

quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà dello stesso.

Provveda il CTU alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni identificati intestati alla ditta fallita.

Accerti, inoltre, il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori dalla data del fallimento.

Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici. Accerti inoltre:

- a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765;
- b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;

d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39 I° comma della legge 23/12/1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. n° 47/85 ovvero sanabili secondo la L. 326/2003;

e) il C.T.U., dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà del fallito, ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato, tenendo conto: se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi; se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.

Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i

documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.

Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la ditta fallita, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli immobili in capo al fallito e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione."

Il sottoscritto dopo aver prestato giuramento effettuava l'accesso agli atti presso il comune di *Tratalias*, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05 febbraio 2021, alle ore 11:00, presso il laboratorio di via *Canale*, s.n.c., piano terra e piano soppalcato.

PREMESSA

Sopralluogo

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, sito in *Tratalias*, via *Canale* s.n.c. (vedi foto n. 1), per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali è intervenuto:

- Sig. *Stefano Usai*, della Polizia Municipale del Comune di *Tratalias*.

Si è accertato che il lotto in questione per forma e dimensioni è conforme a quanto indicato in mappa. Per ciò che riguarda la distribuzione interna degli spazi si sono appurate delle difformità. Dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si concludevano le operazioni peritali.

Quesito n. 1

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'attuale consistenza patrimoniale de

[REDACTED]

in particolare si sono trovati i seguenti immobili:

PROPRIETÀ N. 1

1. Laboratorio sito in via *Canale*, s.n.c., piano T, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. 7, mapp. 1124, cat. C/3, classe U di mq 269,00 (vedi allegato n. 2). È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 3), conforme allo stato dei luoghi, se si fa eccezione per la mancata rappresentazione di un wc e di un ricovero attrezzi al piano terra.

Nuovo Catasto Terreni

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.T. di

Cagliari dell'attuale consistenza patrimoniale de



in particolare si è riscontrato il seguente immobile:

PROPRIETÀ N. 2

Terreno sito in *Tratalias*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 7 particella 1127, qualità *Seminativo*, classe 1, di 941 mq, proprietà superficiaria per 1/1 bene personale (vedi allegato n. 4). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**), conforme allo stato dei luoghi.

Quesito n. 2

PROPRIETÀ N. 1

Si specifica che il locale di via *Canale* è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765, a seguito della Concessione Edilizia n. 48/1986, modificata dalla C.E. n. 3/1990 e successivamente dalla C.E. n. 28/2006.

PROPRIETÀ N. 2

Si specifica che la proprietà n. 2 non è un fabbricato.

Quesito n. 3 - Regolarità edilizia

PROPRIETÀ N. 1

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente la Concessione Edilizia in oggetto e in particolare gli sono state consegnate:



- 
- ✓ Concessione Edilizia n. 48/1986 (vedi allegato n. 6);
 - ✓ Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 48/1986 (vedi allegato n. 7);
 - ✓ Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 48/1986 (vedi allegato n. 8);
 - ✓ Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 48/1986 (vedi allegato n. 9);
 - ✓ Concessione Edilizia n. 3/1990 (vedi allegato n. 10);
 - ✓ Tavola unica allegata alla C.E. n. 3/1990 (vedi allegato n. 11);
 - ✓ Concessione Edilizia n. 28/2006 (vedi allegato n. 12);
 - ✓ Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 28/2006 (vedi allegato n. 13);
 - ✓ Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 28/2006 (vedi allegato n. 14);
 - ✓ Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 28/2006 (vedi allegato n. 15);
 - ✓ Tavola n. 4 allegata alla C.E. n. 28/2006 (vedi allegato n. 16).
- 

Si precisa che rispetto allo stato attuale, l'ultimo progetto prevedeva la realizzazione sul retro di un magazzino e di una tettoia che non sono mai stati realizzati.

PROPRIETÀ N. 2

- ✓ Certificato di destinazione urbanistica n. 01-2021 del 05/02/2021 (vedi allegato n. 17).
- 

L'area ricade nell'ambito della zona "D" – *Artigianale* del vigente PUC.

Quesito n. 4

PROPRIETÀ N. 1

Il laboratorio in oggetto è sito in *Tratalias*, via *Canale* s.n.c., piano terra (vedi foto n. 1) e piano soppalcato, con ampia area di pertinenza per carico e scarico. Si accede all'area tramite passo carrabile direttamente dalla pubblica via (vedi foto n. 2). Si precisa che sul retro dello stabile è stata ricavata un'ampia tettoia amovibile (vedi foto n. 5) non conforme a quanto previsto nell'ultima concessione approvata. Il capannone sorge al centro del lotto e ha un interpiano pari a 5,50 m; è dotato di impianto idrico fognario e di impianto elettrico (l'impianto in questione è privo di allaccio Enel). Le tamponature sono state realizzate in blocchi cementizi da 25 cm, irrigiditi con cordoli orizzontali posti all'altezza degli architravi delle finestre; la copertura è stata realizzata con capriate metalliche in profilato di acciaio zincato a caldo. Gli arcarecci di collegamento sono in tubi d'acciaio rettangolare con controventature di irrigidimento, il tutto sormontato da lastre in fibrocemento grigie, opportunamente fissate con ganci zincati. Nello specifico si provvederà a illustrare le caratteristiche e in particolare:

PIANO TERRA

- ✓ *Zona di lavoro (officina):* il pavimento è costituito da un battuto di cemento. Le pareti sono intonacate al civile; per il soffitto vedi quanto scritto in precedenza. Gli infissi esterni

sono costituiti da un'ampia serranda sul prospetto principale e da un portellone metallico scorrevole di accesso sul prospetto laterale. Si precisa che all'interno della zona in oggetto è stato riscontrato un carroponete con i binari ancorati sui prospetti laterali; sul suo funzionamento non si può essere precisi, vista la mancanza di corrente elettrica.

- ✓ *Locale attrezzi:* vedi caratteristiche della zona di lavoro.
- ✓ *Wc:* il pavimento è costituito da piastrelle di dimensione 25x25 cm in monocottura. Le pareti sono rivestite sino alla quota di 1,75 cm con piastrelle di dimensioni 25x20 cm, oltre sono rifinite con un intonaco civile, tinteggiato in bianco. Il soffitto è intonacato e tinteggiato (si precisa che pareti e soffitto versano in pessimo stato). La porta di accesso è metallica con pannellatura in vetro; gli infissi esterni sono metallici con vetro. All'interno del bagno sono ubicati un lavello e un wc.

PIANO PRIMO

- ✓ *Ufficio:* il pavimento è costituito da mattonelle in monocottura di dimensioni 25x25 cm, senza battiscopa. Le pareti sono intonacate al civile, tinteggiate in bianco. Il soffitto è controsoffittato con listelli in legno, sormontati da pannelli coibentati. Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio e vetro.
- ✓ *Spogliatoio:* vedi caratteristiche degli uffici.

✓ *Bagno*: per il pavimento vedi caratteristiche degli uffici. Le pareti sono rivestite sino alla quota di 1,75 cm con piastrelle di dimensioni 25x20 cm, oltre sono rifinite con un intonaco civile, tinteggiato in bianco. Per il soffitto e per gli infissi vedi le caratteristiche dell'ufficio. All'interno del bagno sono ubicati un lavello, un orinatoio a parete e un wc.

Per ciò che riguarda l'impianto elettrico e impianto idrico, si precisa che sono ambedue staccati e come tale non si è potuta effettuare alcuna prova di funzionamento.

PROPRIETÀ N. 2

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Tratalias*, via *Canale* s.n.c. (a fianco della proprietà n. 1) ed è inserita in una zona totalmente urbanizzata (vedi foto nn. 11 e 12) e pianeggiante rispetto al livello stradale. Si precisa che il lotto in oggetto è uno dei pochi non edificato della zona.

Quesito n. 5

PROPRIETÀ N. 1 – LABORATORIO CRITERIO DI STIMA

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle particolari finiture che ha, considerata la zona urbana, ove è situato, e il suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella

zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre, in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, tenuto presente che:

- la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto l'unità immobiliare oggetto di stima, fa parte di un complesso artigianale edificato su terreno che è di proprietà del Comune di *Tratalias*;
- Secondo i principi giuridici (art. 952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione, eseguita dal Superficiario, alla scadenza naturale del diritto stesso passa in proprietà al Concedente.

Il sottoscritto ritiene che il valore della quota di 1/1 del Diritto di Superficie da porre a base d'asta è pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due criteri di stima:

- a) Calcolo Valore a Nuovo del Capannone (Corrispondente al Valore di Costruzione) alla data attuale, dedotto di congrua aliquota percentuale per tenere conto del degrado per la vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale;
- b) Calcolo Valore del Diritto di Superficie con formula estimativa:

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{q - 1} - S_1 - S_2$$

$$(r \times q^{n-m}) \quad q^{n-m}$$

dove:

R = *Reddito del capannone retribuito dal Superficiario* (si identifica nel Canone Annuo posticipato);

S = *Spese medie annue affrontate dal Superficiario* (mediamente 20% di R);

n = *Durata in anni del Diritto di Superficie, come da Convenzione*, atto del Segretario comunale Dott. *Mario Vargiu* del 12/04/1988 n° 74 pari a 99; m = *Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la stima* (2021), per cui dalla costituzione del diritto (1988) sono trascorsi 33 Anni; q = (1+r) dove r, si assume pari al 3 % per cui q = (1+0,03) cioè q = 1,03;

S₁ = *Spese iniziali relative alla costruzione del capannone* (Anno 1989) con un Costo di Costruzione presunto;

S₂ = *Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto.*

1° MEDODO – STIMA VALORE DI COSTRUZIONE AL NUOVO Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso, di dimensioni simili, ubicati in *Tratalias*, zona artigianale, con interpiano e stato di manutenzione simili, con struttura in c.a. il costo di mercato oscilla fra i 260,00 €/mq e i 450,00 €/mq.

Ai sensi del DPR 138/98, la superficie dell'area cortilizia è stata computata al 10% della superficie, le tettoie al 40%. Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 425,24 mq (vedi "Quaderni dell'Osservatorio Immobiliare ed allegato n. 19), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq.

$$V_{1^{\circ} \text{ METODO}} = 425,24 \times 450,00 = 172.222,20 \text{ €}.$$

Considerando poi che l'immobile in questione ha già 31 anni essendo stato ultimato nel 1990, il sottoscritto ritiene di applicare un'aliquota di deprezzamento per la vetustà fisica e per obsolescenza tecnologica e funzionale pari al 10%

$$\text{Deprezzamento}_{\text{Capannone}} = 172.222,20 \times 10\% = \text{€} 17.222,20.$$

Valore finale del laboratorio:

$$\text{Capannone} = (172.222,20 - 17.222,20) = \text{€} 154.999,98.$$

2° MEDODO - STIMA VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Come indicato in precedenza il Valore del Diritto di Superficie si otterrà tramite la formula estimativa seguente:

$$V_{ds} = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S_1 - \frac{S_2}{q^{n-m}}$$

dove:

R = Reddito del capannone retribuito dal Superficiario (si identifica nel Canone Annuo posticipato);

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2020), ipotizzando un minimo pari a 3,00 €/mq e un massimo pari a 4,00 €/mq (vedi allegato n. 18). Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, le sue attuali condizioni, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 3,00 €/mq. Come tale, il canone medio annuo lordo per tale immobile risulterebbe pari a:

$$R = 3,00 \text{ €} \times 425,24 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 15.308,64 \text{ €}.$$

S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario;

La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min	Max	Media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile risulterebbe pari a 15.308,64, si avrà che:

$$S = 15.308,64 \times 34,50\% = 5.281,48.$$

Di conseguenza si avrà che:

$$R - S = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Spese} \longrightarrow$$

$$\longrightarrow a = 15.308,64 - 15.308,64 \times 34,50\% = \text{€ } 10.027,16. \quad n =$$

Durata in anni del Diritto di Superficie come da Convenzione atto del Segretario comunale Dott. *Mario Vargiu* del 12/04/1988 n° 74 pari a 99; m = Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la stima (2021), per cui dalla costituzione del diritto (1990) sono trascorsi 31 Anni; q = (1+r) dove r, si assume pari al 3% per cui q = (1+0,03) cioè q = 1,03;

S₁ = Spese iniziali relative alla costruzione del capannone;

Per l'anno 1990 si ritiene congruo un costo di costruzione presunto pari a Lire/mq 500.000 (258,23 €/mq). Si avrà che:

$$S_1 = 425,24 \times 258,23 = 109.809,07 \text{ €}.$$

S₂ = Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto;

Tali spese si ritengono in via cautelativa pari a quanto stabilito dal Comune al momento della firma della convenzione (non si ritiene che siano variate le condizioni iniziali), pari a Lire 20.620.000 (10.649,34 €).

A seguito di quanto premesso si avrà che:

$$V_{ds} = 289\,454,38 - 109\,809,07 - 1\,426,89 = \text{€ } 178\,218,42.$$

CONCLUSIONI

Il più probabile Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie dell'unità immobiliare è pari alla media dei due criteri di stima, cioè a:

$$V = (154\,999,98 + 178\,218,42) / 2 = \text{€ } \mathbf{166\,609,20}.$$

A tale importo andranno detratti gli onorari relativi alla progettazione e presentazione della pratica per un accertamento di conformità, sanzione amministrativa, variazione catastale, pratica di agibilità e certificazioni dei vari impianti (eventuali dichiarazioni di rispondenza). Nel complesso si ritiene che tali costi ammontino a 8.000,00 €. A seguito di quanto premesso, si otterrà quanto segue:

$$V = 166\,609,20 - 8\,000,00 \text{ €} = 158\,609,20 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore della quota di 1/1 del Diritto di Superficie della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 158 000,00.

Si specifica che la quota di proprietà superficaria de

██████████

PROPRIETÀ N. 2 - STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CRITERIO DI STIMA

L'area oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non può essere ritenuta suscettibile di un mercato immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE.it

ordinario. Pertanto, non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato per comparazione. Il valore del diritto di superficie viene di conseguenza determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie. La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$Vds = R_n \times (q^n - 1) / R q^n.$$

Dove:

- Vds = valore del diritto di superficie;
- R_n = reddito netto ricavabile dall'immobile;
- r = tasso di capitalizzazione del reddito;
- n = numero di anni di durata del diritto di superficiario;
- $q = 1 + r$.

In assenza di parametri estimativi diretti, per le ragioni sopra esposte, per determinare il reddito netto ricavabile dall'area (R_n) si procederà come segue:

- ✓ assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un'area corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa;
- ✓ considerando che nella fattispecie, pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie, il valore V dell'area di

proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti oggettivi ufficialmente pubblicati;

- ✓ considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (R_n) mediante la seguente relazione:

$$V = R_n / R$$

- ✓ considerando che noto "V" (valore dell'area in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto, in base al quale determinare il valore del diritto di superficie.
- ✓ Considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è attualmente ordinariamente di entità compresa tra l'1% e il 5% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente, poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il bene oggetto di stima, pertanto, si considera il valore medio del tasso di capitalizzazione pari al 3%, applicando una riduzione dovuta all'andamento corrente del mercato immobiliare, si ritiene congruo applicare un valore del tasso di capitalizzazione pari a 2%;
- ✓ Rimane da determinare il valore "V" valore dell'area in piena proprietà, dal quale ricavarvi il reddito netto.

STIMA DEL VALORE DI SUPERFICIE

Dato che, come si è già affermato, data la natura pubblica del bene e la finalità di interesse pubblico della struttura, non viene ritenuto possibile effettuare ipotesi plausibili del valore di mercato dell'area, ai fini dell'individuazione del valore dell'area in piena proprietà e del reddito netto (R_n) viene considerato corretto il valore indicato nella Convenzione atto del Segretario comunale, Dott.ssa *Carla Maria Secci*, del 18/04/2001, Rep. n° 2, pari a Lire 33 595 760 (17.350,76 €). Ricordando che la superficie complessiva dell'area in oggetto è pari a 941 mq, si avrà che:

$$V = 17.350,76 / 941 = 18,44 \text{ €/mq.}$$

Va però considerato che il valore dell'area in esame, corrisponde a quello stabilito per un'area con destinazione D (produttive direzionali e terziario non urbanizzate), nelle seguenti condizioni specifiche:

- 1) priva di effettiva potenzialità edificatoria, se non connessa all'interesse pubblico;
- 2) priva di suscettibilità di mercato in condizioni ordinarie;
- 3) priva di capacità di produrre reddito in condizioni ordinarie;
- 4) di proprietà pubblica e destinata a interventi di interesse pubblico;
- 5) vincolata a usi di funzione sociale;

6) edificabile espressamente solo per motivi di pubblico interesse, restando il vincolo di un'edificabilità per altri usi;

7) la connotazione urbanizzata dell'area oggetto di stima;

8) si tratta attualmente di area priva di attrezzature di rilievo.

Per quanto sopra esposto, si ritiene congruo attribuire un valore unitario dell'area in piena proprietà pari a €/mq 18,44 e il Valore complessivo dell'area in piena proprietà pari quindi a € 17.350,76 (18,44 € x 941 mq), con Reddito netto (R_n) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 347,02 (€ 17.350,76 x 2%).

Pertanto, assumendo come parametri noti:

- durata restante del diritto di superficie 79 anni (99 - 20);
- Reddito netto (R_n) desumibile in funzione del valore dell'area pari a € 347,02;
- tasso di capitalizzazione pari al 2%;
- valore della concessione pari al valore del diritto di superficie in 79 anni.

Data la formula già riportata

$$Vds = R_n \times (q^n - 1) / R \times q^n$$

$$Vds = 347,02 \times \frac{(1,02^{79} - 1)}{0,02 \times 1,02^{79}} = 13\,720,78 \text{ €}$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie della durata di 40 dell'area pubblica destinata alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico sita in *Tratalias* per una superficie complessiva di mq 941 è pari a un canone complessivo di €13.720,78.

Pertanto, il valore della quota di 1/1 del Diritto di Superficie della proprietà indicata si stima pari a € 13.720,78. *Quesito*

n. 6 Si sono accertate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti i terreni (vedi allegato n. 20). Il Curatore, Dott. *Massimo Mannella*, ha provveduto alla trasmissione della sentenza di fallimento sui beni identificati (vedi allegato n. 21),

intestati al fallito, in
data 22/03/2021,
tramite pec (vedi
allegato n. 22).

Quesito n. 7



Ai sensi della Normativa Nazionale di cui ai D.lgs. n. 192 del 19-08-2005 e n° 311 del 29-12-2006, tutti gli immobili che saranno oggetto di alienazione (trasferimento di proprietà) dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) con l'obbligo della sua allegazione.

Poiché, però, nel caso in esame la procedura fallimentare procederà alla messa in vendita del solo Diritto di Superficie dell'unità immobiliare (cioè di un diritto parziale della Piena Proprietà) NON NECESSITA dell'attestato di certificazione energetica (ACE).



Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato dell'immobile in questione;
2. Visura del laboratorio sito in via *Canale*, s.n.c., piano T, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. 7, mapp. 1124;

3. Planimetria catastale del laboratorio sito in via *Canale*, s.n.c., piano T, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. 7, mapp. 1124
4. Visura del Terreno sito in *Tratalias*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 7 particella 1127;
5. Mappa catastale dell'area suddetta;
6. Concessione Edilizia n. 48/1986;
7. Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 48/1986;
8. Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 48/1986;
9. Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 48/1986;
10. Concessione Edilizia n. 3/1990;
11. Tavola unica allegata alla C.E. n. 3/1990;
12. Concessione Edilizia n. 28/2006;
13. Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 28/2006;
14. Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 28/2006;
15. Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 28/2006;
16. Tavola n. 4 allegata alla C.E. n. 28/2006
17. Certificato di destinazione urbanistica n. GEN/2019/00147/CDU del 14/01/2020;
18. Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per *Tratalias*, primo Semestre 2020;
19. Rappresentazione dello stato dei luoghi (lotto e interni);
20. Schema delle iscrizioni e trascrizioni;

21. Sentenza di fallimento;
22. Ricevuta di consegna della pec.



CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Curatore, Dott. *Massimo Mannella*, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 23 pagine di carta legale e relativi allegati. Cagliari, li 22 marzo 2021.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

