fini della valutazione, si sono presi a riferimento i "valori agricoli medi", sempre forniti dall'Agenzia Provinciale del Territorio di Cagliari, debitamente aggiornati tenuto conto della "coltura catastale" attribuita dall'Ufficio, pertanto si avrà:

- F°55 mappale 1002 – Semin. 3 – mq 808 x 0.90/mq
F°55 mappale 1004 – Semin. 3 – mq 249 x 0.90/mq
F°55 mappale 1005 – Semin. 3 – mq 158 x 0.90/mq
F°55 mappale 1006 – Semin. 3 – mq 5 x 0.90/mq



F°55 mappale 1009 – Seminat. 3 – mq 83 x 0.90/mq
F°55 mappale 1010 – Pascolo 3 – mq 32 x 0.50/mq
F°55 mappale 1011 – Pascolo 3 – mq 1018 x 0.50/mq

F°55 mappale 1014 – Pascolo 3 – mq 1013 x 0.50/mq
F°55 mappale 1015 – Pascolo 3 – mq 10.30 x 0.50/mq
F°55 mappale 1016 – Pascolo 3 – mq 1215 x 0.50/mq
F°55 mappale 1017 – Pascolo 3 – mq 1257 x 0.50/mq
F°55 mappale 1019 – Pascolo 3 – mq 130 x 0.50/mq
F°55 mappale 1065 – Seminat. 3 – mq 64 x 0.90/mq
F°55 mappale 1083 – Pascolo 3 – mq 327 x 0.50/mq
F°55 mappale 1086 – Pascolo 3 – mq 38 x 0.50/mq
F°55 mappale 885 – Pascolo 3 – mq 120 x 0.50/mq

Pertanto, il valore del compendio fallimentare ammonta a Euro 835.947,80.

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice del Fallimento, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva di allegati.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Alessandro Borea



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it