

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

n. 90/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di consulenza Tecnica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato:

Dott. Andrea Bernardino

Curatore:

Dott. Edoardo Sanna

Consulente Tecnico:

Ing. Gianmarco Pilo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



| | |
|---|-----|
| Premessa..... | 4 |
| Svolgimento delle operazioni di consulenza..... | 6 |
| Risposte ai quesiti..... | 8 |
| Quesito 1..... | 8 |
| Quesito 2..... | 27 |
| Quesito 3..... | 81 |
| Quesito 4..... | 98 |
| Quesito 5..... | 216 |
| Quesito 6..... | 222 |
| Quesito 7..... | 223 |
| Quesito 8..... | 224 |
| Conclusioni..... | 225 |
| Elenco degli allegati..... | 226 |

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Andrea Bernardino, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Sanna Randaccio n°36, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 90/2015 con Decreto del Giudice Delegato del 26/01/2016, seguito dal formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott. Edoardo Sanna in data 25/01/2016.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico:

- 1) Accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastrali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita [REDACTED]
- 2) Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento.
- 3) Accerti ancora:
 - a) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art. 40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);
 - b) se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge 47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o all'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge 47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

ASTE
GIUDIZIARIE®

4) il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

- i) 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 potrà trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
- ii) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;
- iii) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) Provveda ancora il Perito all'introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II., qualora a quest'ultimo adempimento non abbia già provveduto il curatore.

6) Rediga il C.T.U. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

7) Richieda, infine il C.T.U., ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed 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.

8) Verifichi inoltre il C.T.U. la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 28/03/2016, presso il mio studio in via Sanna Randaccio n°36 a Cagliari. Successivamente in data 27/09/2016 previa informazione al Curatore Fallimentare, mi sono recato sui luoghi di cui al fallimento, situati nel territorio di Senorbi (prov. Cagliari), alla presenza del socio accomandatario della ditta fallita, [REDACTED] andando ad effettuare gli opportuni accessi ai luoghi all'interno dell'immobile di via Carlo Sanna n°208/B, (immobile trattato nel seguito come immobile n°1) e, successivamente, in data 11/10/2016, all'interno degli immobili situati nel territorio di Guspini (prov. Medio Campidano) di via Caprera n°13/15 (immobile n°2) e di [REDACTED]. I sopralluoghi effettuati all'interno degli immobili [REDACTED] avvenivano mediante la disponibilità ed alla presenza dei sigg. [REDACTED]

In data 08/09/2016, previa informazione al Curatore Fallimentare, mi sono recato sui luoghi di cui al fallimento situati all'interno del territorio comunale della città di [REDACTED] effettuando l'accesso all'interno dell'immobile di [REDACTED] e all'interno dell'area in cui sono situati [REDACTED]

In data 02/09/2016, ho effettuato il sopralluogo relativo all'immobile situato all'interno della città di [REDACTED]

In tutti i sopralluoghi effettuati, attraverso gli accessi ai luoghi, svolti all'interno degli immobili e dei terreni di cui sopra, sono stati reperiti tutti gli elementi che hanno consentito di sviluppare, nel seguito delle operazioni peritali eseguite, tutte le elaborazioni grafiche e fotografiche finalizzate ad una compiuta risposta dei quesiti peritali posti alla base della presente relazione di perizia.



In diverse occasioni mi recai inoltre negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Senorbi (CA), negli uffici dell'Amministrazione Comunale di Guspini (VS), negli uffici dell'Amministrazione Comunale di [REDACTED] negli uffici dell'Amministrazione Comunale di [REDACTED] negli uffici dell'Amministrazione Comunale di [REDACTED] della Conservatoria, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Cagliari per reperire documentazione e certificazioni degli immobili oggetto della presente perizia.



Quesito 1.

Accerti il CTU, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla fallita [REDACTED]

[REDACTED]

A seguito di accurate verifiche effettuate in Conservatoria è stata individuata la consistenza immobiliare della ditta [REDACTED]

[REDACTED] Presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, è stata effettuata una verifica a nome della ditta [REDACTED], ed una a nome del [REDACTED]

Tutte le note di trascrizione di seguito elencate, sono maggiormente analizzate nel proseguo della presente relazione di perizia all'interno delle risposte ai diversi quesiti, e completamente riportate all'interno dell'Allegato 5 – ispezioni ipotecarie. In detto allegato le iscrizioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili, così come indicato in conclusione del presente paragrafo.

Si riportano le note di trascrizione rilevate presso la Conservatoria ottenute a seguito delle suddette verifiche.

Nel seguito ed in prima battuta, verranno elencate le note di trascrizione relative alla disponibilità della ditta [REDACTED]

[REDACTED] in seconda battuta verranno riportate le note di trascrizione in capo alla disponibilità del [REDACTED]

[REDACTED]

Nota di trascrizione:

nota del 04/12/1999 Reg. Part. 22235 Reg. Gen. 34502

A favore: Ditta [REDACTED]”,
[REDACTED] (proprietà con quota in
frazione di 1/1).

Contro: [REDACTED] (proprietà
con quota in frazione di 1/1);

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott.
Luciano Alberto in Senorbi (CA), del 03/12/1999, repertorio n°22428.

Oggetto: immobile sito in Senorbi (CA), via Carlo Sanna n° 208/B, p. terra,
censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, sub. 1, cat. D/4 - Case di cura e
ospedali con fini di lucro.

Note: porzione di fabbricato sita nel comune di Senorbi, nella via Carlo Sanna
n. 208/B adibita a centro medico ed annessa area di circa mq 150 da destinare a
parcheggi, composta di ingresso, tre locali adibiti ad ambulatorio, sala d’attesa,
tre vani ripostiglio, due locali ufficio, cinque bagni, quattro locali spogliatoio,
quattordici box e palestra al piano terreno. In particolare nella vendita è stata
compresa, con tutti i diritti e gli obblighi che ne conseguono, anche la quota
millesimale di comproprietà delle parti comuni all’intero edificio a norma
dell’art.1117 del Codice Civile con la precisazione che sono comuni all’intero
edificio il cortile di ingresso e l’area di manovra carrabile mentre sono esclusi i
locali adibiti a deposito dei macchinari degli ascensori, il vano scala interno e
la rampa di accesso al locale seminterrato; relativamente ai diritti ed obblighi
condominiali si fa riferimento al regolamento di condominio ed alla relazione
illustrativa ed esplicativa che trovano allegati all’atto di compravendita (...).

Nota di trascrizione:

nota del 14/11/2012 Reg. Part. 23636 Reg. Gen. 29897

A favore: Ditta [REDACTED]”,
[REDACTED] (proprietà con quota in
frazione di 1/1).

Contro: [redacted]

[redacted] (proprietà in regime di bene personale, con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", rogito notaio Dott. Floris Sergio in Sassari, del 25/10/2012, repertorio n°67835/25792.

Oggetto: immobile sito in Guspini (CA) nella via Caprera n°15, piano S1-T, censito al N.C.E.U., foglio 21, particella 1136, sub. 17, CAT. C – Fabbricato in corso di costruzione.

Note: il soggetto contro, signor [redacted] è intervenuto all'atto che si pubblica quale titolare e unico proprietario dell'omonima ditta [redacted]

[redacted] La ditta - [redacted] in persona del suo titolare e unico proprietario signor [redacted] medesimo (soggetto contro), ha venduto alla società in accomandita semplice [redacted]

[redacted] (soggetto a favore) che ha accettato ed acquistato, la piena e perfetta proprietà della seguente unità immobiliare sita in Guspini, facente parte del maggior fabbricato, in parte in corso di costruzione, posto nella via Caprera, distinto nella sua interezza nel vigente catasto fabbricati alla sezione E, foglio 21, mappale 1136, articolato nei subalterni: 1,2,3,4,5,7,8,9,10,14,17 (quest'ultimo in corso di costruzione), 18,19,20,21,22 e 23; oltre: al subalterno 11, quale bene non censibile, comune ai sub. 1,2,3,4,5,7,8,9,10 e 14; e al subalterno 16, quale bene non censibile, comune ai sub. 4 e 5; e precisamente ha venduto: unità immobiliare, in corso di costruzione, così articolata e composta:

- al piano seminterrato: un unico ambiente con scala interna e con annesso cavedio; confinante con altre proprietà della ditta venditrice per tutti i lati;
- al piano terra: disimpegno, e un unico ambiente; confinante con proprietà [redacted] e con altra proprietà della ditta venditrice;
- ancora al piano terra: posto macchina scoperto; confinante con altra proprietà della ditta venditrice per due lati, con [redacted]

Tutto quanto sopra descritto è ora distinto nel vigente catasto fabbricati alla

sezione E, foglio 21, mappale 1136/17, via Caprera n.15, piani S1-T, categoria: in corso di costruzione, senza altri dati. Quanto sopra è raggiungibile dalla via Caprera, attraverso l'area comune, ora identificata col sub.16, come meglio precisato nell'atto che si pubblica, con la costituzione della servitù che si pubblica con separata nota.

È stata compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti e gli impianti dello stabile di cui è parte, da considerarsi condominiali ai sensi di legge, salve le eccezioni derivanti da quanto sopra detto, e con le seguenti ulteriori precisazioni ed eccezioni. L'unità immobiliare in oggetto non ha diritto sui seguenti enti condominiali:

- sull'ingresso vano scala, identificato col sub.11 dello stesso mappale 1136;
- sul garage (sub.1) e la cantina (sub. 2) al piano seminterrato; nonché sui posti macchina (dal sub.18 al sub. 23 compresi); e sui locali sottotetto al piano terzo;
- sugli accessi e cortile identificato col sub. 16 dello stesso mappale 1136 (già sub.15 e ancora prima sub.12).

Osservazioni: la presente trascrizione costituisce parte integrante dell'atto di provenienza dell'immobile n°2, come di seguito verrà richiamato, e costituisce la proprietà di una frazione dello stesso. La disponibilità di tale immobile n°2 in capo ai fallimenti di ditta e socio accomandatario deriva dunque dalla presente trascrizione e dalla successiva nel seguito riportata.

Per quanto indicato, risultano sopra elencati gli immobili che vanno a formare l'attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita [REDACTED].

Segue, invece, la consistenza immobiliare del patrimonio in capo [REDACTED].

Nota di trascrizione:

nota del 05/07/1995 Reg. Part. 11923 Reg. Gen. 17802

A favore: Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà con quota in frazione di 1/2);

[REDACTED] proprietà con quota in frazione di 1/2).

Contro: Ditta "Sardaleasing – società di locazione finanziaria per azioni, con sede in Sassari, P.Iva 00319850905 (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", rogito notaio Dott. Vittorio Loriga, del 03/07/1995, repertorio n°330036.

Oggetto: immobile sito in Guspini (CA) nella via Caprera n°13/15, piano T, censito al N.C.E.U., foglio 21, particella 1136, sub. 3.

Note: descrizione dell'immobile compravenduto: in comune di Guspini, facente parte del fabbricato con accesso dalla via Caprera n° 13/15 e precisamente: locale adibito a centro di fisioterapia, sito al piano terra, composto di ingresso – sala d'attesa, cinque vani, palestra, quattro bagni e due antibagni, due spogliatoi e tre disimpegni; coerente a via Caprera, [REDACTED]

[REDACTED], salvo altri; distinto nel N.C.E.U. al foglio 21, mappale 1136, sub. 3 e secondo le variazioni che verranno apportate a seguito della denuncia di accatastamento all'urbano presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 15/11/1991 prot. 68/B1. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie di circa mq 333 (h= 3.70 m). Con atto a rogito notaio Vacca in data 10/12/1991 al n°10664, trascritto il 19/12/1991 art.20500, la società Sardaleasing S.p.a., ha concesso in

locazione finanziaria alla società [REDACTED] [REDACTED], ha ceduto con atto a rogito notaio Loriga, in data 03/07/1995, rep. 330036 racc. 20778 il contratto di locazione finanziaria ai sigg. [REDACTED] i quali poi con lo stesso atto hanno proceduto al riscatto.

Osservazioni: la presente trascrizione costituisce parte integrante dell'atto di provenienza dell'immobile n°2, come di seguito verrà richiamato, e costituisce la proprietà di una frazione dello stesso. La disponibilità di tale immobile n°2 in capo ai fallimenti di ditta e socio accomandatario deriva dunque dalla presente trascrizione e di quella precedentemente riportata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra indicato risultano di seguito elencati gli immobili che vanno a formare l'attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita

[redacted]

1) locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna n°208/B censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, subalterno 1; intestatario dell'immobile: Ditta [redacted] (proprietà con quota in frazione di 1/1);

2) fabbricato in corso di costruzione sito in Guspini, Via Caprera n°15 censito al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1136, subalterno 17; intestatario dell'immobile: Ditta [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted]
(proprietà con quota in frazione di 1/1).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2) **Locale commerciale sito in Guspini, Via Caprera n°13/15** censito al
N.C.E.U. al foglio 21, particella 1136, subalterno 3; [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted]

[redacted] (proprietà con quota in frazione di 1/2); [redacted]

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted] (proprietà con quota in frazione di 1/2).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sulla base di quanto finora elaborato ed argomentato, sono stati individuati due gruppi distinti di immobili, che vanno a formare la disponibilità dei due fallimenti. Questi possiedono alcune quote in frazione sul medesimo comparto immobiliare che, per ragioni commerciali e fisiche in senso proprio, consentono un'individuazione immobiliare per lotti distinta. Per tale ragione, nel proseguo della presente analisi, verranno individuati i seguenti immobili con le seguenti quote di proprietà in capo ai distinti fallimenti, come dappresso indicato:

1) **Immobilabile n°1: locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B** censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, subalterno 1; quota di proprietà 1/1 in capo al fallimento della ditta [redacted]

2) **Immobilabile n°2: Locale commerciale sito in Guspini, Via Caprera n°13/15** censito al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1136, subalterno 17, quota di proprietà 1/1 in capo al fallimento della ditta [redacted] subalterno 3 quota di proprietà [redacted] in capo al fallimento [redacted]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Quesito 2.

Accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento.

ASTE GIUDIZIARIE

Nei due anni anteriori alla data del fallimento (08/07/2015) la ditta [REDACTED] non ha effettuato vendite e donazioni immobiliari. Alla stessa maniera anche il suo unico [REDACTED] non ha effettuato vendite e donazioni immobiliari sui beni a loro intestati e di conseguenza non risultano trascrizioni concernenti gli immobili in capo al fallimento nel periodo suddetto. Tutte le note di trascrizione di seguito elencate sono allegate alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato 5 – ispezioni ipotecarie. In detto allegato le iscrizioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili così come indicato nel seguito del presente paragrafo.

Di seguito vengono elencate le iscrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili individuati secondo la numerazione di cui al quesito precedente:

Immobile n°1: locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B

Iscrizione contro del 06/11/1999 – Atto amministrativo del 05/11/1999, numero di repertorio 22267;

Registro Particolare 5980 – Registro Generale 31492;

Pubblico ufficiale: Luciano Alberto, notaio in Senorbi (CA);

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di finanziamento; Capitale £ 525.000.000, Tasso interesse annuo 16%, Interessi £ 252.000.000, Spese £ 105.000.000, Totale £ 882.000.000, durata 11 anni;

Documenti successivi: Annotazione n. 1510 del 22/03/2000 (quietanza e conferma); comunicazione n. 29 del 30/12/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2011; cancellazione totale eseguita in data 16/01/2012 (art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

385/1993);

Soggetto creditore: [redacted]

[redacted] (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Contro: Ditta [redacted]

(proprietà con quota in frazione di 1/1);

Debitori non datori di ipoteca: [redacted]

Immobili: locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, subalterno 1, natura D4 – case di cura e ospedali con fini di lucro, Piano T.

Note: la banca ha concesso alla parte debitrice, che ha accettato, un finanziamento di Lire 525.000.000 ai sensi del proprio statuto e degli articoli 10, 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1 settembre 1995 n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), destinato all'acquisto della porzione immobiliare, oggetto di ipoteca, destinata ad uso servizi sita nel comune di Senorbi, nella via Carlo Sanna n° 208/B adibita a centro medico ed annessa area di circa mq 150 da destinare a parcheggi, composta di ingresso, tre locali adibiti ad ambulatorio, sala d'attesa, tre vani ripostiglio, due locali ufficio, cinque bagni, quattro locali spogliatoio, quattordici box e palestra al piano terreno, confinante con altra proprietà della società datrice di ipoteca a più lati, con spazio di manovra condominiale e con via Carlo Sanna mentre l'area destinata a parcheggi confina con proprietà [redacted] e con spazio di manovra condominiale a più lati. (...)

Annotazione a iscrizione del 22/03/2000 – Quietanza e conferma. Atto notarile pubblico del 03/12/1999, numero di repertorio 22429;

Registro Particolare 1510 – Registro Generale 8315;

Pubblico ufficiale: Luciano Alberto, notaio in Senorbi

A favore: [redacted]

Contro: Ditta [redacted]

Immobili: locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, subalterno 1, natura D4 – case di cura e ospedali con fini di lucro, Piano T.

Note: la società debitrice [REDACTED]

[REDACTED] ha riconosciuto di aver ricevuto dalla banca l'intero importo del mutuo di Lire 525.000.000 e di tale somma ne ha rilasciato ampia e finale quietanza.
(...)

Nota di trascrizione:

nota del 04/12/1999 Reg. Part. 22235 Reg. Gen. 34502

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Contro: [REDACTED] (proprietà con quota in frazione di 1/1);

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA", rogito notaio Dott. Luciano Alberto in Senorbi (CA), del 03/12/1999, repertorio n°22428.

Oggetto: immobile sito in Senorbi (CA), via Carlo Sanna n° 208/B, p. terra, censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, sub. 1, cat. D/4 – Case di cura e ospedali con fini di lucro.

Note: porzione di fabbricato sita nel comune di Senorbi, nella via Carlo Sanna n. 208/B adibita a centro medico ed annessa area di circa mq 150 da destinare a parcheggi, composta di ingresso, tre locali adibiti ad ambulatorio, sala d'attesa, tre vani ripostiglio, due locali ufficio, cinque bagni, quattro locali spogliatoio, quattordici box e palestra al piano terreno. In particolare nella vendita è stata compresa, con tutti i diritti e gli obblighi che ne conseguono, anche la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni all'intero edificio a norma dell'art.1117 del Codice Civile con la precisazione che sono comuni all'intero edificio il cortile di ingresso e l'area di manovra carrabile mentre sono esclusi i locali adibiti a deposito dei macchinari degli ascensori, il vano scala interno e la rampa di accesso al locale seminterrato; relativamente ai diritti ed obblighi

condominiali si fa riferimento al regolamento di condominio ed alla relazione illustrativa ed esplicativa che trovansi allegati all'atto di compravendita (...).

[redacted]

Iscrizione contro del 28/06/2007 – Atto amministrativo del 19/06/2007,
numero di repertorio 2007/507;

Registro Particolare 4968 – Registro Generale 26270;

Pubblico ufficiale: Equitalia Sardegna S.p.a., agente riscos. Cagliari – sede: Sassari;

Ipoteca legale, ipoteca esattoriale art.77 DPR 29/09/73 n°602 (introdotto dall'art.16 del D.lgs. 26/02/99 n°46); Capitale € 355.237,78, Totale € 710.475,56;

A favore: Equitalia Sardegna S.p.a., agente riscos. Cagliari – sede: Sassari (per il diritto di proprietà in quota pari a 1/1);

Contro: Ditta [redacted] (proprietà con quota in [redacted])

frazione di 1/1).

Immobili: locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, subalterno 1, natura D4 – Case di cura e ospedali con fini di lucro.

Iscrizione contro del 28/07/2009 – Atto amministrativo del 20/07/2009, numero di repertorio 2009/442;

Registro Particolare 4288 – Registro Generale 23680;

Pubblico ufficiale: Equitalia Sardegna S.p.a., agente riscos. Cagliari – sede: Sassari;

Ipoteca legale, ipoteca esattoriale art.77 DPR 29/09/73 n°602 (introdotto dall'art.16 del D.lgs. 26/02/99 n°46); Capitale € 13.477,84, Totale € 26.955,64;

A favore: Equitalia Sardegna S.p.a., agente riscos. Cagliari – sede: Sassari (per il diritto di proprietà in quota pari a 1/1);

Contro: Ditta [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Immobili: locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, subalterno 1, natura D4 – Case di cura e ospedali con fini di lucro.

Trascrizione contro del 30/09/2014 – Atto esecutivo del 17/09/2014, numero di repertorio 3/2014;

Registro Particolare 18810 – Registro Generale 23432;

Pubblico ufficiale: Equitalia Sardegna S.p.a., agente riscos. Cagliari – sede: Firenze (FI);

Atto esecutivo o cautelare, pignoramento esattoriale;

Documenti successivi: Annotazione del 12/11/2014, registro particolare 2415, registro generale 27771, tipo di atto: cancellazione;

A favore: Equitalia Sardegna S.p.a., agente riscos. Cagliari – sede: Firenze (FI) (proprietà con quota in frazione di 1/1);



Contro: Ditta [redacted],
[redacted] (proprietà con quota in
frazione di 1/1).



Immobili: locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B
censito al N.C.E.U. al foglio 2, particella 1134, subalterno 1, natura D4 – Case
di cura e ospedali con fini di lucro, piano T.



Immobile n°2: Locale commerciale sito in Guspini, Via Caprera n°13/15

Trascrizione a favore del 19/12/1991;

Registro Particolare 20.500 – Registro Generale 29.560;

Pubblico ufficiale: Vacca Roberto, notaio in Cagliari;

Atto tra vivi – compravendita – Repertorio 108051 del 10/12/1991;

A favore: Ditta “Sardaleasing S.p.a. – Società di Locazione Finanziaria per Azioni, con sede in Sassari, C.F. 00319850905 (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Contro: [redacted]

[redacted] (proprietà con quota di 1/1).

Immobili: immobile sito in Guspini, Via Caprera n°13/15 censito al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1136, subalterno 3.

Nota di trascrizione:

nota del 05/07/1995 Reg. Part. 11923 Reg. Gen. 17802

A favore: [redacted]

[redacted] (proprietà con quota in frazione di 1/2);

[redacted] (proprietà con quota in frazione di 1/2).

Contro: Ditta “Sardaleasing – società di locazione finanziaria per azioni, con sede in Sassari, P.Iva 00319850905 (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: “ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA”, rogito notaio Dott. Vittorio Loriga, del 03/07/1995, repertorio n°330036.

Oggetto: immobile sito in Guspini (CA) nella via Caprera n°13/15, piano T, censito al N.C.E.U., foglio 21, particella 1136, sub. 3.

Note: descrizione dell’immobile compravenduto: in comune di Guspini, facente parte del fabbricato con accesso dalla via Caprera n° 13/15 e precisamente: locale adibito a centro di fisioterapia, sito al piano terra, composto di ingresso – sala d’attesa, cinque vani, palestra, quattro bagni e due antibagni, due spogliatoi e tre disimpegni; coerente a via Caprera, [redacted]

[REDACTED], salvo altri; distinto nel N.C.E.U. al foglio 21, mappale 1136, sub. 3 e secondo le variazioni che verranno apportate a seguito della denuncia di accatastamento all'urbano presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 15/11/1991 prot. 68/B1. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie di circa mq 333 (h= 3.70 m). Con atto a rogito notaio Vacca in data 10/12/1991 al n°10664, trascritto il 19/12/1991 art.20500, la società Sardaleasing S.p.a., ha concesso in locazione finanziaria alla società [REDACTED] [REDACTED] ha ceduto con atto a rogito notaio Loriga, in data 03/07/1995, rep. 330036 racc. 20778 il contratto di locazione finanziaria ai [REDACTED] i quali poi con lo stesso atto hanno proceduto al riscatto.

Iscrizione contro del 05/07/1995 – Atto amministrativo del 05/07/1995, numero di repertorio 330037;

Registro Particolare 2466 – Registro Generale 17803;

Pubblico ufficiale: Loriga Vittorio, notaio in Cagliari;

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo; Capitale £ 400.000.000, Spese £ 200.000.000, Totale £ 600.000.000, durata del credito 15 anni, decorrenza dell'ammortamento dal 21/07/1995;

Documenti successivi: comunicazione n. 3374 del 13/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/06/2010; cancellazione totale eseguita in data 22/07/2010 (art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

A favore: [REDACTED] (per il diritto di proprietà in quota pari a 1/1);

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(proprietà con quota in frazione di 1/2).

Immobili: immobile sito in Guspini, Via Caprera n°13/15 censito al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1136, subalterno 3.

Note: (...) descrizione dell'immobile oggetto di ipoteca sito in Comune Guspini, facente parte del fabbricato con accesso dalla via Caprera n°13/15 e precisamente: - locale adibito a centro di fisioterapia, sito al piano terra, composto di ingresso – sala d'attesa, cinque vani, palestra, quattro bagni e due antibagni, due spogliatoi e tre disimpegni; coerente a via Caprera, [REDACTED], salvo altri; distinto nel N.C.E.U. al foglio 21, mappale 1136 sub. 3 e secondo le variazioni che verranno apportate a seguito della denuncia di accatastamento all'urbano presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 15 novembre 1991 prot. 68/B1.

Nota di trascrizione:

nota del 14/11/2012 Reg. Part. 23636 Reg. Gen. 29897

A favore: Ditta [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà con quota in frazione di 1/1).

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà in regime di bene personale, con quota in frazione di 1/1).

Tipo di atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA", rogito notaio Dott. Floris Sergio in Sassari, del 25/10/2012, repertorio n°67835/25792.

Oggetto: immobile sito in Guspini (CA) nella via Caprera n°15 piano S1-T, censito al N.C.E.U., foglio 21, particella 1136, sub. 17, CAT. C – Fabbricato in corso di costruzione.

Note: il soggetto contro, signor [REDACTED] è intervenuto all'atto che si pubblica quale titolare e unico proprietario dell'omonima ditta - [REDACTED]

[REDACTED] in persona del suo titolare e unico proprietario [REDACTED] medesimo (soggetto contro), ha venduto alla società in accomandita semplice [REDACTED]

[REDACTED] (soggetto a favore) che ha accettato ed acquistato, la piena e perfetta proprietà

della seguente unità immobiliare sita in Guspini, facente parte del maggior fabbricato, in parte in corso di costruzione, posto nella via Caprera, distinto nella sua interezza nel vigente catasto fabbricati alla sezione E, foglio 21, mappale 1136, articolato nei subalterni: 1,2,3,4,5,7,8,9,10,14,17 (quest'ultimo in corso di costruzione), 18,19,20,21,22 e 23; oltre: al subalterno 11, quale bene non censibile, comune ai sub. 1,2,3,4,5,7,8,9,10 e 14; e al subalterno 16, quale bene non censibile, comune ai sub. 4 e 5; e precisamente ha venduto: unità immobiliare, in corso di costruzione, così articolata e composta:

- al piano seminterrato: un unico ambiente con scala interna e con annesso cavedio; confinante con altre proprietà della ditta venditrice per tutti i lati;
- al piano terra: disimpegno, e un unico ambiente; confinante con proprietà [REDACTED] e con altra proprietà della ditta venditrice;
- ancora al piano terra: posto macchina scoperto; confinante con altra proprietà della ditta venditrice per due lati, con [REDACTED]

Tutto quanto sopra descritto è ora distinto nel vigente catasto fabbricati alla sezione E, foglio 21, mappale 1136/17, via Caprera n.15, piani S1-T, categoria: in corso di costruzione, senza altri dati. Quanto sopra è raggiungibile dalla via Caprera, attraverso l'area comune, ora identificata col sub.16, come meglio precisato nell'atto che si pubblica, con la costituzione della servitù che si pubblica con separata nota.

È stata compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti e gli impianti dello stabile di cui è parte, da considerarsi condominiali ai sensi di legge, salve le eccezioni derivanti da quanto sopra detto, e con le seguenti ulteriori precisazioni ed eccezioni. L'unità immobiliare in oggetto non ha diritto sui seguenti enti condominiali:

- sull'ingresso vano scala, identificato col sub.11 dello stesso mappale 1136;
- sul garage (sub.1) e la cantina (sub. 2) al piano seminterrato; nonché sui posti macchina (dal sub.18 al sub. 23 compresi); e sui locali sottotetto al piano terzo;
- sugli accessi e cortile identificato col sub. 16 dello stesso mappale 1136 (già sub.15 e ancora prima sub.12).

Trascrizione a favore del 14/11/2012 – Atto notarile pubblico del 25/10/2012, numero di repertorio 67835/25792;

Registro Particolare 23637 – Registro Generale 29898;

Pubblico ufficiale: Floris Sergio, notaio in Guspini (CA);

Atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di passaggio pedonale e veicolare);

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di passaggio pedonale e veicolare, in regime di bene personale);

Immobili: Unità negoziale n°1: immobile n°1 fondo servente sito in Guspini (CA), nella Via Caprera censito al N.C.E.U. alla sezione urbana E, foglio 21, particella 1136, subalterno 16, natura CO – corte o resede. Unità negoziale n°2: immobile n°1 fondo dominante sito in Guspini (CA), censito al N.C.E.U. alla sezione urbana E, foglio 21, particella 1136, subalterno 17, natura C – fabbricato in corso di costruzione.

Note: In sede di vendita contenuta nello stesso titolo che si pubblica con separata nota, è stata costituita la seguente servitù: a carico del cortile latitante retrostante, corrispondente a parte del sub. 16 del mappale 1136, e a favore della porzione immobiliare compravenduta con l'atto che si pubblica con separata nota, ora identificata col sub. 17 dello stesso mappale 1136, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e veicolare, per consentire l'accesso al posto auto ricompreso nella vendita dalla via Caprera e viceversa, nonché l'accesso pedonale dal posto auto al locale al piano terra ricompreso nella stessa vendita, e viceversa.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito 3.

Accerti ancora:

- a) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art. 40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);*
- b) *se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge 47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o all'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art. 13 della legge 47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;*

Verranno nel seguito analizzate tutte le situazioni amministrative riscontrate all'interno degli archivi degli Uffici Tecnici dei comuni nelle quali si ritrovano gli immobili oggetto del presente fallimento. Verranno passati in rassegna tutti gli immobili seguendo la numerazione e l'ordine riportati all'interno dei precedenti quesiti. Tutti i dati ed i riferimenti sia temporali che amministrativi di seguito elencati sono estrapolati dai documenti originali che lo scrivente ha reperito mediante opportuno accesso agli atti finalizzato all'ottenimento di copia delle parti salienti degli stessi. Si riporta per ogni doveroso approfondimento copia di tali documenti menzionati e allegati alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato 2 – Documentazione accessi agli atti U.T.CC.. In detto allegato le documentazioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili così come indicato nel seguito del presente

paragrafo.

Di seguito si riportano le date di edificazione degli immobili oggetto del presente fallimento contenenti le informazioni circa il processo autorizzativo e amministrativo verificatosi negli anni:

I) immobile n°1: locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna n°208/B

L'immobile in esame ed oggetto della presente relazione è stato edificato successivamente alla Legge 28/02/85, n°47. Il complesso edilizio che ricomprende al piano terra il locale commerciale di cui sopra ottenne la Concessione edilizia n°70 del 15/12/1998, a seguito della domanda di concessione presentata dalla ditta [REDACTED]. Successivamente fu rilasciata la Concessione per la variante in corso d'opera n°38 del 07/07/1999. In data 13/07/1999 con prot. n° 4201, la stessa ditta concessionaria richiese regolare certificazione di agibilità rilasciata con prot. n° 4592 del 30/07/1999.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato vista la favorevole relazione dell'Ufficio Tecnico Urbanistico in data 29/07/1999, il quale accertava la rispondenza dei documenti prodotti dall'istante rispetto a quanto indicato dall'allora vigente normativa.

Per ogni ulteriore approfondimento in merito a quanto sopra si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 2.I Documentazione accessi agli atti UT.C.C. – Immobile n°01, alla presente relazione.

A partire da tali atti concessori non sono state effettuate modifiche all'immobile che hanno richiesto ulteriori concessioni o permessi. L'immobile risulta, allo stato attuale, conforme a quanto rappresentato nello stato progettuale approvato di cui sopra.

2) immobile n°2 – Locale commerciale sito in Guspini, Via Caprera n°13/15:

In seguito alla richiesta presentata dal [REDACTED] in data 21/02/1990 prot. n°2037, il Sindaco del Comune di Guspini ha rilasciato la Concessione per l'esecuzione dei lavori di costruzione, corrispondente alla pratica n°25, prot. 2037 del 14/05/1990. Con tale concessione, successiva dunque alla Legge 28/02/85 n°47, si disponeva il permesso per l'esecuzione di un "fabbricato con tre piani fuori terra ed interrato, destinato al piano terra a centro di fisioterapia e sovrastanti piani abitativi".

In seguito, con la pratica n° 54, prot. n° 3449 del 16/07/1991, il Sindaco del Comune di Guspini rilascia una nuova Concessione per l'esecuzione di opere, ottenuta come variante alla concessione edilizia n° 25/90 del 14/05/1990 e al progetto n°166/90 del 19.12.1990.

In data 31/07/1991, viene rilasciata l'autorizzazione di agibilità relativa al fabbricato da adibire a centro fisioterapico sito al piano terra e costituito da 11 vani accessori oltre a 6 ulteriori vani, in conformità alla concessione edilizia n°25/90 del 15/05/1990 e alla concessione della variante n° 54/91 del 16/07/1991.

Quindi, in data 22/12/1995, viene rilasciata anche l'abitabilità per il fabbricato da adibire a uso uffici, costituito dai piani primo, secondo e terzo dell'immobile in oggetto, in conformità al progetto approvato di cui alla concessione edilizia n°25/90 del 15/05/1990 e alla concessione della variante n° 54/91 del 16/07/1991.

Con la domanda presentata in data 04/07/2001 dalla Ditta [REDACTED] ed il relativo progetto allegato, a firma del Geom. [REDACTED], viene richiesta una Concessione per l'esecuzione dei lavori di ampliamento di fabbricato urbano ai piani terra e interrato destinati a centro di fisioterapia. La suddetta concessione è stata rilasciata in data 16/11/2001 con la pratica n°53, prot. n°4434.

Per quanto riguarda le parti esterne, invece, la ditta ha presentato in data 26/05/1999, la richiesta n°185 per la modifica della pedana d'accesso al

centro esistente per abbattimento delle barriere architettoniche e la realizzazione di un'apertura su tramezzatura interna per lo spostamento di un infisso, ed infine la realizzazione di tramezzature interne per separazione ambienti. Tali opere sono state concesse dal Comune di Guspini attraverso l'autorizzazione del 21/06/1999, con la prescrizione di rispettare le dimensioni della pedana d'accesso in circa 1.20 x 3.50 m. Successivamente, con la domanda n°516, prot. n° 7290 del 25/10/2001 la stessa ditta ha richiesto l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di copertura dello scivolo per il superamento delle barriere architettoniche con lastre di policarbonato poggianti su orditura metallica leggera. Quest'ultima autorizzazione per l'esecuzione di opere è stata rilasciata con il n° 516 in data 06/11/2001.

Infine, nell'anno 2011, è stata richiesta l'autorizzazione edilizia in accertamento di conformità per la diversa distribuzione interna degli ambienti del centro di fisioterapia, concessa con la pratica n° 199, prot. n° 18513 del 09/11/2011.

Attualmente l'immobile risulta essere costituito da un complesso edilizio formato dal centro di fisioterapia propriamente detto [REDACTED]

[REDACTED] e dal fabbricato in costruzione (nella disponibilità del fallimento della ditta, secondo quanto indicato ai quesiti precedenti).

L'intero complesso edilizio, comprensivo di entrambe le due parti di cui sopra, fu oggetto di fusione e ampliamento attraverso la C.E. n°53/2001.

Successivamente, la proprietà del complesso edilizio, fu frazionata nelle due parti e nelle modalità di cui sopra. Attraverso la nominata concessione, le opere di ampliamento furono iniziate ma mai concluse. Attualmente, è stata rilevata la conclusione delle opere di movimento terra, delle strutture in c.a. in fondazione ed in elevazione, la parziale realizzazione delle opere di copertura. In definitiva, allo stato attuale si ritrova un complesso edilizio formato dal centro di fisioterapia propriamente detto, autonomamente

ASTE
GIUDIZIARIE®

funzionante, con la parziale realizzazione del suo ampliamento. Sui luoghi non è stata rilevata alcuna opera di fusione delle due parti prevista in concessione.

L'immobile risulta infatti costituito da due unità distinte: il centro propriamente detto, la cui configurazione è la stessa approvata con l'autorizzazione edilizia in accertamento di conformità; un secondo corpo di fabbrica, ancora in corso di costruzione e per il quale è già scaduta la concessione edilizia, relativo al progetto autorizzato con concessione rilasciata con la pratica n°53 in data 16/11/2001, prot. n°4434. Pertanto, si sottolinea la necessità di completare l'opera in esecuzione con la richiesta di una nuova concessione, per la quale non si ravvisano vincoli ostativi di tipo normativo per il suo rilascio.

A partire da tali atti concessori del 2011 non sono state presentate ulteriori richieste per l'ottenimento di autorizzazioni o concessioni concernenti l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito 4.

il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

- i. 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 potrà trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
- ii. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;
- iii. se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni;

Verranno nel seguito analizzate tutte le qualità dimensionali e peculiari dei diversi immobili che concorrono a formarne il prezzo. Verranno passati in rassegna tutti gli immobili seguendo la numerazione e l'ordine riportati all'interno dei precedenti quesiti. Tutte le quantità, i dati ed i riferimenti di seguito elencati sono stati ricavati dai rilievi metrici e fotografici "in situ" effettuati. Tali rilievi si sono tradotti, infine, in opportune planimetrie elaborate e digitalizzate dallo scrivente. Si riporta per ogni doveroso approfondimento la restituzione digitale CAD in formato grafico delle planimetrie elaborate e allegate alla presente relazione di perizia all'interno dell'Allegato 3 - Planimetrie degli immobili come da rilievi. In detto allegato le documentazioni sono riportate in ordine all'individuazione degli immobili così come indicato nel seguito del presente paragrafo.

Si passano in rassegna di seguito i 9 immobili di cui ai paragrafi precedenti e sui quali, di volta in volta, si risponderà puntualmente a quanto richiesto dal presente quesito. La numerazione e l'ordine rispetteranno quanto indicato nel

primo quesito.

Verrà, per ognuno degli immobili costituenti il compendio di pertinenza dei due fallimenti, effettuata l'analisi relativa alla consistenza delle superfici commerciali direttamente riassunta all'interno di un'agile tabella riassuntiva. Quest'ultima sarà in grado di rappresentare le superfici nette, i coefficienti applicativi individuati ed in grado di ragguagliare le superfici alla reale destinazione d'uso, le superfici lorde e quelle commerciali utili per le successive valutazioni economiche.

L'analisi successiva sarà quella urbanistica in grado di descrivere, per ognuno degli immobili, la disciplina urbanistica locale vigente e la presenza di eventuali vincoli così come emerge dalle ispezioni svolte nelle operazioni peritali e dai dati raccolti. Tale analisi si baserà direttamente sulle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico locale in vigore e secondo i diversi adeguamenti alle norme regionali eventualmente svolti.

Verrà successivamente effettuata una descrizione sommaria dell'immobile tesa ad individuare il bene, descrivere l'area rurale, industriale o urbana alla quale appartiene, l'intorno, le caratteristiche peculiari dell'immobile quali le strutture, la tipologia, le finiture, gli impianti, lo stato di conservazione e d'uso.

Verrà effettuata successivamente un'analisi approfondita legata all'individuazione della presenza di eventuali abusi o difformità. Questa avrà il fine di evidenziare le incongruenze tra lo stato progettuale approvato, lo stato catastale e la situazione reale. Verrà in ultima analisi caratterizzato e qualificato il tipo di incongruenza individuata con l'individuazione della procedura amministrativa utile alla bonifica della problematica funzionale al ripristino della liceità dell'immobile. In tale sede verrà effettuata una quantificazione degli oneri tecnici omnicomprensivi di tutte le voci di costo necessarie alla risoluzione della questione. Qualora non siano percorribili procedure amministrative utili alla bonifica verranno, nel caso, individuati tutti gli oneri necessari alla bonifica edilizia attraverso le demolizioni ed attraverso il ripristino della situazione ante abuso.

In conclusione verrà individuato il valore economico dell'immobile attraverso



L'applicazione di una ben precisa metodologia estimativa. Verranno indicate le fonti attraverso le quali lo scrivente ha compiuto le indagini preventive di mercato indicandone la provenienza e le caratteristiche. Verranno formalizzati i calcoli economici sulla base di tutte le analisi eseguite ed effettuate propedeuticamente e sopra brevemente richiamate.



1) immobile n°1 - locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B; di seguito si indica la consistenza dell'immobile:

| Descrizione | Superficie (mq) | Coeff. Ambiente | Sup. complessiva (mq) |
|---|-----------------|-----------------|-----------------------|
| Superfici coperte al piano terreno: | | | |
| Box terapia 01 | 3,70 | 1,00 | 3,70 |
| Box terapia 02 | 3,52 | 1,00 | 3,52 |
| Box terapia 03 | 3,55 | 1,00 | 3,55 |
| Box terapia 04 | 3,52 | 1,00 | 3,52 |
| Box terapia 05 | 8,63 | 1,00 | 8,63 |
| Box terapia 06 | 3,76 | 1,00 | 3,76 |
| Box terapia 07 | 3,74 | 1,00 | 3,74 |
| Box terapia 08 | 3,81 | 1,00 | 3,81 |
| Box terapia 09 | 3,79 | 1,00 | 3,79 |
| Box terapia 10 | 3,76 | 1,00 | 3,76 |
| Box terapia 11 | 4,09 | 1,00 | 4,09 |
| Box terapia 12 | 4,06 | 1,00 | 4,06 |
| Box terapia 13 | 4,04 | 1,00 | 4,04 |
| Box terapia 14 | 3,91 | 1,00 | 3,91 |
| Box terapia 15 | 3,89 | 1,00 | 3,89 |
| Box terapia 16 | 3,87 | 1,00 | 3,87 |
| Palestra | 54,45 | 1,00 | 54,45 |
| Disimpegno 01 | 30,79 | 1,00 | 30,79 |
| Disimpegno 02 | 5,82 | 1,00 | 5,82 |
| Spogliatoio 01 | 4,00 | 1,00 | 4,00 |
| Spogliatoio 02 | 4,31 | 1,00 | 4,31 |
| Wc 01 | 1,77 | 1,00 | 1,77 |
| Wc 02 | 1,97 | 1,00 | 1,97 |
| Wc 03 | 1,24 | 1,00 | 1,24 |
| Ripostiglio 01 | 4,28 | 1,00 | 4,28 |
| Ripostiglio 02 | 1,63 | 1,00 | 1,63 |
| Antibagno | 3,74 | 1,00 | 3,74 |
| Bagno 01 | 3,17 | 1,00 | 3,17 |
| Bagno 02 | 2,30 | 1,00 | 2,30 |
| Anti WC | 0,94 | 1,00 | 0,94 |
| Ufficio 01 | 12,59 | 1,00 | 12,59 |
| Ufficio 02 | 12,54 | 1,00 | 12,54 |
| Ingresso | 2,13 | 1,00 | 2,13 |
| Sala d'attesa | 58,69 | 1,00 | 58,69 |
| Ambulatorio 01 | 11,85 | 1,00 | 11,85 |
| Ambulatorio 02 | 12,00 | 1,00 | 12,00 |
| Ambulatorio 03 | 13,12 | 1,00 | 13,12 |
| Totale superficie netta di pavimento | 308,97 | | |
| Incremento tamponature e tramezzi (12%) | | | 41,49 |
| Totale superficie commerciale lorda | | | 350,46 |

| | | | |
|--|--------|------|---------------|
| Superfici accessorie esterne: | | | |
| Parcheggi scoperti | 150,00 | 0.25 | 37,50 |
| Totale superfici commerciali accessorie | | | 37,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA (mq) | | | 387,96 |

Le caratteristiche urbanistiche:

La strumentazione urbanistica della città di Senorbi è regolata dal P.U.C. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 29/03/2004, pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 23 del 15/07/2004.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di cui sopra, vengono definiti gli elementi caratterizzanti delle zone urbanistiche omogenee individuate all'interno della pianificazione territoriale urbana. L'immobile n° 01, ricade all'interno della zona urbanistica omogenea B, così come dall'analisi delle tavole progettuali contenenti le perimetrazioni urbane suddette. L'attuale utilizzo come "locale commerciale" dell'immobile è compatibile con la destinazione urbanistica ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE, prevista dalla pianificazione comunale della città di Senorbi.

All'art. 2 "Zonizzazione" del capo I – Norme preliminari delle N.T.A. vengono individuate le zone urbanistiche omogenee. All'interno del capo II – Normativa delle zone e sottozone omogenee, all'art. 4, zona B – Completamento residenziale, viene definito quanto necessario alla regolamentazione urbanistica afferente all'area all'interno della quale è situato l'immobile n° 01 oggetto di analisi. Nel seguito, si riporta quanto contenuto all'interno delle citate N.T.A.: "Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 40% di quella complessivamente realizzabile.

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

Quando gli interventi riguardano ricostruzioni, nuove costruzioni ed ampliamenti, essi devono realizzarsi nel pieno rispetto delle prescrizioni di

ASTE GIUDIZIARIE®
seguito indicate:

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono soggetti ad autorizzazione del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) Le opere interne che non modificano il volume, le superfici, le facciate, la destinazione d'uso e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile non sono soggette a concessione né ad autorizzazione;
- c) Tutti gli altri interventi edilizi ed urbanistici sono soggetti a concessione edilizia;
- d) In tale zona omogenea non potranno essere realizzati edifici con densità fondiaria superiore a 3.00 mc/mq;
- e) Nella zona B, per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va' aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio;
- f) Non si tiene conto di quella parte di volume interrato e/o seminterrato, sempre che sia adibito a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati e seminterrati partecipano al computo del volume per la parte emergente del piano di campagna;
- g) L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt 12 di lato;
È consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a mt 2,60 se intervengono contemporaneamente le seguenti condizioni:
 - la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e

ASTE
GIUDIZIARIE®

adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area per un'altezza eguale, e comunque non inferiore a mt 2,60;

- la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

h) Dovranno essere previsti parcheggi nella misura di 1 mq/10 mc di volume lordo costruito. Detti parcheggi potranno essere nei piani interrati o seminterrati o nelle aree libere all'interno del lotto;

i) L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ai sensi dell'art.5 del D.A. n° 2266/83 e comunque in ogni caso non dovrà essere superiore a mt 7,50;

ASTE
GIUDIZIARIE®

j) Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, la distanza minima di mt 8. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;

k) Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del D.A. EE.LL. n° 2266/U del 20/12/1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 20, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;

ASTE
GIUDIZIARIE®

l) Gli edifici possono essere costruiti in aderenza (previo assenso del confinante), distaccarsi di 2 mt dal ciglio stradale, oppure devono distaccarsi dai confini di almeno ml 4,00;

m) Quando vengono frazionati lotti già costruiti è necessario verificare l'indice fondiario nel lotto originario. Nei lotti liberi sarà possibile edificare solo l'eventuale volume non utilizzato dal lotto primitivo, calcolato in base all'indice fondiario stabilito per la zona B.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nelle zone "B" oltre alle strutture residenziali sono ammesse anche le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Locali commerciali e pubblici esercizi di superficie inferiore a 400 mq per ciascun fabbricato;
- b) Autorimesse;
- c) Studi professionali, botteghe e officine artigiane per attività non moleste, non pericolose e con ottimi requisiti igienico sanitari;
- d) Uffici, strutture ricettive;
- e) Servizi pubblici;
- f) Strutture socio-assistenziali-sanitarie con meno di 25 posti letto.

Tutte queste attività sono consentite nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti a condizione che venga riservata una superficie per spazio ad uso pubblico pari a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui la metà destinata a parcheggi.

Ai parcheggi sopra indicati vanno aggiunti quelli previsti per le zone residenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di volume lordo costruito".

Per approfondimenti in relazione agli usi consentiti si rimanda a quanto contenuto all'interno degli appositi articoli delle N.T.A. del P.U.C. della città di Senorbì. Si rimanda altresì allo stesso documento per quanto riguarda la classificazione territoriale urbanistica dell'area contenente l'immobile in oggetto circa le predisposizioni e le regolamentazioni in ordine al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale. All'interno della nominata pianificazione sono ricomprese, infatti, tutte le parametrizzazioni circa eventuali vincoli annessi a tali documenti su scala locale.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile n°1 - locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna n°208/B è situato al piano terra di un più grande complesso edilizio, censito al N.C.E.U. al foglio 2 particella 1134 sub. 1, costituito da ingresso, tre locali adibiti ad ambulatorio, sala d'attesa, due vani ripostiglio, due locali ufficio, due bagni, e tre wc, due locali spogliatoio, sedici box e palestra ed annessa area

esterna di circa mq 150 da destinare a parcheggi (per ogni doveroso approfondimento in tal senso si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 3 – Planimetrie immobili come da rilievi). La costruzione generale è situata nella parte settentrionale dell'abitato di Senorbi, direttamente sulla strada principale, in un'area peri-centrale con ottimo posizionamento, ottima esposizione, elevato traffico veicolare e medio pedonale, buona facilità di collegamento ai principali punti di interesse cittadini, facilità nel reperimento di parcheggi su bordo strada. La zona è servita da svariati servizi locali e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di traffico della zona.

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE: Il locale commerciale fa parte di un complesso edilizio più grande costituito da un lotto comprendente tre fabbricati. L'immobile d'interesse occupa l'intero piano terreno del fabbricato prospiciente la via Carlo Sanna e attestato sul lato sinistro del lotto considerato. La struttura portante del complesso è in elementi di cemento armato intelaiati gettati in opera, con sofiti di tipo tradizionale in laterocemento, copertura a falde, serramenti in alluminio e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni. L'accesso al complesso edilizio avviene su diversi fronti, ovvero dalla via Carlo Sanna e dalla via Vittoria Nenni, sia dal punto di vista carrabile, andando a collegare direttamente alla strada comunale, che dal punto di vista pedonale.

La struttura generale dello stabile in esame è costituita da un piano interrato e da tre piani fuori terra. Il piano terra è utilizzato dagli ingressi alle scale condominiali e dai locali commerciali oggetto d'analisi. Attualmente l'intero complesso edilizio è in discreto stato da ogni punto di vista essendo realizzato circa una ventina di anni orsono. Per quanto appena affermato non sono stati rilevati stati particolari di degrado tali da essere segnalati, anche se nel normale e fisiologico andamento della vita utile di un fabbricato di medesime caratteristiche, risulta preventivabile una manutenzione straordinaria delle finiture esterne generali. Al piano terra si trova il locale commerciale oggetto della presente relazione (immobile n°1 - v. Allegato 1 - Documentazione fotografica) che si presenta distribuito a partire da un piccolo ingresso da cui si

accede dalla via Carlo Sanna, che consente l'accesso alla sala d'attesa precedentemente riservata ai pazienti del centro di fisioterapia. A partire dall'ingresso si accede all'ampia sala d'attesa, alla cui sinistra si aprono gli ambulatori, ed alla destra due uffici e la zona ad uso esclusivo dei lavoratori del centro di fisioterapia (comprendente bagni e spogliatoio). In fondo alla sala d'attesa, un lungo disimpegno conduce agli ambienti dedicati ai pazienti, nei quali si svolgevano le attività rieducative tipiche di un centro fisioterapico, l'area spogliatoio e i bagni, i box per le terapie individuali ed infine l'ampia palestra.

FINITURE INTERNE: Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: accesso possibile attraverso una bussola posta alla quota del marciapiede e destinata all'ingresso pazienti; sul lato destro dell'immobile si trovano due uscite di sicurezza, di cui una celata da una serranda, mentre un ulteriore accesso, anch'esso celato da una serranda, si trova sul lato più interno del lotto. Tutti i serramenti esterni sono in alluminio verniciato, davanzali e soglie in materiale lapideo; sistema di oscuramento degli infissi mediante serrande avvolgibili in materiale plastico e mediante infissi a controllo solare; infissi interni mediante porte in legno tamburato; pavimento realizzato in piastrelle di gres porcellanato disposto secondo fughe a giunto aperto per il locale commerciale; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni mentre, nel bagno a tutt'altezza con piastrelle in gres. Il bagno è dotato dei seguenti utilizzatori: wc, lavabo e in alcuni casi la doccia.

IMPIANTI: elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico collegato alla rete cittadina; rete fognaria interna collegata alla rete condominiale a sua volta collegata alla rete cittadina. Climatizzazione centralizzata sia invernale che estiva presente all'interno del locale commerciale strutturata in un'unità di trattamento d'aria esterna ed una distribuzione interna con canalizzazioni alloggiata nel controsoffitto. Relativamente alla produzione di acqua calda sanitaria, questa è delegata all'uso di alcuni boiler ad alimentazione elettrica. È presente l'impianto di distribuzione telefonico e la rete dati.

STATO D'USO: Le strutture e le finiture del locale commerciale e delle sue pertinenze sono da considerarsi buone per quanto riguarda sia le facciate esterne che le finiture interne; è necessario, però, segnalare la necessaria manutenzione straordinaria da eseguire sull'intradosso del solaio in diverse zone del locale commerciale, in modo particolare nell'area della sala d'attesa, in quanto si è potuta accertare la presenza di infiltrazioni provenienti dal piano superiore; le finiture interne quali rivestimenti murari, arredi fissi (bancone, bussola d'ingresso o pannellature di separazione) risultano essere in buono stato e, comunque, compatibili con l'attività commerciale svolta (v. Allegato 1 - Documentazione fotografica). Qualora si dovesse nel prossimo futuro cambiare la tipologia di attività da svolgere dovrà necessariamente conteggiarsi il costo per la rimozione di tali arredi e tutti gli oneri da essi derivanti attualmente non quantificabili. Gli impianti, all'atto di una potenziale nuova messa in esercizio, dovranno essere verificati secondo la rispondenza alle normative in vigore (per ogni doveroso approfondimento in tal senso si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 1 - Documentazione fotografica).

Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità:

Le ispezioni effettuate all'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire una planimetria catastale dell'immobile (v. Allegato 4 - Documentazione catastale). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente realizzato. Ulteriormente può essere verificato quanto realizzato con quanto approvato dal Comune di Senorbì all'interno della Concessione / Autorizzazione in sanatoria relativa alla domanda di cui ai paragrafi precedenti. In quest'ultimo caso quanto rappresentato nel progetto allegato (v. Allegato 2 - Documentazione accessi agli atti U.T.CC. e più precisamente v. Allegato 2.1 - Immobile n°1 - locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna n°208/B) risulta coerente ed attendibile con lo stato dei luoghi. Il locale commerciale risulta essere dotato di Certificato di Agibilità regolarmente rilasciato da parte

Il valore ai prezzi vigenti di mercato:

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 800,00 e i 1.000,00 euro/mq, con un valore medio pari a 900,00 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al I semestre 2016, per il comune di Senorbì, per la fascia centrale, zona centro abitato, con destinazione commerciale, tipologia negozi, per uno stato conservativo normale, indica un valore di mercato compreso tra un minimo di 800,00 €/mq a un massimo di 1.100,00 €/mq, con un valore medio di 950,00 €/mq.

Alla luce di quanto risulta dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, si può considerare attendibile il valore medio scaturito dalle indagini di mercato condotte dal sottoscritto CTU assumendo un valore medio pari a 952,00 €/mq.

| Descrizione | Sup. comm.le (mq) | Prezzo min. (€/mq) | Prezzo max. (€/mq) | Valore min. (€) | Valore max. (€) |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| Locale commerciale | 387,96 | 800,00 | 1.100,00 | € 310 368,00 | € 426 756,00 |
| Prezzo medio (€/mq) | | | | € 925,00 | |
| Valore commerciale medio | | | | € 358 863,00 | |
| Valore di mercato dell'immobile | | | | € 358 863,00 | |

Valore di mercato dell'immobile n°1: 358.863,00
(diconsi euro trecentocinquantottomilaottocentosessantatre/00)

Il valore sopra riportato risulta essere un valore venale. Questo si riferisce all'intero immobile nella sua globalità e per una quota di proprietà pari a 1/1. Secondo quanto descritto ed argomentato all'interno del quesito n. 1, il presente immobile ricade nella disponibilità del fallimento in capo alla ditta [REDACTED] per la quota di 1/1 e pertanto il valore di mercato indicato deve essere completamente ricompreso nel patrimonio del fallimento.

Lo scrivente sulla base delle ispezioni effettuate sui luoghi ha rilevato la presenza di alcuni guasti edilizi sull'intradosso dei solai intermedi all'interno della sala d'attesa ed all'interno della palestra in misura variabile. Tali guasti sono presumibilmente riconducibili a delle infiltrazioni idrauliche provenienti dagli immobili soprastanti. Ciò che lo scrivente ha potuto unicamente osservare sono gli effetti di tali fenomeni, senza avere la possibilità di poterne analizzare le cause. Ogni valutazione economica complessiva dovrebbe necessariamente ricomprendere anche l'eliminazione delle cause oltreché il ripristino delle finiture deteriorate. Al solo fine di fornire un'ulteriore elemento di merito, lo scrivente indica in € 20,00 al mq un costo medio per la sola eliminazione dei vizi estetici generati sulle finiture contaminate dalle infiltrazioni.



Lo scrivente ha effettuato, infine, un'analisi sull'inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di Aprile 2012). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente analisi dal vincolo di uso civico.



2) immobile n°2 - Locale commerciale sito in Guspini, Via Caprera n°13/15: di seguito si indica la consistenza dell'immobile:

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie (mq)</i> | <i>Coeff. Ambiente</i> | <i>Sup. complessiva (mq)</i> |
|---|------------------------|------------------------|------------------------------|
| Piano terra - Locale commerciale | | | |
| Box terapia 01 | 5,02 | 1,00 | 5,02 |
| Box terapia 02 | 4,87 | 1,00 | 4,87 |
| Box terapia 03 | 5,09 | 1,00 | 5,09 |
| Box terapia 04 | 5,21 | 1,00 | 5,21 |
| Box terapia 05 | 4,61 | 1,00 | 4,61 |
| Box terapia 06 | 5,23 | 1,00 | 5,23 |
| Box terapia 07 | 0,99 | 1,00 | 0,99 |
| Box terapia 08 | 5,30 | 1,00 | 5,30 |
| Box terapia 09 | 5,18 | 1,00 | 5,18 |
| Box terapia 10 | 5,09 | 1,00 | 5,09 |
| Box terapia 11 | 5,04 | 1,00 | 5,04 |
| Box terapia 12 | 7,14 | 1,00 | 7,14 |
| Box terapia 13 | 7,22 | 1,00 | 7,22 |
| Box terapia 14 | 7,27 | 1,00 | 7,27 |
| Palestra | 34,42 | 1,00 | 34,42 |
| Disimpegno 01 | 18,46 | 1,00 | 18,46 |
| Disimpegno 02 | 7,58 | 1,00 | 7,58 |
| Spogliatoio 01 | 4,44 | 1,00 | 4,44 |
| Spogliatoio 02 | 6,80 | 1,00 | 6,80 |
| Spogliatoio 03 | 3,89 | 1,00 | 3,89 |
| Spogliatoio 04 | 2,73 | 1,00 | 2,73 |
| Ripostiglio 01 | 4,28 | 1,00 | 4,28 |
| Ripostiglio 02 | 1,63 | 1,00 | 1,63 |
| Antibagno 01 | 5,52 | 1,00 | 5,52 |
| Antibagno 02 | 3,50 | 1,00 | 3,50 |
| Antibagno 03 | 1,57 | 1,00 | 1,57 |
| Bagno 01 | 2,16 | 1,00 | 2,16 |
| Bagno 02 | 2,05 | 1,00 | 2,05 |
| Bagno 03 | 2,03 | 1,00 | 2,03 |
| Bagno 04 | 6,06 | 1,00 | 6,06 |
| Bagno 05 | 5,01 | 1,00 | 5,01 |
| Bagno 06 | 5,97 | 1,00 | 5,97 |
| Locale di sgombero | 2,77 | 1,00 | 2,77 |
| Deposito | 2,47 | 1,00 | 2,47 |
| Ufficio | 10,30 | 1,00 | 10,30 |
| Ingresso | 3,66 | 1,00 | 3,66 |
| Sala d'attesa | 38,44 | 1,00 | 38,44 |
| Ambulatorio 01 | 13,97 | 1,00 | 13,97 |
| Ambulatorio 02 | 8,18 | 1,00 | 8,18 |
| Totale superficie netta di pavimento | | | 271,15 |

| | | | |
|--|--------|------|---------------|
| Incremento tamponature e tramezzi (9%) | | | 29,22 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA LOCALE COMMERCIALE | | | 300,37 |
| Ampliamento in corso di costruzione | | | |
| Piano seminterrato – Locale in corso di costruzione | 115,20 | 1,00 | 115,20 |
| Piano terra – Locale in corso di costruzione | 132,39 | 1,00 | 132,39 |
| TOTALE SUPERFICIE LORDA AMPLIAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE | | | 247,59 |

Le caratteristiche urbanistiche:

La strumentazione urbanistica della città di Guspini è regolata dal P.U.C. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 4 del 15/02/2000, pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 16 del 26/05/2000 e successive varianti.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale di cui sopra, vengono definiti gli elementi caratterizzanti delle zone urbanistiche omogenee individuate all'interno della pianificazione territoriale urbana. L'immobile n° 02, ricade all'interno della zona urbanistica omogenea B, così come dall'analisi delle tavole progettuali contenenti le perimetrazioni urbane suddette. L'attuale utilizzo come "locale commerciale" dell'immobile è compatibile con la destinazione urbanistica ZONA B – SOTTOZONA B1 – Con ambiti di tutela – (Parti dell'ex B1 e dell'ex B2) prevista dalla pianificazione comunale della città di Guspini. Le destinazioni d'uso sono definite all'interno delle N.T.A. all'art. 8, capo I. Le zone territoriali omogenee sono definite al capo III, art. 13 – Destinazioni di zona. La zona B di completamento è definita all'art. 15, disposizioni generali. Nel seguito, si riporta quanto contenuto all'interno delle citate N.T.A.:

La zona in questione è una zona omogenea B, una zona di completamento che comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in

relazione all'epoca ed alle modalità della loro costruzione, tali da suggerire la definizione di sottozona omogenee. Al loro interno vengono individuati gli ambiti per i quali si ritiene opportuno far precedere gli interventi di modificazione urbanistica da Piani Particolareggiati finalizzati alla definizione delle diverse problematiche di ciascuno. L'immobile n° 2 ricade, in particolare, all'interno della sottozona B1, ovvero quella parte del centro urbano pressoché compiutamente edificato e definito sotto il profilo urbanistico, caratterizzata da preesistenze tradizionali ("Ambiti di tutela") che, seppure isolate, insistono in un tessuto viario urbano tradizionale sviluppatosi dalla seconda metà dell'800 e per le quali è necessaria l'adozione di particolari norme di salvaguardia. L'immobile in esame non ricade tra le cosiddette "presenze architettoniche caratterizzanti" non essendo individuato tra gli Ambiti di Tutela. Per tale ragione si potrà operare secondo quanto previsto dalla normativa generale della zona B con ulteriori precisazioni ed integrazioni che seguono.

Salvo le specifiche disposizioni che le norme di attuazione stabiliscono per ciascuna sottozona, e per quanto non in contrasto con esse, valgono le disposizioni generali che seguono.

È in generale consentito attuare gli interventi non in contrasto con la normativa specifica della sottozona anche per concessione o autorizzazione singola.

Nelle zone B sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, direzionali, commerciali ed artigianali purché non moleste ed inquinanti.

Nella zona B il P.U.C. può attuarsi anche per Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi che saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme con le limitazioni previste per ciascuna sottozona.

Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre. In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00.

Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico. Le aree relative potranno essere computate ai fini della

determinazione della volumetria ammissibile.

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media di quelli preesistenti nella zona, ad eccezione di quella relativa ad edifici che formino oggetto di piani attuativi. Essa comunque è determinata in funzione del numero dei piani ammessi, come indicato nella Tabella dei Tipi Edilizi.

Sul fronte strada l'altezza degli edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano.

L'altezza minima non potrà essere inferiore a metri 3.60, e sarà misurata piano viabile (o dal marciapiede se esistente) per gli edifici a filo strada, e dal piano di sistemazione del terreno che lo collega con la strada per gli edifici arretrati.

Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento.

Fanno eccezione gli edifici che formino oggetto di piano esecutivo con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno 10 metri; la distanza minima dai confini non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 5.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi.

Comunque i cortili (esclusi quelli fronte strada) dovranno avere profondità minime mai inferiori a metri 4.00.

Il rapporto di copertura si calcola sulla superficie effettiva, rimanente al netto degli arretramenti stradali.

È ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. Le pareti non finestrate avranno distacco minimo di 5.00 metri.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, esercizi pubblici, uffici, ecc., mentre per il commerciale di cui l'art.2 del regolamento comunale

per l'insediamento di esercizi commerciali in zona A, BI*A e B si applica l'art.3 del medesimo. Deve essere dimostrata l'effettiva fruibilità dei parcheggi per gli autoveicoli. Potranno essere utilizzate a questo scopo gli spazi inedificati risultanti tra il ciglio stradale e il filo di fabbricazione arretrato.

Le recinzioni sul fronte strada e verso i passaggi pedonali non potranno superare i 2,20 mt, misurati a partire dalla quota del piano stradale;

I muri tra ditte confinanti non potranno superare l'altezza di metri 2,40, misurati a partire dalla quota di spiccatto maggiore quando il terreno presenti un dislivello in corrispondenza delle facce contrapposte della muratura di recinzione.

Le coperture dei fabbricati saranno a tetto a due o più falde inclinate con pendenza minima del 25% e imposta non sopraelevata rispetto al piano di estradosso dell'ultimo solaio. È ammessa la copertura piana (terrazza).

Nel caso di coperture piane esistenti, chiuse da parapetto completamente cieco, è ammesso realizzare nuove falde inclinate di copertura (a volume tecnico) con aumento della quota della linea di gronda, ma con soluzione geometrica tale da garantire che il canale di gronda sia completamente interno al prospetto e a quota inferiore della sommità del parapetto esistente.

Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza (qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile) è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal

Codice Civile.

La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di zona riportate nella tabella dei Tipi Edilizi.

Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile di conservare le tipologie locali.

Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o aggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a m. 4,00. È previsto il caso di costruzione su due piani, purché su non più di due lati per una altezza massima di m 7,00. In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti.

Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato è data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di standards urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice.

In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole sub-zone, la loro ricostruzione può superare i limiti di zona fino a un massimo del 70% del volume preesistente, purché previsto dal Piano Particolareggiato.

Nelle sottozone B1, in caso di immobili non individuati come Ambiti di Tutela, si potrà operare col rilascio di concessioni dirette, applicando la normativa generale della zona B sopra riportata con le ulteriori precisazioni ed integrazioni che seguono.

1. Qualora le opere da realizzare dovessero interessare parti esterne dell'edificio, i progetti dovranno essere integrati da un elaborato grafico o fotografico tale da rappresentare sia i prospetti dell'edificio in esame che quelli degli edifici adiacenti.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà presentare uno

o più elaborati progettuali (grafici o fotografici) atti a rappresentare le tecniche costruttive ed i particolari architettonici della situazione esistente.

3. Negli interventi su aree libere, la nuova edificazione è ammessa soltanto a completamento dell'impianto urbanistico esistente al fine di concludere o collegare in modo organico corpi di fabbrica con testate cieche o incomplete, ed i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni che seguono.

FACCIATE

Le parti prospettanti su spazi pubblici, o comunque visibili dall'esterno, devono essere inserite nel contesto ambientale circostante, in particolare per quanto riguarda le altezze interpiano, la partitura ed i rapporti dimensionali delle aperture, gli orizzontamenti, gli eventuali elementi architettonici e ornamentali, gli infissi esterni, il colore ed il tipo di copertura.

VOLUME

Non dovrà essere superiore a 3,0 mc/mq. L'edificio non potrà superare l'altezza media degli edifici circostanti e comunque non sarà mai superiore a mt 8,50.

Nel caso in cui il nuovo edificio sia compreso tra due corpi di fabbrica esistenti aventi altezze differenti, devono essere adottate soluzioni tali da costituire un armonico raccordo tra i corpi di fabbrica contigui.

ALLINEAMENTO STRADALE

La costruzione dovrà essere a filo strada, e nel caso in cui questo non risulti definito dalle costruzioni al contorno, questo dovrà essere definito preventivamente con l'assenso dell'Ufficio Tecnico comunale.

Qualora il nuovo edificio proposto si ispiri alla tipologia tradizionale arretrata rispetto al filo strada, dovrà essere sul filo strada la recinzione del cortile antistante o laterale, in modo che il nuovo intervento non risulti in contrasto con la tipologia delle preesistenze.

COPERTURE

Saranno a tetto a due o più falde per quanto contrapposte che dovranno

raccordarsi o armonizzarsi ai profili degli edifici adiacenti, e dovranno essere completate dal manto di tegole curve di laterizio. La sporgenza max della falda dovrà essere di cm 30. È ammessa la copertura piana (terrazza).

COLORITURE ESTERNE

Si farà ricorso all'adozione di colori di tonalità adeguata a quella degli edifici adiacenti. È ammessa la realizzazione di murature in pietrame faccia a vista. È vietato l'uso di piastrelle di qualsiasi tipo, di materiale traslucido. Gli intonaci dovranno avere caratteristiche non in contrasto con quelli di tipo tradizionale.

SERRAMENTI

Si dovranno adottare elementi di forma, colore e materiale non contrastanti con l'ambiente. L'oscuramento sarà ottenuto prevalentemente con l'uso di scuretti interni. È tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato, degli avvolgibili o delle serrande metalliche con soluzione a maglia.

Per approfondimenti in relazione agli usi consentiti si rimanda a quanto contenuto all'interno degli appositi articoli delle N.T.A. del P.U.C. della città di Guspini. Si rimanda altresì allo stesso documento per quanto riguarda la classificazione territoriale urbanistica dell'area contenente l'immobile in oggetto circa le predisposizioni e le regolamentazioni in ordine al Piano di Assetto Idrogeologico ed al Piano Paesaggistico Regionale. All'interno della nominata pianificazione sono ricomprese, infatti, tutte le parametrizzazioni circa eventuali vincoli annessi a tali documenti su scala locale.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile n°2 - Locale commerciale sito in Guspini, Via Caprera n°13/15 occupa parzialmente il piano seminterrato ed il piano terra di un maggiore complesso edilizio, essendo censito al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1136, subalterno 3 (locale commerciale propriamente detto) ed al foglio 21, particella 1136, subalterno 17 (ampliamento volumetrico in corso di costruzione). L'immobile in analisi è costituito, per la parte in corso di costruzione, da una porzione situata al piano seminterrato ed una porzione del piano-terra. Attualmente, lo stato di avanzamento dei lavori è arrestato alla sola

fase realizzativa delle fondazioni e delle strutture portanti, compreso il cavedio ed il corpo scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra. Il subalterno 17, corrispondente all'ampliamento attualmente in fase di costruzione, è composto al piano seminterrato da un unico ambiente ed al piano terra da un disimpegno e un grande ambiente. Per quanto riguarda la parte del fabbricato completata ed in epoca di esercizio imprenditoriale in uso come centro di fisioterapia (subalterno 3), questa si articola in un ingresso, la sala d'attesa, un deposito ed un locale ripostiglio, sei bagni e tre antibagni, un ufficio, quattro spogliatoi, due ambulatori, quattordici box per terapie e una palestra; all'interno del cortile condominiale posto alla quota stradale è presente una piccola area scoperta destinata agli impianti tecnici (per ogni doveroso approfondimento in tal senso si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 3 - Planimetrie immobili come da rilievi) facente parte del sub. 17. La costruzione generale è situata nella parte meridionale dell'abitato di Guspini, direttamente sulla via di traffico, in un'area periferica con discreto posizionamento, buona esposizione, scarso traffico veicolare e pedonale, buona facilità di collegamento ai principali punti di interesse cittadini, facilità nel reperimento di parcheggi su bordo strada. La zona è servita da svariati servizi locali e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di traffico della zona.

STRUTTURA E FINITURE ESTERNE: Il locale commerciale fa parte di un complesso edilizio più grande costituito da un maggiore fabbricato che si eleva per ulteriori due piani. L'unità immobiliare d'interesse, articolata come sopra descritto, si affaccia direttamente sulla via Caprera. La struttura portante del complesso è realizzata con elementi in cemento armato intelaiati e gettati in opera con solai di tipo tradizionale in laterocemento, copertura a falde, serramenti in alluminio elettrocolorato e finitura delle facciate con intonaco civile e pitture per esterni. L'accesso all'immobile avviene unicamente dalla via Caprera. Si tratta, nello specifico, di un ingresso pedonale realizzato con uno scivolo per il superamento della barriera architettonica rappresentata dal dislivello tra la quota del piano di campagna e quella della soglia d'ingresso.

La struttura generale del complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile in esame, è costituita da una palazzina pluripiano con un piano seminterrato (quest'ultimo parzialmente in fase di costruzione nella parte oggetto della presente valutazione), da un piano terra, anch'esso in parte realizzato e in parte in fase di costruzione (anche in questo caso in costruzione nella parte oggetto della presente valutazione), dai piani primo, secondo e terzo completamente ultimati. Il piano terra è utilizzato dall'ingresso alle scale condominiali e dai locali commerciali oggetto d'analisi. Attualmente l'intero complesso edilizio è in buono stato da ogni punto di vista. Per quanto appena affermato non sono stati rilevati particolari di degrado tali da essere segnalati. Al piano terra si trova il locale commerciale oggetto della presente relazione (immobile n°1 - v. Allegato 1 - Documentazione fotografica) che si presenta distribuito a partire da un piccolo ingresso da cui si accede dalla via Caprera. Questo consente l'accesso alla sala d'attesa precedentemente riservata ai pazienti del centro di fisioterapia che smista verso tre aree distinte: una prima amministrativa posta nella parte destra della pianta, una medica e della palestra sul fianco sinistro, una occupata dai box per le terapie nella parte alta.

FINITURE INTERNE: Le caratteristiche interne dell'immobile risultano le seguenti: accesso possibile attraverso uno scivolo per il superamento delle barriere architettoniche, attraverso cui i pazienti arrivano all'area d'ingresso; sul prospetto principale dell'immobile si trova inoltre un accesso carrabile. Tutti i serramenti esterni sono in alluminio elettrocolorato con doppio vetro, davanzali e soglie in materiale lapideo; sistema di oscuramento degli infissi mediante serrande avvolgibili in materiale plastico; infissi interni costituiti da porte in legno tamburato ed in PVC; pavimento realizzato in piastrelle di gres porcellanato disposte secondo fughe a giunto aperto per il locale commerciale; le pareti sono rasate e tinteggiate con pitture per interni mentre, nei bagni, a tutt'altezza, con piastrelle in gres. I bagni sono dotati dei seguenti utilizzatori: wc, lavabo e, in alcuni casi, la doccia.

Quanto sopra in relazione alla parte al piano terra occupata dal centro di fisioterapia propriamente detto. Per quanto riguarda la parte in ampliamento si

ha che questa occupa una parte del piano interrato ed una parte del piano terreno. Lo stato della realizzazione si è arrestato al completamento delle strutture portanti in cemento armato e della copertura (queste complete), senza la realizzazione di alcuna parte di tamponamento o partizione interna in muratura. Lo stato della parte in ampliamento può essere all'incirca definito come "a strutture ultimate". A tale proposito si sottolinea la mancanza completa di finiture ed impianti.

IMPIANTI: quanto riguardante gli impianti rilevati concerne, ovviamente, solo ed esclusivamente la parte d'immobile al piano terra completa e non la parte in ampliamento che ne risulta priva. La parte d'immobile completata possiede un impianto elettrico parzialmente ad incasso e parzialmente passante in canaletta, con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra; impianto idrico collegato alla rete cittadina; rete fognaria condominiale interna collegata alla rete cittadina. Climatizzazione presente all'interno del locale commerciale attraverso dei fan coil a parete centralizzati e parzialmente attraverso degli split indipendenti collegati a unità di trattamento aria esterne. Produzione di acqua calda sanitaria attraverso accumulatori elettrici. È presente l'impianto telefonico e la rete dati.

STATO D'USO: Le strutture e le finiture del locale commerciale e delle sue pertinenze necessitano di una manutenzione ordinaria per quanto riguarda le facciate esterne, mentre sono in buono stato le finiture interne; le finiture interne quali rivestimenti murari, arredi fissi (bancone e pannellature di separazione dei box per le terapie) risultano essere in buono stato e, comunque, compatibili con l'attività commerciale svolta (v. Allegato 1 - Documentazione fotografica). Qualora si dovesse cambiare la tipologia di attività da svolgere deve necessariamente essere messo in conto il costo per la rimozione di tali arredi e tutti gli oneri da essi derivanti attualmente non quantificabili. Gli impianti, all'atto di una potenziale nuova messa in esercizio, dovranno essere verificati secondo la rispondenza alle normative in vigore (per ogni doveroso approfondimento in tal senso si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 1 - Documentazione fotografica). Per quanto riguarda il

manufatto in corso di costruzione di cui sopra, attualmente, non è protetto da adeguata recinzione e non viene utilizzato per attività di alcun tipo. Lo stato del cantiere è quello di "cantiere fermo per interruzione dei lavori". Lo stato di fermo prolungato del cantiere ha causato un'eccessiva esposizione delle strutture agli agenti atmosferici procrastinata negli anni. Lo stato in cui lo scrivente ha ispezionato il manufatto presente è quello di una costruzione senza problematiche di ordine statico e sanitario. Dal punto di vista statico non sembra essere necessario alcun intervento di consolidamento. Quanto testé affermato resta valido fermo restando la necessità di alcune verifiche strumentali sulle strutture propedeutiche alla ripresa dei lavori. Di quanto sopra lo scrivente terrà in debito conto all'interno delle valutazioni economiche.

Presenza di eventuali abusi nell'immobile e loro sanabilità:

Le ispezioni effettuate all'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire una planimetria catastale dell'immobile (v. Allegato 4 - Documentazione catastale). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto effettivamente realizzato. La planimetria catastale risulta essere coerente con la porzione di immobile realizzata, che allo stato attuale risulta ultimata. Alla stessa maniera anche dalla verifica effettuata tra quanto realizzato e quanto approvato dal Comune di Guspini è emersa una situazione reciproca coerente e dunque che non impone una bonifica amministrativa.

Per quanto riguarda invece il secondo corpo di fabbrica, ancora in corso di costruzione e per il quale è già scaduta la concessione edilizia, relativa al progetto autorizzato con concessione rilasciata con la pratica n°53 in data 16/11/2001, prot. n°4434, le maggiori differenze riscontrate con quanto rappresentato nelle planimetrie progettuali approvate dal Comune di Guspini derivano dal mancato completamento stesso dei lavori di progetto di ampliamento che interessava sia il piano seminterrato che il piano terra (v. Allegato 2 - Documentazione accessi agli atti U.T.CC., Allegato 3 - Planimetrie immobili come da rilievi e Allegato 1 - Documentazione

fotografica). Al fine di poter riprendere i lavori sospesi e portarli a compimento sarà necessario ripresentare un nuovo progetto finalizzato all'ottenimento di una nuova Concessione Edilizia. A tale proposito risulta evidente come all'atto della procedura di riaccensione della Concessione Edilizia si dovranno porre in essere tutte le debite cautele dettate dalla presenza di un manufatto in fase di realizzazione. Dunque, in sintesi, lo scrivente reputa lo stato attualmente rilevabile sui luoghi conforme ai progetti approvati da parte del Comune di Guspini. Sarà necessario provvedere alla riaccensione della Concessione Edilizia per poter portare a termine i lavori. Le difformità di cui sopra sono risolubili con alcune procedure tecnico amministrative che comportano dei costi. Tali costi andranno ad essere scorporati dal valore calcolato dell'immobile.

Al fine di poter andare a completare le opere iniziate, sospese e abbandonate (attualmente la Concessione Edilizia ottenuta risulta essere scaduta) sarà necessario ripresentare una nuova procedura amministrativa per ottenere una Concessione ex novo. Per poter raggiungere tale traguardo sarà necessario ripresentare un progetto a firma di un tecnico abilitato. Tale progetto sarà sicuramente suscettibile dell'indirizzo che vorrà essere conferito alla costruzione, inevitabilmente influenzato dalle strategie imprenditoriali. Per quanto sopra la stima degli oneri professionali derivanti dalla redazione di un progetto di qualsivoglia natura non potrebbe mai essere effettuata senza l'imposizione dell'ipotesi della continuità imprenditoriale. Questo concetto appena espresso significa il fatto che potrebbe essere stimata con buona probabilità l'unica presentazione di un progetto simile a quello che ha già ottenuto la Concessione Edilizia (attualmente scaduta). La presentazione di un progetto sensibilmente o radicalmente diverso comporterebbe uno studio a monte tale da imporre una rinegoziazione dei compensi professionali suscettibile di parametri attualmente imprevedibili (tipologia progettuale e studi da essa derivanti, libera contrattazione di mercato ecc.) e dunque non conteggiabili. Per quanto finora descritto e argomentato lo scrivente stima unicamente la presentazione di un progetto in continuità imprenditoriale

(ovvero in ipotesi che il progetto da presentarsi andrà a realizzare una struttura della tipologia ideata dalla ditta fallita a suo tempo). Si stima che le spese tecniche e amministrative di istruttoria (comprehensive di spese accessorie per la presentazione dell'istanza ma senza eventuali costi di costruzione da contabilizzarsi a parte) per l'acquisizione della nuova Concessione Edilizia ammontino a € 10.000,00.

Lo scrivente reputa necessaria una ulteriore voce di spesa propedeutica al completamento dei lavori iniziati e sospesi. Questa è derivante dal fatto che le opere realizzate all'interno del cantiere interrotto sono principalmente strutturali. L'interruzione dei lavori ha, evidentemente, comportato un mancato completamento delle stesse. Tale circostanza impone la mancanza di un certificato di regolare esecuzione e la mancanza di una relazione strutturale "a strutture ultimate". In assenza di tali documenti il soggetto che andrà a completare le opere sospese dovrà effettuare una serie di analisi strumentali sulle strutture parzialmente realizzate per verificare la bontà di quanto gettato in opera (sugli elementi in cemento armato) rispetto a quanto derivante dalle relazioni di calcolo e verifica strutturale. Le prove strumentali provvederanno a fornire una valutazione sulle strutture parzialmente realizzate alla luce di quanto previsto dal progetto strutturale e alla luce della salute delle stesse per via dell'esposizione avuta nel periodo di sospensione agli agenti atmosferici. La verifica dovrà essere condotta da un tecnico abilitato e qualificato che vada a valutare le analisi strumentali da effettuare andando a verificare i risultati ottenuti con la documentazione tecnica a disposizione (eventuali calcoli strutturali). Si stima che le spese tecniche e strumentali (comprehensive di nolo a caldo degli strumenti con resa di eventuali relazioni tecniche, geotecniche o geologiche escluse) per la redazione di una sorta di collaudo parziale delle opere realizzate ammontino a € 2.500,00.

Le ispezioni effettuate all'Agenzia del territorio di Cagliari hanno consentito di reperire uno stralcio di mappa catastale dell'immobile (v. Allegato 4 – Documentazione catastale). In tale maniera è stato possibile valutare la presenza di eventuali difformità tra quanto depositato in catasto e quanto

effettivamente realizzato. A tale proposito si segnala come attualmente l'immobile risulta essere censito al mappale 17 come "unità in corso di costruzione". Pertanto, la situazione catastale risulta conforme allo stato attuale.

Il valore ai prezzi vigenti di mercato:

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene di dover utilizzare due differenti metodi estimativi. Nello specifico, per quanto concerne il centro di fisioterapia propriamente detto allo stato attuale, è opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Viceversa, per quanto riguarda il manufatto in corso di costruzione, che nella presente relazione di stima costituisce una porzione dell'immobile n°2, si ha che questo possiede ben precisi vincoli urbanistici. Non è riscontrabile, a tale proposito e nella zona in esame, un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso attuale assommata contemporaneamente ai vincoli imposti dalla disciplina urbanistica vigente. Per tale ragione, quindi, si è all'interno della casistica nella quale la disciplina estimativa ammette metodi analitici e sintetici che permettono, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato. Nel seguito verranno illustrati separatamente le metodologie che consentiranno l'individuazione del valore ai prezzi vigenti di mercato per il centro di fisioterapia propriamente detto e per il suo ampliamento in corso di costruzione.

Valore ai prezzi vigenti di mercato per il centro di fisioterapia propriamente detto:

Come già anticipato nel precedente paragrafo, lo scrivente ritiene opportuno addivenire al valore ai prezzi vigenti di mercato per la porzione di immobile definita centro di fisioterapia propriamente detto, adottando il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di

determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 700,00 e i 950,00 euro/mq, con un valore medio pari a 825,00 €/mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al I semestre 2016, per il comune di Guspini, fascia periferica, zona periferia abitato, per immobili di tipo commerciale con stato di conservazione normale, tipologia negozi, indica un valore di mercato compreso tra un minimo di 700,00 €/mq a un massimo di 900,00 €/mq, con un valore medio di 800,00 €/mq.

Alla luce di quanto risulta dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si può considerare attendibile il valore medio scaturito dalle indagini di mercato condotte dal sottoscritto CTU assumendo un valore medio pari a 812,50 €/mq.

| <i>Descrizione</i> | <i>Sup. comm.le (mq)</i> | <i>Prezzo min. (€/mq)</i> | <i>Prezzo max. (€/mq)</i> | <i>Valore min. (€)</i> | <i>Valore max. (€)</i> |
|--|--------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Locale commerciale | 300,37 | 700,00 | 950,00 | € 210 259,00 | € 285 351,50 |
| Prezzo medio (€/mq) | | | | € 812,50 | |
| Valore commerciale medio | | | | € 244 050,62 | |
| Valore di mercato dell'immobile | | | | € 244 050,62 | |

Valore di mercato della parte di immobile n°2

comprensiva del centro di fisioterapia: 244.050,62

(diconsi euro duecentoquarantaquattromilacinquanta/62)

Il valore sopra riportato risulta essere un valore venale. Questo si riferisce all'intera parte di immobile nella sua globalità e per una quota di proprietà pari a 1/1. Secondo quanto descritto ed argomentato all'interno del quesito n. 1, il presente immobile, ovvero il centro di fisioterapia propriamente detto ricade nella disponibilità del fallimento [REDACTED]

Lo scrivente ha effettuato, infine, un'analisi sull'inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di Aprile 2012). La ricognizione di tali elenchi ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente analisi dal vincolo di uso civico.

Valore ai prezzi vigenti di mercato per l'ampliamento del centro di fisioterapia:

Lo scrivente ritiene che l'ampliamento in corso di costruzione oggetto di analisi nel presente paragrafo, ricada all'interno della casistica nella quale la disciplina estimativa ammette metodi analitici e sintetici che permettono, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato.

La scelta del metodo è influenzata dalle potenzialità edificatorie del complesso edilizio qualora sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con prodotto finale ad alta commerciabilità quale, per esempio, la conversione in un complesso immobiliare di unità residenziali di svariato genere e tipologia secondo il rispetto delle tendenze attualmente favorevoli. Con tale premessa concettuale si potrebbe applicare al nostro caso di specie un metodo basato sul costo di trasformazione.

In realtà, nel caso in esame, l'unica destinazione di tipo realmente apprezzabile

sul mercato sarebbe quella di tipo terziaria, commerciale o per uffici a causa della configurazione dell'immobile che si sviluppa per quasi metà della sua volumetria effettiva (si sottolinea non urbanistica) al di sotto del piano di campagna. Stante la consistenza del bene, l'attuale livello della richiesta di tipo terziario, commerciale o per uffici, i numerosi vincoli ed incognite nella fase progettuale si ritiene poco attendibile, in funzione anche del particolare momento economico, un valore basato su questo metodo che determinerebbe il valore finale di una struttura di tipo diverso e i costi ed oneri necessari alla sua realizzazione, valore fortemente influenzato da scelte di tipo imprenditoriale che esulano dall'ordinario ipotizzato come base nella scienza estimativa. In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione di tipo terziario, si ritiene applicabile il metodo analitico di determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Tale metodo è basato sull'esame di costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare all'attualità il bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà dello stesso. Questa metodologia è inoltre particolarmente indicata nel caso di mantenimento dell'attuale destinazione di tipo terziaria.

La somma dei fattori produttivi (che rappresentano somme erogate o incamerate in tempi diversi) nel costo di riproduzione deprezzato è condotta a consuntivo, ovvero riportando tutti i prevedibili costi, compreso l'utile del promotore, ad un'epoca della stima posteriore all'inizio dell'operazione immobiliare, ovvero coincidente con l'inizio della vita utile del bene.

Per l'applicazione del procedimento devono essere soddisfatte le condizioni ordinarie e di indifferenza. La prima condizione impone che i risultati della valutazione abbiano validità generale e siano riferiti a imprenditori ordinari, mentre la seconda stabilisce l'indifferenza tra l'acquisto dell'immobile o la realizzazione di uno nuovo.

L'equazione generale che rappresenta il valore di mercato espresso come costo di riproduzione deprezzato è:

$$V = \Sigma k - \Delta$$

Nella quale:

V è il più probabile valore di mercato del bene nelle sue condizioni attuali;

Σk sono i costi necessari alla sua produzione comprendenti anche l'utile del promotore immobiliare;

Δ è il deprezzamento per vetustà e obsolescenza.

L'uso di tale procedimento, ancorché concettualmente semplice, presuppone però un'accurata conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree, e un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità degli oggetti edilizi.

Per quanto riguarda la distribuzione dei fattori produttivi nel tempo si ha che il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il costo di riproduzione deprezzato, prevede dapprima la determinazione del valore a nuovo dell'edificio e, successivamente, la determinazione del deprezzamento dovuto alla vetustà ed all'obsolescenza.

Si tratta quindi di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo secondo una sequenza di operazioni che comprende l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera e l'eventuale commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi in edilizia possono essere individuati in:

- l'area edificabile, cui corrisponde il costo dell'area;
- le opere edili, alle quali corrisponde il costo tecnico di costruzione; tale costo comprende il compenso della manodopera, materiale e noli, le spese generali ed i profitti dell'appaltatore;
- le attività indirette – ossia progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione dei lavori, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, sicurezza, consulenze legali, studi di fattibilità e

ASTE
GIUDIZIARIE®

commercializzazione – la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;

- gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza tra i tassi da applicare alle due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto il tasso a debito);
- l'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;
- la Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso il percorso autorizzativo, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il principio di ordinarietà in tale processo possiede un'incidenza particolare in quanto riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di medie capacità con le quali progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche qualitative frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti, sostenendo costi ordinari, ricavandone un profitto che sia remunerativo rispetto al capitale impegnato, delle proprie capacità e del rischio sopportato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il metodo a valore di riproduzione deprezzato, consiste nel determinare prima il valore a costo di produzione "a nuovo", quindi abbattere tale valore per tenere conto della vetustà attuale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda la valutazione del costo di produzione si tratta di ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale riproduzione vada considerata come sostituzione ovvero come rimpiazzo, secondo la seguente formula:

$$VM = CA + CTF + OF + UP$$

Dove:

ASTE
GIUDIZIARIE®

VM è il valore di mercato dell'immobile;

CA è il costo di acquisizione dell'area, comprensivo degli interessi per

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'acquisto;

CTF è il costo di costruzione;

OF sono gli oneri finanziari;

UP sono gli utili del promotore e/o imprenditore.

In maggior dettaglio si opera con le precisazioni meglio illustrate all'interno dello schema seguente:



| | | | | | | | |
|-----|--|-----|---|----|-------------------------|--|--|
| CA | costi dell'area diretti e indiretti | | | | CAA | costo di acquisto dell'area | |
| | | | | | OAA | oneri acquisto dell'area | |
| CTF | costi di costruzione diretti e indiretti | CTC | costo tecnico di costruzione | | COI | costo opere di idoneizzazione dell'area | |
| | | | | | CSCFT | costo di costruzione superfici coperte | |
| | | | | | CSE | costo di sistemazione delle superfici esterne | |
| | | | | | OUPS | oneri di urbanizzazione primaria e secondaria | |
| | | CIC | costi indiretti di costruzione | OU | oneri di urbanizzazione | OUCC | contributi concessori sul costo di costruzione |
| | | | | | | CG | costi di gestione dell'operazione |
| | | OAL | oneri per allacciamenti ai pubblici servizi | | | | |
| | | SG | spese generali | | | | |
| | | SC | spese di commercializzazione | | | | |
| | | OF | oneri finanziari | | | | OFA |
| OFF | oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di costruzione | | | | | | |
| UP | utile del promotore | | | | UPA | utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area | |
| | | | | | UPF | utile del promotore sui costi diretti e indiretti di costruzione | |

Si procede alla determinazione di tutti i costi necessari alla realizzazione dell'intervento.



Costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft:

si determina in via prioritaria il costo di costruzione kc unitario; non essendo presente in letteratura specialistica un costo di costruzione riferito all'opera in oggetto si procede per comparazione a classi di edifici simili. Per la tipologia terziaria del manufatto in questione si ritiene opportuno effettuare la comparazione con un intervento di edilizia terziaria riportato nella pubblicazione "Tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Editore DEI Tipografia del genio Civile 2014 pari a 1.151,00 €/mq (scheda D18 – edilizia terziaria – Edificio ad uso uffici isolato a pianta rettangolare).

Lo scrivente ritiene opportuno individuare una classe di intervento come la presente per via della presenza di un piano interrato.

Tale dato va corretto detraendo l'incidenza delle voci tipologiche assenti o realizzate in maniera più modesta, in modo da ottenere il costo tecnico di realizzazione della stessa struttura in esame. Secondo la pubblicazione di cui sopra l'incidenza parametrica delle opere realizzate ammonta al 25,43% del costo unitario.

In totale la detrazione risulta essere pari all' 74,57%, ottenendo un costo tecnico di costruzione pari a: $1.151,00 \times (1 - 0,7457) = 292,69 \text{ €/mq}$.

Il costo tecnico di costruzione kc viene determinato supponendo quindi la ricostruzione dell'attuale superficie (superficie totale = 247,59 mq).

Si precisa che trattandosi di stima a costo di riproduzione deprezzato, non si valutano le possibilità di ampliamento dal momento che l'ipotesi di ripartenza è appunto la riedificazione dell'immobile.

In tale onere è inserito anche il costo degli allacciamenti Oal.

Costo di sistemazione delle superfici esterne Cse:

è costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici. Comprendono la sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi a raso, la creazione delle zone a verde, gli impianti di illuminazione esterna e quelli antintrusione, la recinzione e simili.

Si assume, nel caso in esame, che tale costo sia nullo essendo, l'immobile in costruzione, ubicato all'interno di un più ampio complesso edilizio nel quale tali sistemazioni erano già preesistenti.

Costo opere d'idoneizzazione Coi:

è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Questo costo può comprendere tutti gli oneri derivanti da eventuali demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti o edifici limitrofi quali paratie o muri di sostegno, costi per drenaggi di falde o consolidamenti di strati cedevoli, opere idrauliche relative a intubamenti di corsi d'acqua esistenti ovvero costi di bonifica ambientale e simili.

Tali costi, considerato il caso in esame in cui l'immobile costituisce un ampliamento di un edificio preesistente, vengono considerati nulli in quanto non è stato necessario realizzare alcuna opera per rendere l'area edificabile.

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups:

in base a quanto prescritto dall'Amministrazione del Comune di Guspini si valutano in €/mq 15,00 per una superficie lorda di mq 247,59.

Oneri professionali per i consulenti tecnici Op:

costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione dei lavori, collaudo ed accatastamento.

Stante la complessità dell'intervento che prevede anche la redazione di prestazioni specialistiche si ritiene di assumere la percentuale del 10% sul costo tecnico di costruzione Ctc.

Spese generali e di amministrazione Sg:

si ritiene di assumere la percentuale del 2% sulla somma del costo tecnico di costruzione Ctc e dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e

Spese di commercializzazione Sc:

si assumono in quota pari a zero in quanto si suppone il bene non venduto ma appaltato direttamente da parte della ditta proprietaria.

Oneri finanziari Off:

sono relativi alla quota di indebitamento "d" che si assume pari al 60%, valore ritenuto negli investimenti immobiliari rappresentativo di una situazione ordinaria che prevede un imprenditore portato ad investire il proprio capitale per il 40%. Questi comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione CT.

A tale proposito si applica la formula dell'interesse composto che può essere semplificata come di seguito riportato:

$$Ofc = CT [(1 + r)^n - 1]$$

Dove:

Ofc corrisponde alla somma degli interessi,

CT corrisponde ai costi diretti ed indiretti di trasformazione,

r corrisponde al tasso d'interesse annuo praticato dagli istituti di credito o dai finanziatori, che nel caso in esame si assume nella percentuale del 4%,
n è il periodo intercorrente tra l'erogazione dell'importo della spesa e il termine dell'investimento.

Costo di acquisto dell'area Caa:

Per procedere alla determinazione della valutazione venale di mercato del solo terreno relativo all'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume nel libero mercato, il sottoscritto Consulente Tecnico ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro

quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq). Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, vetustà, strutture tecniche, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare, che ha portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 100,00 e i 160,00 euro/mq, con un valore medio individuato pari a 130,00 €/mq. Si segnala il fatto che lo studio condotto non è potuto partire da un gran numero di campioni di riferimento per via dell'esiguità delle transazioni in atto causate dal congelamento del mercato immobiliare.

Il Comune di Guspini ha effettuato una "determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI". Tale valutazione ha individuato per l'anno 2014 il valore di € 110,00/mq per l'area oggetto della presente relazione di perizia (zona urbanistica omogenea BI).

Alla luce di quanto risulta dallo studio del Comune di Guspini, si può considerare attendibile un valore medio scaturito da questo e dalle indagini di mercato condotte dal sottoscritto CTU assumendo un valore finale medio pari a 120,00 €/mq.

Oneri sull'acquisto dell'area Oaa:

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata da una serie di oneri indiretti (fiscali, di mediazione, di consulenza, notarili), tutti da considerare erogati, insieme al costo di acquisto dell'area, al tempo dell'operazione immobiliare. Considerata la natura di tali oneri, avuto riguardo alle aliquote medie ed onorari medi, si assume pari al 13% del valore d'acquisto dell'area.

Profitto del promotore immobiliare Up:

la determinazione del rendimento dell'operazione secondo il metodo classico avviene commisurando l'utile del promotore ad una percentuale del valore di mercato o della somma dei costi, che rappresenti il rendimento complessivo

maturato nel tempo di realizzazione dell'operazione sul capitale investito in essa, compresa la remunerazione del rischio d'impresa. L'approccio classico esprime tale profitto in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti.

Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato risulta evidente come sia più agevole esprimere tale voce come percentuale dei costi totali da sostenere (costo dell'area, costo di costruzione e oneri indiretti), piuttosto che come percentuale del valore di vendita dell'immobile (che in questo caso risulta essere l'incognita del problema estimativo). Considerando che nel caso in esame trattasi di opera privata con un rischio d'impresa accettabile, si ritiene di assumere la percentuale del 5,50% sui costi ed oneri sostenuti.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici non nuovi ma nemmeno vetusti avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento:

$$VM = CA + CTF + OF + UP - \Delta$$

Con Δ che rappresenta il cosiddetto deprezzamento.

Tale valore si riferisce al bene ricostruito, per cui bisogna considerare un deprezzamento che tenga conto dell'età dell'edificio, in relazione alla vita media dello stesso e delle eventuali condizioni di scostamento dell'immobile dalle ipotesi di ordinari età.

La metodologia che dovrà essere adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile, utilizzando la formula di origine sperimentale dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) si può valutare il deprezzamento dovuto all'età dell'immobile in condizioni ordinarie:

$$D = [(A + 20) / 140] - 2,86$$

Dove:

A rappresenta la vita trascorsa divisa per la vita utile, alla fine moltiplicata per cento.

Nel caso in esame essendo la vita utile ipotizzabile in 100 anni e la vita trascorsa in 16 anni si ottiene comunque un deprezzamento pari a circa il 62,30% derivante dall'incompletezza dell'opera.

Il deprezzamento va applicato solo ai costi ed oneri relativi al fabbricato, in quanto il valore dell'area è privato da questa tipologia di svalutazione.

Per quanto riguarda la tempistica dell'operazione, non essendo a disposizione un crono programma progettuale dell'intervento, ai fini finanziari si suppone così suddivisa:

| TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE | | |
|---|-------------------------|----|
| Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare | Momento iniziale | 0 |
| Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo e urbanistico | n1 = mesi | 12 |
| Durata dei lavori fino alla consegna | n2 = mesi | 24 |
| Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile | n3 = mesi | 0 |
| Durata totale dell'operazione | n = n1 + n2 + n3 = mesi | 36 |

Nelle seguenti tabelle si riportano in dettaglio i calcoli effettuati con i criteri di cui sopra.

| VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO | | | | | | |
|--|---|--------------------|-----------------|-----------------|-------------|--------------------|
| COSTI DIRETTI E INDIRECTI DELL'AREA | | tasso o aliquota % | valore unitario | unità di misura | quantità | costo € |
| COSTI | costo acquisto area Caa | | € 120,00 | vedasi | 247,59 | € 29.710,80 |
| ONERI | Oneri acquisto area Oaa | 13% | | € | € 29.710,80 | € 3.862,40 |
| costo area e relativi oneri indiretti (Ca = Cac + Col + Oac) | | | | | | € 33.573,20 |
| COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO | | tasso o aliquota % | prezzo unitario | unità di misura | quantità | costo € |
| COSTI | costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc) Col | 0% | | | | € 0,00 |
| | costo di costruzione superfici coperte fuori terra Cscft | | € 292,69 | mq | 247,59 | € 72.467,12 |

| | | | | | | | |
|--|--|---------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|-------------|
| | costo sistemazione superfici esterne Cse - strade parcheggio marciapiedi | € 0,00 | mq | 0 | € 0,00 | | |
| | costo sistemazione superfici esterne Cse - verde | € 16,50 | mq | 0 | € 0,00 | | |
| ONERI | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Oups | € 15,00 | mq | 247,59 | € 3.713,85 | | |
| | oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione Oucc | | | | | | |
| | oneri professionali Op = op% x (ΣCsc + Σcse) | 10% | € | € 72.467,12 | € 7.246,71 | | |
| | spese generali e amministrazione Sg = 2% x (ΣCsc + ΣCse + Σou) | 2% | € | € 72.467,12 | € 1.449,34 | | |
| | spese di commercializzazione Sc = 1% x Vm | € 0,00 | € | € 0,00 | | | |
| costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (Ctf = Csc + Cse + Ou + Op + Sg + Sc) | | | | | € 84.877,02 | | |
| ONERI FINANZIARI | | | | | | | |
| | | costi € | tasso r % | tempi (mesi) | quota di debito d | oneri finanziari € | |
| oneri finanziari area | $Ofa = (Ca) d [(1 + r)^n - 1]$ | € 33.573,20 | 4% | 36 | 60% | € 2.515,25 | |
| oneri finanziari fabbricato | $Off = (Ctf) d [(1 + r)^n - 1]$ | € 84.877,02 | 4% | 36 | 60% | € 6.358,85 | |
| oneri finanziari (Of = Ofa + Off) | | | | | € 8.874,10 | | |
| UTILE DEL PROMOTORE | | | | | | | |
| | | costi € | oneri finanziari € | costi e oneri finanziari € | aliquota p % | utile € | |
| sul costo area e relativi oneri finanziari | $Upa = p (Ca + Ofa)$ | € 33.573,20 | € 2.515,25 | 36.088,45 | 5,50% | € 1.984,87 | |
| sul costo fabbricato e relativi oneri | $Upf = p (Ctf + Off)$ | € 84.877,02 | € 6.358,85 | 91.235,87 | 5,50% | € 5.017,97 | |
| utile del promotore (Up = Upa + Upf) | | | | | € 7.002,84 | | |
| VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO (Vn = Ca + Ctf + Of + Up) | | | | | € 134.327,16 | | |
| DEPREZZAMENTO | | | | | | | |
| | | vita utile n (anni) | età effettiva t (anni) | A = t / n % | incidenza Y | percentuale d | valori € |
| quota deprezzamento | $ds = [(As + 20) 2 / 140] - 2,86] Ys$ | | | | | 62,30% | |
| valore di riproduzione area | $Va = (Ca + Ofa + Upa)$ | | | | | | € 38.073,32 |

| | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|--------------------|
| valore di riproduzione a nuovo | $V_{nf} = (C_{tf} + O_{ff} + I_f + U_{pf})$ | | | | | € 96.253,84 |
| deprezzamento complessivo | $\Delta_{df} = d \text{ tot} \times V_{nf}$ | | | | | € 59.970,00 |
| valore di riproduzione deprezzato ($V_d = V_a + V_{nf} - \Delta$) | | | | | | € 74.357,17 |
| VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO IN C.T. | | | | | | € 74.357,17 |

Di seguito si indicano le tabelle di calcolo elaborate ed utilizzate per il raggiungimento del valore della quota di deprezzamento indicato sopra:

| TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA - D6 - EDILIZIA TERZIARIA FABBRICATO UFFICI DI TIPO INTELLIGENTE (PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE DEI ANNO 2014) | | | | | |
|--|----------------|---|--------------|---------------|---------------|
| Descrizione | Incidenza | incidenza per categorie di opere | | | |
| | | componenti edilizi non adeguati o ristrutturati | strutture | finiture | impianti |
| 1 Scavi | 0,67% | 20,00% | 0,13% | | |
| 2 Impermeabilizzazione strutture interrato | 1,02% | 20,00% | 0,20% | | |
| 3 Opere in c.a. | 22,20% | 30,00% | 6,66% | | |
| 4 Murature e pareti in cartongesso | 3,23% | 30,00% | 0,97% | | |
| 5 Intonaci e rasature | 0,54% | 40,00% | | 0,22% | |
| 6 Massetti e sottofondi | 2,07% | 100,00% | | 2,07% | |
| 7 Impermeabilizzazioni coperture | 1,54% | 100,00% | 1,54% | | |
| 8 Opere in pietra naturale | 2,07% | 100,00% | | 2,07% | |
| 9 Pavimenti e rivestimenti | 7,15% | 100,00% | | 7,15% | |
| 10 Controsoffitti | 3,39% | 100,00% | | 3,39% | |
| 11 Serramenti interni ed esterni (esclusa facciata continua) | 2,14% | 40,00% | | 0,86% | |
| 12 Facciata continua in alluminio e cristalli | 19,37% | 100,00% | | 19,37% | |
| 13 Opere da fabbro | 1,55% | 100,00% | | 1,55% | |
| 14 Opere da pittore | 1,67% | 100,00% | | 1,67% | |
| 15 Impianti fluidi con assistenze | 16,59% | 100,00% | | | 16,59% |
| 16 Impianti elettrici con assistenze | 10,65% | 100,00% | | | 10,65% |
| 17 Impianti ascensori con assistenze | 3,15% | 100,00% | | | 3,15% |
| 18 Canne di ventilazione e fognature con vasche raccolta | 0,61% | 100,00% | | | 0,61% |
| 19 Cabina ENEL | 0,39% | 100,00% | | | 0,39% |
| Costo Totale | 100,00% | | 9,51% | 38,34% | 31,39% |

| DEPREZZAMENTO | | età anni (t) | vita utile anni (n) | A t/n (%) | invidenza γ (%) | quota deprezzamento δ |
|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|
| quota strutture | $\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$ | 16 | 100 | 0,16 | 9,51% | 4,30% |
| quota finiture | $\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$ | 40 | 40 | 1 | 38,34% | 29,00% |
| quota impianti | $\delta = [(As + 20)^2 / 140 - 2,86]$ | 30 | 30 | 1 | 31,39% | 29,00% |
| quota totale di deprezzamento δ | | | | | | 62,30% |

Alla luce di quanto risulta dalle elaborazioni testé effettuate, si può considerare il più probabile valore di mercato pari a € 74.357,17, scaturito dai calcoli condotti con il metodo di riproduzione deprezzato condotte dal sottoscritto CT. A tale valore ricavato dovranno essere decurtati gli oneri individuati nei paragrafi precedenti e di seguito riassunti:

| Descrizione | Sup. lotto (mq) | superficie di calcolo (mq) | Quota deprezzamento (%) | Csft (€/mq) | Cse (€/mq) |
|--|-----------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------|------------|
| Terreno edificabile con immobile in costruzione | 247,59 | 247,59 | 62,30 | 292,69 | 0,00 |
| Valore di riproduzione deprezzato | | | | € 74 357,17 | |
| A detrarre spese per presentazione nuovo progetto | | | | - € 10 000,00 | |
| A detrarre spese per prove strutturali | | | | - € 2 500,00 | |
| Valore di mercato dell'immobile | | | | € 61 857,17 | |

Valore di mercato della parte di immobile n°2

comprensiva del fabbricato in costruzione: 61.857,17

(dicomi euro sessantunomilaottococinquantesette/17)

Il valore sopra riportato risulta essere un valore venale. Questo si riferisce all'intera parte di immobile nella sua globalità e per una quota di proprietà pari a 1/1. Secondo quanto descritto ed argomentato all'interno del quesito n. 1, il presente immobile, ovvero la parte in costruzione in ampliamento del centro di fisioterapia propriamente detto ricade nella disponibilità del fallimento in capo alla ditta [redacted] per la quota di 1/1 e pertanto il valore di mercato indicato deve essere ricompreso completamente

nel patrimonio del fallimento.

Secondo tale ragionamento, la quota in capo al fallimento della ditta risulta essere di € 61 857,17, pari a 1/1 del valore di stima complessivo sopra valutato e indicato.

Andando a sommare i due contributi formati dalla parte di complesso edilizio occupata dal centro di fisioterapia propriamente detto (**valore parziale calcolato € 244.050,62**) e dal valore della parte in ampliamento in fase di costruzione (**valore parziale calcolato € 61.857,17**) si ottiene il **valore complessivo dell'immobile n°02 di € 305.907,79**, ovvero:

Valore di mercato dell'intero immobile n°2: 305.907,79
(dicomi euro trecentocinquemilanovecentosette/17)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito 5.

Provveda ancora il Perito all'introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II., qualora a quest'ultimo adempimento non abbia già provveduto il curatore.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 1) **Immobile n°1: locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna n°208/B:** Non sono state necessarie introduzioni nuove al catasto in quanto l'unità immobiliare risulta censita. Il sottoscritto ha riscontrato, durante gli accertamenti presso l'UTE di Cagliari, la corrispondenza della planimetria presente agli atti, rispetto alla situazione riscontrata durante il sopralluogo. All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto personalmente ad effettuare la trascrizione relativa alla sentenza di fallimento sia della società che della fallita su tutti gli immobili del compendio relativo alla circoscrizione di Cagliari della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. A tale proposito si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 5.15 – Trascrizioni del C.T.U. dove sono contenuti gli atti prodotti durante la procedura peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 2) **Immobile n°2: Locale commerciale sito in Guspini, Via Caprera n°13/15:** Non sono state necessarie introduzioni nuove al catasto in quanto l'unità immobiliare risulta censita. Il sottoscritto ha riscontrato, durante gli accertamenti presso l'UTE di Cagliari, la corrispondenza della planimetria presente agli atti, rispetto alla situazione riscontrata durante il sopralluogo. All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha provveduto personalmente ad effettuare la trascrizione relativa alla sentenza di fallimento sia della società che della fallita su tutti gli immobili del compendio relativo alla circoscrizione di Cagliari della Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. A tale proposito si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato 5.15 – Trascrizioni del C.T.U. dove sono contenuti gli atti prodotti durante la procedura peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito 6.

ASTE
GIUDIZIARIE

Rediga il C.T.U. 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.

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito si rimanda a quanto contenuto all'interno della presente relazione in risposta dei paragrafi precedenti ed a quanto contenuto e strutturato all'interno degli allegati relativamente ai rilievi fotografici, alle elaborazioni grafiche effettuate ed a tutti i documenti reperiti all'interno delle operazioni peritali. Ogni elaborazione sia in termini generali all'interno della presente relazione ed all'interno degli allegati ha mantenuto una struttura che ha favorito la distinzione tra i diversi immobili per consentire una migliore fruibilità documentale.

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito 7.

Richieda, infine il C.T.U., ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed 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.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito si rimanda a quanto contenuto all'interno della presente relazione in risposta dei paragrafi precedenti ed a quanto contenuto e strutturato all'interno degli allegati relativamente a tutti i documenti reperiti all'interno delle operazioni peritali. In particolare, si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato n. 4 – Documentazione Catastale e l'Allegato n. 5 – Ispezioni ipotecarie e all'Allegato n. 2 – Documentazione Accessi agli atti U. T.CC.

ASTE
GIUDIZIARIE

Quesito 8.

Verifichi inoltre il C.T.U. la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per quanto riguarda la risposta al presente quesito si rimanda a quanto contenuto all'interno del paragrafo particolare riportato nella valutazione economica di ciascun immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Elenco degli allegati:

1 Documentazione fotografica:

1.1 Immobile n°1 - **Locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna n°208/B;**

1.2 Immobile n°2 – **Locale commerciale sito in Guspini, via Caprera n°13/15;**

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

2 Documentazione accessi agli atti U.T.CC:

2.1 Immobile n°1 - **Locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna n°208/B;**

2.2 Immobile n°2 – **Locale commerciale sito in Guspini, via Caprera**

ASTE GIUDIZIARIE n°13/15;

ASTE GIUDIZIARIE®

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3 Planimetrie degli immobili come da rilievi:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

3.1 **Immobile n°1 - Locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B;**

3.2 **Immobile n°2 – Locale commerciale sito in Guspini, via Caprera n°13/15;**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



4. Documentazione catastale:

4.1 Ispezione per ambito geografico **Provincia di Cagliari** per intestatario

Ditta [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



4.4 **Immobile n°1 - Locale commerciale sito in Senorbi, via Carlo Sanna n°208/B;**

4.5 **Immobile n°2 - Locale commerciale sito in Guspini, via Caprera n°13/15;**

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5. Ispezioni ipotecarie:

5.1 Ispezione per ambito geografico "Nazionale" per intestatario Ditta

[redacted]
[redacted]
[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5.3 Ispezione per ambito geografico Provincia di Cagliari per intestatario

Ditta [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5.6 Immobile n°1 - Locale commerciale sito in Senorbì, via Carlo Sanna

n°208/B;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5.7 Immobile n°2 - Locale commerciale sito in Guspini, via Caprera

n°13/15;

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Cagliari, 25/05/2017

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Consulente Tecnico
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE