

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa agli immobili inerenti il Fallimento n° 57/08

“Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili”

PREMESSE

In data 20 marzo 2009 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2.556 è stato incaricato dal Curatore del Fallimento Dott.^{ssa} Agnese Cau, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di “Accertare e valutare le proprietà immobiliari di proprietà del fallito Sig. [REDACTED], quale socio illimitatamente responsabile”.

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con il Curatore Fallimentare Dott.^{ssa} Agnese Cau, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, con l'assistenza della Sig.^{ra} [REDACTED] della I.V.I. Indagini e Visure ipocatastali, con una verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio di Cagliari, e successivamente con i sopralluoghi in data 22 giugno u.s. presso gli immobili siti a Fluminimaggiore e [REDACTED], nell'occasione è stato realizzato un esauriente rilievo fotografico dei luoghi (All. 1) ed in data 22 giugno, 03 e 17 luglio u.s. presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Fluminimaggiore e [REDACTED].

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

CONSISTENZA IMMOBILIARE PERTINENTE AL SIG. VACCA ITALO

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente al Sig " [REDACTED] ", in seguito alle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. Cagliari (**All. 2**) e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, appare composta esclusivamente dai seguenti immobili di seguito elencati:

Lotto n°1) Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 1.425 e terreno distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.848 (ex 1111/B) di mq 15;

Lotto n°2) Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 293;

Lotto n°3) Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.151 di mq 558;

Lotto n°4) Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore con soprastante capannone industriale non ultimato edificato su area distinta al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq 7.785;

Lotto n°5) Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 233 (ex 148 parte) di mq 50;

Lotto n°6) Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappali 221-222-223-224-225-226-227 (ex 145) di complessivi mq 2.770;

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

• **DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI IN ESAME**

LOTTO N°1 - Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 1.425 e terreno distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.848 (ex 1111/B) di mq 15

Il fabbricato (**Foto 1-2**) è ubicato nella zona periferica del comune di Fluminimaggiore, l'accesso avviene direttamente dal civico 2 della Via Vittorio Emanuele; l'area sulla quale insiste l'immobile è individuata al N.C.T. alla Sezione A Foglio 23 mappali 1425 e 2.848 con superficie complessiva pari a 900 mq.

Il fabbricato edificato nel lotto in esame si articola su di quattro livelli di cui tre fuori terra, la struttura portante è realizzata in parte con un telaio in conglomerato cementizio armato ed in parte con muratura portante di blocchi di laterizio, i solai intermedi sono in laterocemento, la copertura è realizzata con solai in laterocemento inclinati, l'immobile esternamente è integralmente intonacato ma non tinteggiato, il lotto di terreno è recintato solo nel lato prospettante il confine con un altro lotto privato, mentre in tutti gli altri lati, nei quali confina con strade comunali, non vi è alcuna recinzione, va detto però che l'andamento del terreno è tale che la delimitazione, di fatto, è realizzata dai muri di contenimento.

La villetta in esame è così distribuita:

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Piano seminterrato - Locale adibito parte a cantina (**Foto 3**) parte a garage (**Foto 3-4**), vano caldaia (**Foto 5**), loggiato esterno (**Foto 6**);

Piano terra - ingresso (**Foto 7**), soggiorno (**Foto 8-9**), sala da pranzo (**Foto 10-11**), angolo cottura (**Foto 12**), disimpegno (**Foto 13**), studio (**Foto 14**), dispensa (**Foto 15**), bagno (**Foto 16**), ripostiglio (**Foto 17**);

Piano primo - disimpegno centrale (**Foto 18**), quattro camere da letto (**Foto da 19 a 23**), bagno (**Foto 24**);

Piano secondo - disimpegno centrale, locale di sgombero (**Foto 25**), bagno (**Foto 27**), ripostiglio (**Foto 28**);

Giardino - Come detto fa parte del lotto anche il giardino circostante parte piantumato e parte adibito a parcheggio (**Foto 1-2**).

La superficie commerciale del lotto, come risulta dal rilievo effettuato (**All. 1**), è pari a **377,09 mq** ed è meglio calcolata nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. riduttivo	Superficie Commerciale
Piano seminterrato	104,99	0,50	52,50
Loggia P.S.	27,24	0,20	5,45
Piano Terra	151,20	1,00	151,20
Veranda P.T.	19,52	0,25	4,88
Terrazza P.T.	6,96	0,25	1,74
Piano Primo	101,60	1,00	101,60
Terrazze P.1.	12,95	0,25	3,24
Piano Secondo	65,81	0,50	32,91
Terrazza P.2.	7,58	0,25	1,90
Giardino e sistemazioni esterne	722,32	0,03	21,67
TOTALE			377,09

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

Le finiture interne di sufficiente livello sono così realizzate:

Piano seminterrato

Pavimenti La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti interni con un massetto di cls senza giunti di dilatazione il cui stato d'uso è scadente;

Intonaci Le pareti interne, intonacate ma non tinteggiate, risultano in mediocre stato a causa delle numerose filature e delle macchie di umidità **(Foto 3)** dovute ad infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza;

Umidità Come detto si rilevano infiltrazioni provenienti dalla soprastante terrazza;

Infissi Non vi sono infissi interni mentre quelli esterni sono quasi tutti in legno e vetro dotati di persiana in legno, tranne la basculante d'ingresso realizzata in ferro, gli infissi sono in cattivo stato di manutenzione;

Impianti Al piano non vi sono impianti elettrico, idrosanitario e climatizzazione;

Piano terra

Pavimenti La pavimentazione è realizzata, in quasi tutti gli ambienti interni, con un gres 20x30 cm, tranne nel bagno dove è posato un gres 20x20 cm, lo stato delle pavimentazioni è sufficiente;

Rivestimenti Il bagno è rivestito con una monocottura 20x20 cm a tutta altezza, l'angolo cottura è rivestito con una monocottura 10x10 cm, i rivestimenti sono in buono stato di manutenzione;

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Intonaci Le pareti interne, intonacate e tinteggiate, risultano in medio stato di conservazione;

Umidità Si rilevano tracce di umidità dovute ad una perdita localizzata nel bagno, ora riparata, ed infiltrazioni nello studio provenienti dalla soprastante copertura;

Infissi Gli infissi interni sono realizzati in legno del tipo economico, quelli esterni sono in legno e vetro dotati di persiana in legno, il loro stato di manutenzione può definirsi cattivo;

Impianti L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario sono in buono stato di manutenzione, il riscaldamento è garantito da una caldaia centralizzata con elementi radianti in ghisa;

Sanitari Nel bagno vi sono lavabo, bidè, doccia, Wc e vasca le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

Piano primo

Pavimenti La pavimentazione è realizzata in quasi tutti gli ambienti interni con un gres 20x30 cm, tranne nel bagno dove è posato un gres 20x20 cm, le scale sono rivestite in granito, lo stato delle pavimentazioni è sufficiente;

Rivestimenti Il bagno è rivestito con un gres 20x20 cm a tutta altezza, i rivestimenti sono in sufficiente stato di manutenzione;

Intonaci Le pareti interne, intonacate e tinteggiate, risultano in medio stato di conservazione;

Umidità Si rilevano tracce di umidità in una camera **(Foto 22-23)** dovute ad infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura;

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Infissi Gli infissi interni sono realizzati in legno del tipo economico, quelli esterni sono in legno e vetro dotati di persiana in legno, il loro stato di manutenzione può definirsi cattivo;

Impianti L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario sono in buono stato di manutenzione, il riscaldamento è garantito da una caldaia centralizzata ed elementi radianti in ghisa;

Sanitari Nel bagno vi sono lavabo, bidè, doccia e Wc le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

Piano secondo

Pavimenti La pavimentazione è realizzata in quasi tutti gli ambienti interni con un gres 20x20 cm e 20x30 cm, nella terrazza è realizzata con un gres 8x15 cm, lo stato delle pavimentazioni è sufficiente;

Rivestimenti Il bagno è rivestito a tutta altezza con un gres 20x20 cm, i rivestimenti sono in sufficiente stato di manutenzione;

Intonaci Le pareti interne, intonacate e tinteggiate, risultano in medio stato di conservazione;

Umidità Si rilevano tracce di umidità in un vano **(Foto 25-26)** dovute ad infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura;

Infissi Gli infissi interni sono realizzati in legno del tipo economico, quelli esterni sono in legno e vetro dotati di persiana in legno, il loro stato di manutenzione può definirsi cattivo;

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

- Impianti** L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario sono in buono stato di manutenzione, il riscaldamento è garantito da una caldaia centralizzata ed elementi radianti in ghisa;
- Sanitari** Nel bagno vi sono lavabo, Wc, bidè e vasca, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

Note generali

- Giardino** Il giardino perimetrale è in parte piantumato ed in parte utilizzato come parcheggio;
- Gronde** Degna di segnalazione è il pessimo stato delle gronde e dei discendenti di smaltimento delle acque piovane **(Foto 29-30)**.

LOTTO N°2 - Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 293;

Il fabbricato **(Foto 31)** è ubicato nella zona centrale del comune di Fluminimaggiore, l'accesso avviene direttamente dal civico 357 della Via Vittorio Emanuele; l'area sulla quale insiste l'immobile è individuata al N.C.T. alla Sezione A Foglio 23 mappale 293 con superficie complessiva catastale pari a 180,00 mq, si tratta di un vecchio fabbricato **(Foto da 32 a 40)** oramai disabitato, parzialmente crollato, con struttura in blocchetti di cls e solai in laterocemento, il cui stato di manutenzione globale può definirsi fatiscente se non pericolante. Va precisato che non è stato possibile effettuare i sopralluoghi e soprattutto i rilievi all'interno dell'immobile poiché, come detto in precedenza, l'immobile è pericolante

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

quindi le operazioni peritali non potevano essere eseguite senza rischio, per tale motivo sono state verificate, quando possibile, esclusivamente le misure esterne e qualche misura a campione e le dimensioni sono state rilevate dalle cartografie e dalle planimetrie catastali.

In seguito, per la determinazione del valore dell'immobile, sarà necessaria la determinazione della cubatura esistente, detta cubatura è di seguito quantificata in circa **312,84 mc.**

Descrizione	Superficie mq	H - ml	Volume - mc
Immobile principale	75,42	3,00	226,26
Ripostiglio esterno	28,86	3,00	86,58
TOTALE			312,84

LOTTO N°3 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.151 di mq 558;

L'area edificabile in oggetto (**Foto n°41-42-43**), é ubicata nel centro abitato del Comune di Fluminimaggiore, l'accesso avviene direttamente dalla via Luciano Lama con la quale l'immobile confina, detto lotto, di forma indicativamente rettangolare, come peraltro si può verificare dalla planimetria catastale (**All. 5**), confina per un lato con la via predetta, per altro lato con stradella bianca e negli altri lati con proprietà privata, ha uno sviluppo pressoché pianeggiante ed un ottima area di sedime edificabile. Nello strumento urbanistico vigente del predetto Comune, come si può rilevare dal certificato di destinazione urbanistica (**All. 10**), il mappale ricade nell'ambito della zona **B1 "Completamento interno"** con un indice fondiario pari a **2,34 mc/mq.**

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

LOTTO N°4 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore con soprastante capannone industriale non ultimato edificato su area distinta al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq 7.785;

Il capannone artigianale oggetto del presente lotto **(Foto da n°44 a n°69)** è ubicato nella Zona Artigianale situata a Nord Ovest del centro abitato del Comune di Fluminimaggiore, il lotto sul quale insiste lo stabilimento é individuato al N.C.T. al Foglio 119 mappale 232 per una superficie catastale di 7.785 mq ha forma irregolare ed ha i seguenti confini: per due lati con strade della lottizzazione industriale per altri due lati altri lotti industriali.

L'intero stabilimento è composto dalle seguenti unità distinte:

- ✓ Capannone non ancora ultimato
- ✓ Locale officina
- ✓ Locale uffici
- ✓ Piazzale di stoccaggio e movimentazione materiali

✚ CAPANNONE DI LAVORAZIONE

Bisogna premettere che il capannone in esame non è stato ancora ultimato, in buona sostanza sono state realizzate esclusivamente le fondazioni con plinti in conglomerato cementizio armato gettati in opera e travi reggimuratura in c.c.a. gettato in opera, le strutture in elevazione, realizzate in parte in muratura portante e parte con pilastri e travi in c.c.a. gettato in opera, le murature contro terra in c.c.a. gettato in opera. Quanto realizzato è ben rappresentato dalla documentazione fotografica allegata e dalla pianta di rilievo **(All. 6)**. All'interno dell'area di sedime del capannone, occupante circa 680 mq dell'intero lotto, si segnala la presenza di due corpi di fabbrica distinti, il primo adibito a locale officina,

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

il secondo a locale uffici infine si segnala la presenza di un ampia tettoia di circa 138 mq ridossata nel lato contro terra del capannone.

LOCALE OFFICINA

Il locale in esame è costituito da un unico ambiente di circa 34 mq netti avente struttura in muratura portante di blocchi di cls e solaio in laterocemento, la pavimentazione è realizzata con un battuto di cemento auto livellato dotato di giunti di dilatazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato d'uso, si segnala la presenza di alcuni punti di infiltrazione di umidità dalla soprastante copertura, gli infissi finestra esterni sono in alluminio e vetro con avvolgibile in alluminio, l'infisso di ingresso è realizzato con una porta basculante realizzata con pannelli in alluminio coibentato, non vi sono infissi interni. L'impianto elettrico è in buono stato, non vi sono impianti idrosanitari e/o di climatizzazione.

LOCALE UFFICI

Il locale in esame è costituito da un ingresso disimpegno, due vani adibiti ad ufficio e da un bagno, per una superficie netta di circa 50 mq, ha struttura in muratura portante di blocchi di cls e solaio in laterocemento, la pavimentazione è realizzata con gres 30x30 cm e 25x30 cm, le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato d'uso, il bagno è rivestito sino all'altezza di cm 225 con gres 30x25 cm, gli infissi finestra esterni sono in alluminio e vetro con avvolgibile in alluminio, l'infissi interni sono in legno. Nel bagno vi sono lavabo, wc, bidet e doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità, l'impianto elettrico ed idrosanitario sono in buono stato d'uso, la climatizzazione è realizzata con una pompa di calore.

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

PIAZZALE DI STOCCAGGIO E MOVIMENTAZIONE MATERIALI

La porzione residua del lotto non occupata dal capannone è integralmente delimitata con una recinzione perimetrale, per un tratto realizzata con blocchetti di cls e per un altro tratto con blocchetti in cls e soprastante rete metallica, indicativamente nel mezzo del lato prospettante la strada consortile si segnala la presenza di un cancello carrabile d'accesso (**Foto n°69**); l'area esterna residua è in parte pavimentata con una pavimentazione di cls di tipo industriale (**Foto n°62**), in parte pavimentata con un brecciolino (**Foto n°63**), ed in parte piantumata (**Foto n°68**).

Nello strumento urbanistico del predetto Comune i mappali ricadono nell'ambito della Zona omogenea "**D₁**", **Artigianale** con potenzialità evidenziate nel certificato di destinazione urbanistica (**All. 10**). Nel predetto certificato viene precisato che il mappale è facente parte del Piano particolareggiato della zona D₁ approvato dalla R.A.S. con decreto n°158/U del 15/02/1989.

La superficie commerciale del lotto, come risulta dal rilievo effettuato (**All. 6**), è pari a **808,77 mq** ed è meglio calcolata nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. riduttivo	Superficie Commerciale
Capannone non ultimato	680,90	1,00	680,90
Piazzali e sistemazioni esterne	7.104,10	0,018	127,87
TOTALE			808,77

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

**LOTTO N°5 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore
distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 233 (ex 148 parte) di mq 50;**

Va premesso che l'immobile in esame è stato oggetto di esproprio (All. 7) per la realizzazione della viabilità di piano per tale motivo lo scrivente ritiene corretto non proseguire con la descrizione e la successiva valutazione.

**LOTTO N°6 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore
distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 221-222-223-224-225-226-227 (ex
145) di complessivi mq 2.770;**

Va premesso che l'immobile in esame è stato oggetto di esproprio (All. 8) per la realizzazione di parte del "Piano per gli insediamenti Produttivi I° Lotto" limitrofo l'area di cui al lotto n°4 per tale motivo lo scrivente ritiene corretto non proseguire con la descrizione e la successiva valutazione.

[REDACTED]

[REDACTED]

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

conservazione può definirsi buono;

Fallimento n°57/08 – Società di fatto tra [REDACTED] **e** [REDACTED]

██████████ e dei soci illimitatamente responsabili

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®
 iche effettuate

due anni anteriori

ASTE GIUDIZIARIE®

In merito al quesito n° 3

- Determini, quindi, il Perito per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;

Considerato che, come detto in risposta al quesito precedente, non è stato alienato alcun immobile da parte del fallito, il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n° 4

- Accerti, il Perito le eventuali difformità di costruzione e comunque ogni e qualsiasi eventuale abuso edilizio compiuto.

LOTTO N°1 - Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 1.425 e terreno distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.848 (ex 1111/B) di mq 15

- **Conformità con la progettazione presentata presso il Comune di Fluminimaggiore**

Per l'immobile oggetto di consulenza sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni (**All. 3**):

- ✓ Concessione edilizia del 12 marzo 1980
- ✓ Concessione edilizia in variante n°05/85 del 12 gennaio 1985

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla Concessione in variante si può affermare che esistono delle differenze di seguito riepilogate:

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Piano seminterrato: E' stato ricavato un vano caldaia con la realizzazione di un tramezzo in laterizio.

Piano secondo: E' stata modificata la destinazione d'uso di parte del piano, in pratica era destinata a ripostiglio invece in una porzione è stato realizzato un bagno. E' stato ricavato un ulteriore ripostiglio con la realizzazione di un tramezzo in laterizio.

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** (Concessione edilizia in variante n°05/85 del 12 gennaio 1985), di conseguenza dovrà essere richiesta una concessione in sanatoria. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa che varia a seconda della tipologia di abuso commesso nel nostro caso, sentiti i tecnici comunali, detta sanzione omnicomprensiva delle spese progettuali per il professionista può essere quantificata in circa **1.500,00 €**.

LOTTO N°2 - Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 293;

Durante i sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fluminimaggiore non è stata trovata alcuna progettazione riguardante l'immobile oggetto del presente lotto, quanto detto è peraltro giustificato vista l'età dello stabile. **Per quanto sopra detto per l'immobile di cui al presente lotto non sarà necessario alcuna regolarizzazione urbanistica.**

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

LOTTO N°4 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore con soprastante capannone industriale non ultimato edificato su area distinta al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq 7.785;

- **Conformità con la progettazione presentata presso il Comune di Fluminimaggiore**

Per l'immobile oggetto di consulenza è stata rilasciata la seguente autorizzazione (All. 6):

✓ **Concessione edilizia n°78/96 del 16 dicembre 1996**

Ribadendo che l'immobile non è stato ancora ultimato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla Concessione suddetta si può affermare che esistono delle differenze di seguito riepilogate:

Piano terra: L'ingombro dell'immobile (30,88 m x 22,05 m) è maggiore di quello approvato (30,50 m x 17,40 m). È stato realizzato un telaio in c.c.a. centrale non previsto nel progetto originario. Sono stati realizzati due corpi di fabbrica ed una tettoia interni all'area di sedime del capannone non previsti nel progetto originario.

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** (Concessione edilizia n°78/96 del 16 dicembre 1996). Per sanare tale difformità sarà possibile realizzare un accertamento di conformità, questa è la procedura necessaria per regolarizzare le opere eseguite senza idoneo titolo o in difformità dallo stesso. Per l'approvazione dell'accertamento di conformità deve essere dimostrata la conformità dei lavori eseguiti sia al momento della loro realizzazione (1996) sia al momento della

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

presentazione dell'istanza (2009). Il rilascio dell'Accertamento di Conformità è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa che varia a seconda della tipologia di abuso commesso nel nostro caso, sentiti i tecnici comunali, detta sanzione omnicomprensiva delle spese progettuali per il professionista può essere quantificata in circa **4.000,00 €**.

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

In merito al quesito n° 5

- Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili.

- Criterio e metodo di stima adottato

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati e terreni situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze Ufficio del territorio edito dalla DEI (**Al. 11**), dall'analisi si è rilevato quanto segue:

LOTTO N°1 - Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 1.425 e terreno distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.848 (ex 1111/B) di mq 15

Valori Osservatorio DEI

Fluminimaggiore - Periferica - Periferia dell'abitato

Stato Normale

a) Valore minimo 520,00 €/mq

b) Valore massimo 620,00 €/mq

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Lo scrivente ritiene opportuno applicare, in base alla propria esperienza e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile rispetto alla media degli immobili nella zona, un valore maggiore al range individuato in precedenza, in pratica si adotta un valore unitario pari a: $V_{comm} = 850,00 \text{ €/mq}$

Per cui sarà: $V_{comm} = 377,09 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 320.526,50 \text{ €}$

Va detto inoltre che in questo caso bisognerà, una volta calcolato il valore dell'intero, determinare la quota di competenza ed infine applicare un coefficiente correttivo che tenga conto del fatto che la vendita di una quota di un immobile scoraggia notevolmente i potenziali acquirenti determinando così una diminuzione della domanda, con il conseguente minor valore rispetto al valore medio di mercato nell'ipotesi di vendita dell'intero, il sottoscritto ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo pari a 0,90 in quanto la quota di proprietà è pari ad 1/2, per quanto detto sopra sarà:

$V_{comm \ 1/2} = \frac{1}{2} \times 320.526,50 \text{ €} \times 0,90 = 144.236,93 \text{ €}$

Si arrotonda a: $V_{comm \ 1/2} = 144.000,00 \text{ €}$

LOTTO N°2 - Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 293;

In considerazione del fatto che l'intero fabbricato si presenta in condizioni pressoché fatiscenti e che, come recita il certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente (All. 10), la destinazione urbanistica dell'area ospitante l'immobile è "B₁ di completamento interno" zona avente le seguenti peculiarità:

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

- ✚ Indice fondiario massimo pari a **3 mc/mq**;
- ✚ Altezza massima uguale all'altezza degli edifici circostanti;
- ✚ Parcheggio = 1 ogni 10 mc di volume.

Lo scrivente ritiene corretto, per determinare il valore dell'immobile, applicare il metodo del valore di trasformazione, in buona sostanza il valore dell'immobile viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- ✓ **Probabile valore commerciale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area in questione;**
- ✓ **Probabile costo di realizzazione dello stesso edificio.**

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{\text{imm}} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

Di seguito si determina l'ipotetico fabbricato realizzabile

- ✚ Superficie lotto 180 mq
- ✚ Volume massimo realizzabile 540 mc;
- ✚ Altezza progettuale 6,00 m;
- ✚ Superficie progettuale copribile 90,00 mq;

Si ipotizza un fabbricato realizzato su di due livelli fuori terra avente le seguenti caratteristiche:

- ✚ Superficie lorda coperta piano terra = 90,00 mq
- ✚ Superficie lorda coperta piano 1° = 90,00 mq
- ✚ Altezza totale edificio 6,00 m

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

Volume edificabile = 90,00 mq x 6,00 m = 540 mc

Volume edificabile = 540 mc = 540 mc

Si realizzano:

Piano Terra = 90,00 mq

Piano Primo = 90,00 mq

Balconi e terrazze $\approx 10\% \times 180,00 \text{ mq} = 18,00 \text{ mq}$

Parcheggi Totali = 54 mq ≈ 4 da 13,50 mq cad

Cortile residuo = 36 mq

V_m = Valore venale del fabbricato realizzabile;

Il valore del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

Destinazione	U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
a) Piano Terra	mq	90,00	1.200,00	108.000,00
b) Piano Primo	mq	90,00	1.200,00	108.000,00
c) Balconi	mq	18,00	300,00	5.400,00
d) Parcheggi	mq	54,00	500,00	27.000,00
e) Cortile residuo	mq	36,00	100,00	3.600,00
Totale				252.000,00

Il valore del fabbricato realizzabile è pari a **252.000,00 €**.

I valori unitari applicati sono stati rilevati da un indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari, siti internet, tecnici della zona e dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze edito dalla Dei Editore.

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

C_u = Costo di urbanizzazione;

Considerato che l'area è interna al centro abitato il costo di urbanizzazione delle aree può essere posto pari a **0,00 €/mq**.

C_c = Costo di costruzione comprensivo, delle spese generali e degli oneri professionali;

Il costo di costruzione del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

Destinazione	U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
a) Piano Terra	mq	90,00	850,00	76.500,00
b) Piano Primo	mq	90,00	850,00	76.500,00
c) Balconi	mq	18,00	200,00	3.600,00
d) Parcheggi	mq	54,00	300,00	16.200,00
e) Cortile residuo	mq	36,00	50,00	1.800,00
Totale				174.600,00

Il costo per la realizzazione del fabbricato è pari a 174.600,00 €.

I valori unitari applicati sono stati rilevati da un indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, siti internet e dal prezziario delle tipologie edilizia edito dalla Dei Editore.

P Profitto dell'imprenditore che per costruzioni su aree ed importi come quelli in esame si ritiene corretto assumere pari a circa il 15,00% del valore di mercato degli immobili;

Profitto dell'imprenditore = **37.800,00 €**

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

- n** anni 2 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato) detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.
- r** Saggio di rendimento del capitale industriale: per determinare il presente saggio è stata realizzata un'indagine presso l'Istituto Banca Monte dei Paschi di Siena ed il risultato, per un intervento simile a quello in esame, è stato di un saggio annuale pari al **5,00%**.

Determinazione del valore dell'area

V_m	=	€ 252.000,00
C_u	=	€ 0,00
C_c	=	€ 174.600,00
P	=	€ 37.800,00
n	=	2
r	=	5,00%
V_{imm}	=	€ 35.918,37

A detto valore dovrà essere decurtato il costo necessario per la demolizione ed il trasporto a discarica autorizzata del fabbricato fatiscente esistente.

Dal Prezziario della Regione Sardegna si riporta la voce ed il relativo prezzo applicato.

- +** Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini ed a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno = **28,85 €/mc**

✚ Trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e relativi oneri di discarica valutabili in circa **1.000,00 €**

Considerato che il fabbricato esistente ha una cubatura di 1.569,17 mc, la spesa per la demolizione ed il trasporto a discarica autorizzata sarà: $C_{\text{demolizione}} = 312,84 \text{ mc} \times 28,85 \text{ €/mc} = 9.025,43 \text{ €} + 1.000,00 \text{ €}$

$C_{\text{demolizione}} = 10.025,43 \text{ €}$

Il valore attuale dell'immobile sarà quindi:

$V_{\text{comm}} = 35.918,37 \text{ €} - 10.025,43 \text{ €} = 25.892,94 \text{ €};$

Va detto infine che anche in questo caso bisognerà applicare la riduzione poiché la quota oggetto di stima non è pari all'intero ma è pari ad $\frac{1}{2}$ per cui sarà:

$V_{\text{comm } 1/2} = \frac{1}{2} \times 25.892,94 \text{ €} \times 0,90 = 11.651,85 \text{ €}$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm } 1/2} = 12.000,00 \text{ €}$

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

**LOTTO N°3 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore
distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.151 di mq 558;**

Anche in questo caso, considerato che si tratta di un terreno edificabile, verrà utilizzato il metodo descritto al precedente punto del valore di trasformazione. Nel certificato di destinazione urbanistica richiesto dallo scrivente (All. 10), la destinazione urbanistica dell'area ospitante l'immobile è "**B₁ di completamento interno - Piano Particolareggiato di San Giovanni**" zona avente le seguenti peculiarità:

- ✚ Indice fondiario massimo pari a **2,34 mc/mq**;
- ✚ Altezza massima 7,00 mt;
- ✚ Rapporto di copertura non superiore al 50%;
- ✚ Parcheggi = 1 ogni 10 mc di volume.

Lo scrivente ritiene corretto, per determinare il valore dell'immobile, applicare il metodo del valore di trasformazione, in buona sostanza valore dell'immobile viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- ✓ Probabile valore commerciale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area in questione;
- ✓ Probabile costo di realizzazione dello stesso edificio.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{\text{imm}} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Di seguito si determina l'ipotetico fabbricato realizzabile

- ✚ Superficie lotto 558 mq
- ✚ Volume massimo realizzabile 1.305,72 mc;
- ✚ Altezza progettuale 7,00 m;
- ✚ Superficie progettuale copribile 186,53 mq;

Si ipotizza un fabbricato realizzato su di due livelli fuori terra ed uno seminterrato avente le seguenti caratteristiche:

- ✚ Superficie lorda coperta piano seminterrato = 186,53 mq
- ✚ Superficie lorda coperta piano terra = 186,53 mq
- ✚ Superficie lorda coperta piano 1° = 186,53 mq
- ✚ Altezza totale fuori terra edificio 7,00 m
- ✚ Volume edificabile = $186,53 \text{ mq} \times 7,00 \text{ m} = 1.305,72 \text{ mc}$
- ✚ Volume edificabile = 1.305,72 mc = 1.305,72 mc

Si realizzano inoltre:

- ✚ Balconi e terrazze $\approx 10\% \times 373,06 \text{ mq} = 37,31 \text{ mq}$
- ✚ Parcheggi Totali = 132 mq ≈ 11 da 12,00 mq cad
- ✚ Cortile residuo = 239,47 mq

V_m = Valore venale del fabbricato realizzabile;

Il valore del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Destinazione	U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
a) Piano Seminterrato	mq	186,53	900,00	167.877,00
b) Piano Terra	mq	186,53	1.200,00	223.836,00
c) Piano Primo	mq	186,53	1.200,00	223.836,00
d) Balconi	mq	37,31	300,00	11.193,00
e) Parcheggi	mq	132,00	500,00	66.000,00
f) Cortile residuo	mq	239,47	100,00	23.947,00
Totale				716.689,00

Il valore del fabbricato realizzabile è pari a 716.689,00 €.

I valori unitari applicati sono stati rilevati da un indagine di mercato eseguita presso agenzie immobiliari, siti internet, tecnici della zona e dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze edito dalla Dea Editore.

C_u = Costo di urbanizzazione;

Considerato che l'area è interna al centro abitato il costo di urbanizzazione delle aree può essere posto pari a **0,00 €/mq**.

C_c = Costo di costruzione comprensivo, delle spese generali e degli oneri professionali;

Il costo di costruzione del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Destinazione		U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
a)	Piano Seminterrato	mq	186,53	850,00	158.550,50
b)	Piano Terra	mq	186,53	850,00	158.550,50
c)	Piano Primo	mq	186,53	850,00	158.550,50
d)	Balconi	mq	37,31	200,00	7.462,00
e)	Parcheggi	mq	132,00	300,00	39.600,00
f)	Cortile residuo	mq	239,47	50,00	11.973,50
				Totale	534.687,00

Il costo per la realizzazione del fabbricato è pari a 534.687,00 €.

I valori unitari applicati sono stati rilevati da un indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, siti internet e dal prezziario delle tipologie edilizia edito dalla Dei Editore.

P Profitto dell'imprenditore che per costruzioni su aree ed importi come quelli in esame si ritiene corretto assumere pari a circa il 15,00% del valore di mercato degli immobili;

Profitto dell'imprenditore = **107.503,35 €**

n anni 2 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato) detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

r Saggio di rendimento del capitale industriale: per determinare il presente saggio è stata realizzata un indagine presso l'Istituto Banca

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Monte dei Paschi di Siena ed il risultato, per un intervento simile a quello in esame, è stato di un saggio annuale pari al **5,00%**.

Determinazione del valore dell'area

V_m	=	€ 716.689,00
C_u	=	€ 0,00
C_c	=	€ 534.687,00
P	=	€ 107.503,35
n	=	2
r	=	5,00%
V_{imm}	=	€ 67.572,02

Va detto infine che anche in questo caso bisognerà applicare la riduzione poiché la quota oggetto di stima non è pari all'intero ma è pari ad $\frac{1}{2}$ per cui sarà:

$$V_{\text{comm } 1/2} = \frac{1}{2} \times 67.572,02 \text{ €} \times 0,90 = 30.407,41 \text{ €}$$

Si arrotonda a: **$V_{\text{comm } 1/2} = 30.000,00 \text{ €}$**

LOTTO N°4 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore con soprastante capannone industriale non ultimato edificato su area distinta al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq 7.785;

Per il lotto in esame è stata eseguita un indagine di mercato supportata inoltre dai valori rilevati presso l'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze edito dalla Dea Editore nonché dai tecnici della zona, dall'analisi si è rilevato quanto segue:

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Valori Osservatorio DEI**Zona Periferica - Laboratori****a)** Valore minimo 450,00 €/mq**b)** Valore massimo 600,00 €/mq**Zona Periferica - Magazzini****a)** Valore minimo 510,00 €/mq**b)** Valore massimo 610,00 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare, in base alla propria esperienza e dello stato dell'immobile, un valore intermedio tra quelli sopra indicati pari a: **$V_{comm} = 600,00 \text{ €/mq}$**

Dal valore sopra determinato dovrà decurtarsi il costo necessario per ultimare l'edificio. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_f - C_m \quad (2)$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_f = Valore finale

C_m = Costo di costruzione necessario per terminare l'edificio

Per determinare C_m invece è stato adottato un metodo che consiste in pratica nella applicazione di un coefficiente correttivo che varia in funzione dei lavori mancanti, avremo pertanto una formula del tipo:

$$C_m = K \times C_c \quad (3)$$

dove: K = Coefficiente variabile in funzione dei lavori mancanti

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

C_c = Costo di costruzione necessario per realizzare l'edificio

In pratica si è proceduto in questo modo:

- 1) Partendo da una tabella di uso comune per il calcolo dei mutui fondiari valida per edifici ad uso commerciale, si sono determinate le percentuali dei lavori eseguiti e le percentuali **K** dei lavori ancora da eseguirsi;
- 2) Si è determinato il costo di costruzione C_c utilizzando il "Prezziario delle tipologie edilizie" edito dalla Dei Editore;
- 3) Infine dall'applicazione della **(3)** si è ottenuto il Costo di costruzione necessario per terminare l'edificio.

- **Determinazione dei lavori ancora da eseguire**

Tabella 1: Tabella incidenza percentuale lavori nel presente lotto.

Categoria lavori	% Incidenza
Pavimenti (realizzati al 5%)	8,00
Fognature (realizzate al 10%)	5,00
Pannelli e tamponature (realizzate al 80%)	5,00
Copertura	18,00
Serramenti (realizzati al 10%)	3,00
Impianto riscaldamento capannone	6,50
Impianto elettrico capannone	2,50
TOTALE	48,00

Il costo di costruzione può essere assunto pari a: $C_c = 380,00 \text{ €/mq}$

Sostituendo nella **(2)** avremo: $C_m = 48,00\% \times 380,00 \text{ €/mq} = \mathbf{182,40}$

€/mq

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Come detto in precedenza dall'indagine di mercato effettuata risulta che il valore di mercato per immobili simili a quello in esame può essere correttamente assunto pari a: $V_f = 600,00 \text{ €/mq}$

Per cui sostituendo nella (1) risulterà:

$$V_a = 600,00 \text{ €/mq} - 182,40 \text{ €/mq} = 417,60 \text{ €/mq}$$

La superficie di calcolo precedentemente determinata sarà: $V_{\text{comm}} = 417,60 \text{ €/mq} \times 808,77 \text{ mq} = 337.742,35 \text{ €}$

Va detto infine che anche in questo caso bisognerà applicare la riduzione poiché la quota oggetto di stima non è pari all'intero ma è pari ad $\frac{1}{2}$ per cui sarà:

$$V_{\text{comm } 1/2} = \frac{1}{2} \times 337.742,35 \text{ €} \times 0,90 = 151.984,06 \text{ €}$$

Si arrotonda a: $V_{\text{comm } 1/2} = 152.000,00 \text{ €}$

LOTTO N°5 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 233 (ex 148 parte) di mq 50;

Per quanto detto nella descrizione il presente lotto non sarà oggetto di valutazione.

LOTTO N°6 - Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappali 221-222-223-224-225-226-227 (ex 145) di complessivi mq 2.770;

Per quanto detto nella descrizione il presente lotto non sarà oggetto di valutazione.

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In merito al quesito n° 6

- Richieda, infine il Perito, 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 richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle verifiche effettuate nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, è risultato quanto di seguito si elenca:

 **VERIFICA A NOME** “

 **TRASCRIZIONI**

1° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8° NOTA TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Trascrizione n° 27.807 del 04 dicembre 2008 alla Casella n° 40.809

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

Titolo Atto Giudiziario del Tribunale di Cagliari del 15 ottobre 2008

A Favore Massa dei creditori del fallimento della società di fatto tra

Contro

Immobili Quota pari ad $\frac{1}{2}$ dei seguenti immobili:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ✓ Fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2
distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 1.425
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 123
mappale 2.151 di mq 558
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119
mappale 221 (ex 145) di mq 1703
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119
mappale 222 (ex 145) di mq 7
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119
mappale 223 (ex 145) di mq 172
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119
mappale 224 (ex 145) di mq 213
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119
mappale 225 (ex 145) di mq 222

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 226 (ex 145) di mq 292
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 227 (ex 145) di mq 161
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148) di mq 7.785
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 119 mappale 233 (ex 148) di mq 50
- ✓ Fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°35 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 293
- ✓ Terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 1111/B di mq 15

ISCRIZIONI

9° NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

- CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è riepilogato nella seguente tabella:

Lotto	Descrizione	Valore intero	Valore quota di proprietà	Da Sanare
1	½ Piena proprietà del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2	320.526,50 €	144.000,00 €	SI
2	½ Piena proprietà del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317	25.892,94 €	12.000,00 €	NO
3	½ Piena proprietà del terreno in Fluminimaggiore N.C.T. Foglio 123 mappale 2.151	67.572,02 €	30.000,00 €	NO
4	½ Piena proprietà del terreno in Fluminimaggiore N.C.T. Foglio 119 mappale 232 con soprastante capannone industriale non ultimato	337.742,35 €	152.000,00 €	SI
5	½ Piena proprietà del terreno in Fluminimaggiore N.C.T. Foglio 119 mappale 233	0,00 €	0,00 €	
6	½ Piena proprietà del terreno in Fluminimaggiore N.C.T. Foglio 119 mappali 221-222-223-224-225-226-227	0,00 €	0,00 €	
7				
SOMMANO		1.031.273,81	464.000,00 €	

Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Quartu Sant'Elena 21 luglio 2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Fallimento n°57/08 - Società di fatto tra VACCA MARIANO e VACCA
ITALO e dei soci illimitatamente responsabili**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®