

dott. ing. Giorgio Aru

Via Caboni n° 10 - 09125 Cagliari

Ill.^{mi} Sigg.ri

Dott. Ignazio Tamponi *Presidente*

Dott. Andrea Bernardino *Giudice delegato*

Dott. Nicola Caschili *Giudice*

Ill.^{mo} Sig. Curatore Fallimentare

Dott. Stefano Scano

Via San Benedetto n.57

09129 Cagliari

FALLIMENTO N° 156/2019 XXXX S.R.L.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INCARICO.

Il sottoscritto ing. Giorgio Aru, nato a Cagliari il 14.01.1962, residente in Cagliari, via Milano n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3290, con studio in Cagliari nella Via Caboni n° 10, è stato incaricato dal dott. Stefano Scano, nella sua qualità di Curatore del "FALLIMENTO XXXX S.R.L.", sede in Selargius Via Cavalcanti n.2, codice fiscale e partita iva 02368730921, dichiarato dal Tribunale di Cagliari con sentenza n.156/2019 del 20 novembre 2019, pubblicata in data 22 novembre 2019, giusta autorizzazione in data 18.02.2020 del Giudice Delegato alla procedura, Dott. Andrea Bernardino, della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio atta ad espletare e verificare le seguenti operazioni:

- 1) l'accertamento preliminare, previa idonee ispezioni ipocatastali, della reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita;
- 2) l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla società fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;
- 3) ulteriori accertamenti tesi a verificare:
 - a) se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967, n. 765.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicanti irregolarità eventualmente riscontrate
 - c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967, n.765, ma prima della entrata in vigore della legge 28.02.1985, n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui a capo IV della legge n. 47/ 85
 - d) se nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n. 47/85, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art.39 I° comma Legge 23.12.1994, n°724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V Legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.
- 4) la stima del valore venale attuale attribuibile ai beni immobili di proprietà della società fallita, tenendo conto che detti beni dovranno essere alienati con vendite giudiziarie;
 - 5) per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.
 - 6) La stima deve essere effettuata tenendo conto:
 - a) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi e di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto da vivi;
 - b) 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.
 - 7) Provvedere all'introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite;
 - 8) Provvedere alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - 9) Provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- Si specifica che la relazione deve avere, quale contenuto minimo, le informazioni richieste dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. corredata da:
- a) opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per l'espletamento dell'incarico
 - b) i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita
 - c) per le aree libere il certificato di destinazione urbanistica.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni provvedendo alla trascrizione della sentenza di fallimento presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari (Cagliari, Sassari e Tempio Pausania).

Di seguito, al fine dell'individuazione dei cespiti pertinenti al fallimento, accedendo alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e richiedendo le documentazioni, ipocatastali e catastali, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e al Catasto dell'Agenzia del Territorio.

Le operazioni peritali sono poi proseguite con i sopralluoghi presso gli immobili precedentemente individuati ed eseguendo gli accertamenti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Cagliari, Villasimius, Castelsardo, Santa Teresa Gallura e Tempio Pausania.

Punto 1 dell'incarico: individuazione dei beni immobili facenti parte del fallimento

Per individuare i beni facenti parte del Fallimento in epigrafe e la loro attuale misura ipotecaria sono stati analiticamente esaminati i registri, le note e le annotazioni presenti nella Conservatoria dei Registri immobiliari.

Dalla disamina dei documenti è pertanto risultato che i residui cespiti pertinenti al Fallimento in oggetto sono i seguenti:

A) Beni Immobili in Provincia di Cagliari:

1. Locali ad uso autorimessa siti nel **Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:**

- Via dell'Artigianato n. 15, individuati al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 2576, sub. 15 - 18 - 26 - 27.

L'acquisizione della piena proprietà degli immobili da parte della XXXX s.r.l. deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. Reg. gen. 26186 part. 17461 del 21.07.2005.

2. Locale sito nel **Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:**

- Via dell'Artigianato n. 14a, individuati al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 1959, sub. 31 cat F/1 (categoria fittizia area urbana)

L'immobile è stato direttamente edificato dalla XXXXX s.r.l. su terreni acquisiti in piena proprietà con trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. Reg. gen. 677 part. 541 del 13.01.1999.

3. Locali ad uso autorimessa siti nel **Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:**

- Via dell'Artigianato n. 22, individuati al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 1965, sub. 30 e 31 cat C/2

Gli immobili sono stati direttamente edificati dalla XXXX s.r.l. su terreni acquisiti in piena proprietà con trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. Reg. gen. 45224 part. 35675 del 3.10.2002.

4. Fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Sestu, quota di proprietà 1/1:

- Località Is Coras, individuato al N.C.E.U. al Foglio 39, mappale 1504, sub 45.

L'immobile è stato direttamente edificato dalla XXXX s.r.l. su terreni acquisiti in piena proprietà con trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. Reg. gen. 5933 part. 3991 del 13.3.1998.

5. Locali ad uso magazzino siti nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- **Pirri, via Platone n. 2**, individuati nel N.C.E.U. al foglio B-2, mappale 1873 sub 350 e 351.

L'acquisizione della piena proprietà degli immobili da parte della XXXX s.r.l. deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. Reg. gen. 58088 part. 45702 del 24.12.2002.

6. Locale ad uso deposito sito nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- **Pirri, via Platone n. 2**, individuati nel N.C.E.U. al foglio B-2, mappale 1873 sub 352.

L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte della XXXX s.r.l. deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. Reg. gen. 58088 part. 45702 del 24.12.2002.

7. Appartamento sito in COMUNE DI VILLASIMIUS, quota di proprietà 1/1:

- **via Torquato Tasso**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 4825, Subalterno 58, categoria A2 (Abitazioni di tipo Civile).

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l. della piena proprietà dell'immobile deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria di Cagliari, Reg. gen. 21156 part. 14441, del 05.09.1997.

B) Beni Immobili in Provincia di Sassari:

8. Immobili siti in COMUNE DI CASTELSARDO, quota di proprietà 1/1:

- **Terreni**, individuati al N.C.T. al Foglio 8, Particelle 212 881 884 888 889 891 892 895 897 996 997 1011 1012 1014 1005.

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l. dei sopra elencati immobili deriva dalle seguenti trascrizioni a favore presso la Conservatoria di Sassari: Reg. gen. 8368 part. 5330 del 08.05.2006; Reg. gen. 8369 part. 5331 del 08.05.2006 e dalle correlate note di trascrizione per l'identificazione catastale degli immobili: Reg. gen. 3725 part. 2861 del 15.03.2012; Reg. gen. 3726 part. 2862 del 15.03.2012.

C) Beni Immobili in Provincia di OLBIA-TEMPIO:

9. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località Punta Falcone - quota di proprietà 1/1:

- **Terreno** individuato al N.C.T. al Foglio 4, Particella 2, consistenza m² 169.338.

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l. dei sopra elencati immobili deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 6139 part. 4428 del 21.07.1999.

10. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località La Ficaccia - quota di proprietà 1/1:

- **Terreni** individuati al N.C.T. al Foglio 4, Particelle 837, 839, 852, 857, 985, consistenza complessiva m² 90.721;

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l. dei sopra elencati immobili deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 6139 part. 4428 del 21.07.1999.

11. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località La Contessa:

- **Terreno** individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 668, consistenza complessiva m² 463 - **quota di proprietà 1/1;**
- **Terreni** individuati al N.C.T. al Foglio 2, Particelle 671, 764, 830 consistenza complessiva m² 2.693 - **quota di proprietà 1/3.**

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l. dei sopra elencati immobili deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 6139 part. 4428 del 21.07.1999.

12. Immobili siti in COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA, Località San Pasquale, quota di proprietà 1/1:

- **Via Della Fonte**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 559, Subalterno 86, categoria A2 (Abitazioni di tipo civile);
- **Via Della Fonte**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 559, Subalterno 79, categoria F1 (categoria fittizia area urbana);
- **Via Della Fonte**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 559, Subalterno 85, categoria F1 (categoria fittizia area urbana).

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l. dei sopra elencati immobili deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, , Reg. gen. 11003 part. 7149 dell'8.10.2005.

Punto 2 dell'incarico: accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla società fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento

Sulla base degli accertamenti svolti in base alla documentazione acquisita, allegata alla presente relazione (Allegato 3), **nei cinque anni antecedenti la data della sentenza di fallimento del 20.11.2019 non è risultata alcuna vendita o donazione di immobili da parte della società fallita.**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili ancora di proprietà della società fallita sono indicate nella successiva disamina analitica dei singoli beni.

A) Beni Immobili in Provincia di Cagliari:

1. Locali ad uso autorimessa siti nel Comune di Sestu, quota di proprietà 1/1:

- Via dell'Artigianato n. 15, individuati al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 2576, sub. 15 (ex mappale 1989 sub. 15), sub. 18 (ex mappale 1989 sub. 18), sub. 26 (ex mappale 1989 sub. 26), sub. 27 (ex mappale 1989 sub. 27).

I beni immobili al punto 1 che precede sono stati esclusi da successive valutazioni nella presente consulenza in quanto oggetto delle procedure esecutive 233/2015, unita alla 269/2015, correlate a crediti fondiari.

2. Immobile sito nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- Via dell'Artigianato n. 14a, individuato al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 1959, sub. 31 cat F/1

ULTERIORI ACCERTAMENTI IPOCATASTALI PROVENIENZA ULTIMO VENTENNIO

L'acquisizione della piena proprietà dei terreni su cui è stato direttamente edificato l'immobile da parte della XXXX s.r.l., Comune di Cagliari, Foglio 3, Particelle 105Q, 105Z, 103M, 104/B, è avvenuta a seguito di atto di compravendita rogitato dal Notaio Enrico Dolia in data 28.12.1998, con trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. di Cagliari Reg. gen. 677 part. 541 del 13.01.1999, venditori XXXXXX.

Successivamente all'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., presso la Conservatoria RR.II. di Cagliari, risultano inserite sull'immobile le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato 3):

- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 304, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1471/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 348.126,16. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 305, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1723/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 78.363,26. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 11.04.2014, Registro Generale n. 9235 Registro particolare n. 783, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1208/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore del Banco di Sardegna S.p.A., per l'importo complessivo di € 222.650,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;
- Nota di Iscrizione del 28.08.2014, Registro Generale n. 21415 Registro particolare n. 2251, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1572/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore del Banca di Sassari S.p.A., per l'importo complessivo di € 50.200,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;
- Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1568, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 600.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;
- Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1569, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 225.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;
 - Nota di Iscrizione del 04.03.2016, Registro Generale n. 5630 Registro particolare n. 730, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.2456/2516 pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A, a favore di Equitalia Centro S.p.A per l'importo complessivo di € 620.134,70. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

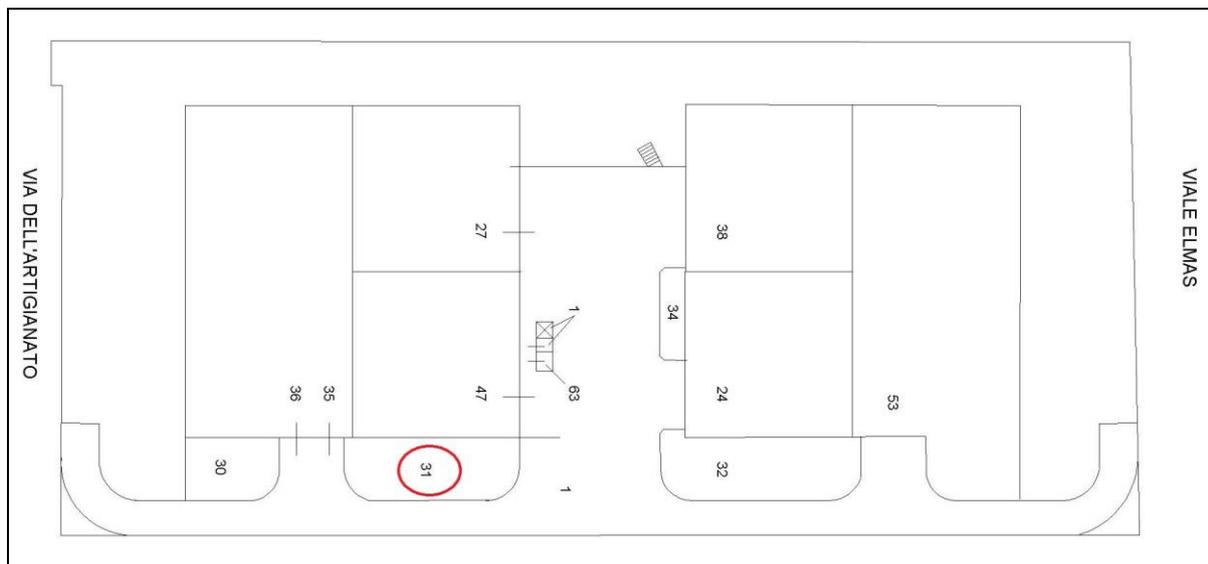
La planimetria catastale dell'immobile e relativa visura, sono riportate nello specifico allegato alla presente consulenza, tali documenti figurano fra gli allegati alla presente relazione (Allegato 2).

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 9.9.2022, con la scorta della planimetria catastale, ha proceduto ad un esame dello stato dei luoghi e ai rilievi di verifica.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fig. 1: planimetria del piano semi interrato dello stabile con evidenziazione del subalterno 31.



L'immobile di proprietà della XXXX s.r.l. insiste al piano semi interrato di un fabbricato avente accesso pedonale e carrabile dai civici n° 14 e 14a della via dell'Artigianato nel Comune di Cagliari. Il locale non presenta accessi diretti dall'esterno e lo si raggiunge dalla viabilità interna del fabbricato. L'immobile, sin dal suo primo accatastamento, risulta classificato in categoria fittizia F1, quale ente urbano. La planimetria catastale, presentata in data 25/10/2001, rappresenta un

volume chiuso senza possibilità d'accesso indicato quale scatola d'aria.

All'atto del sopralluogo è stata verificata l'avvenuta realizzazione di 3 finestre verso l'esterno e la probabile avvenuta annessione con il locale adiacente. Tale situazione non appare urbanisticamente conforme con l'originaria destinazione a scatola d'aria.

Per quanto sopra indicato, anche in considerazione delle note pregiudizievoli sullo stesso inserite, appare antieconomico per la procedura eseguire ulteriori indagini per la determinazione del valore commerciale dell'immobile.

3. Locali ad uso autorimessa siti nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- Via dell'Artigianato n. 15, individuati al **N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 1965, sub. 30 e 31 cat C/2**

ULTERIORI ACCERTAMENTI IPOCATASTALI PROVENIENZA ULTIMO VENTENNIO

L'acquisizione della piena proprietà dei terreni su cui sono stati direttamente edificati gli immobili da parte della XXXX s.r.l., Comune di Cagliari, Foglio 3, Particelle 732 e 748, è avvenuta a seguito di atto di compravendita rogitato dal Notaio Ivo Paganelli in data 2.12.2002, con trascrizione a favore presso la Conservatoria RR.II. Reg. gen. 45224 part. 35675 del 3.10.2002, venditori Dario Corsi e Claudio.

Successivamente all'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., presso la Conservatoria RR.II. di Cagliari, risultano inserite sull'immobile le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato 3):

- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 304, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1471/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 348.126,16. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 305, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1723/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 78.363,26. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 11.04.2014, Registro Generale n. 9235 Registro particolare n. 783, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1208/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore del Banco di Sardegna S.p.A., per l'importo complessivo di € 222.650,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;
- Nota di Iscrizione del 28.08.2014, Registro Generale n. 21415 Registro particolare n. 2251, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1572/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore del Banca di Sassari S.p.A., per l'importo complessivo di € 50.200,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;

- Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1568, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 600.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;
- Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1569, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 225.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;
- Nota di Iscrizione del 04.03.2016, Registro Generale n. 5630 Registro particolare n. 730, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.2456/2516 di Equitalia Centro S.p.A., a favore di Equitalia Centro S.p.A per l'importo complessivo di € 620.134,70. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 7 immobili.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

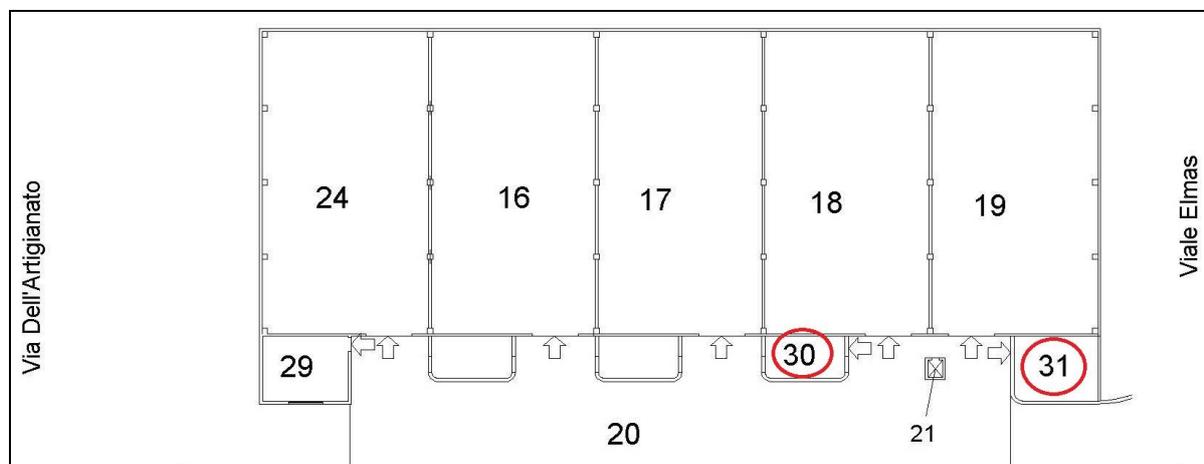
La planimetria catastale degli immobili e le relative visure, sono riportate nello specifico allegato alla presente consulenza, tali documenti figurano fra gli allegati alla presente relazione (Allegato 2). La planimetria catastale del sub 30 presenta una difformità nei confronti dello stato di fatto per la posizione della finestra posta nel prospetto laterale anziché in quello frontale. La planimetria catastale del sub 31 presenta una difformità nei confronti dello stato di fatto per l'assenza della sussistente finestra posta nel prospetto frontale. Gli elaborati planimetrici

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 9.9.2022, con la scorta della planimetria catastale, ha proceduto ad un esame dello stato dei luoghi e ai rilievi di verifica.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fig. 2: planimetria del piano seminterrato dello stabile con evidenziazione dei subalterno 30 e 31.



Gli immobili di proprietà della XXXX s.r.l. insistono al piano seminterrato di un fabbricato avente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

accesso pedonale e carrabile dal civico n° 22 della via dell'Artigianato nel Comune di Cagliari. I locali sono raggiungibili dalla viabilità interna del fabbricato .

I locali sono ubicati nella parte terminale dello stabile, frontalmente ad altri due ampi locali aventi accesso nella parete libera tramite serrande metalliche a tutta parete. Entrambi i locali sono dotati di porta d'ingresso autonoma nella parete laterale e di una finestra. Gli immobile, sin dal primo accatastamento dell'01.06.2004, risultano in categoria C/2 con dichiarazione di volumi tecnici. I volumi tecnici, per loro definizione, sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio. Sebbene allo stato del sopralluogo, con impossibilità di accesso al loro interno, la situazione rilevata possa far ipotizzare un differente utilizzo, la loro commerciabilità può essere finalizzata per il solo contenimento dei sopra menzionati impianti.

Per quanto sopra indicato, nonché per le note pregiudizievoli sullo stesso inserite, appare antieconomico per la procedura eseguire ulteriori indagini per la determinazione del valore commerciale dell'immobile.

4. Fabbricato ad uso industriale sito nel **Comune di Sestu, quota di proprietà 1/1:**

- Località Is Coras, individuato al N.C.E.U. al Foglio 39, mappale 1504, sub 45 (derivato dalla fusione del sub. 40 e 41).

Il bene immobile al punto 4 che precede è stato escluso da successive valutazioni nella presente consulenza in quanto oggetto delle procedure esecutive 233/2015, unita alla 269/2015, correlate a crediti fondiari.

5. Locali ad uso magazzino siti nel **Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:**

- **Pirri, via Platone n. 2**, individuati nel N.C.E.U. al foglio B-2, mappale 1873 sub 350 e 351.

I beni immobili al punto 5 che precede sono stati esclusi da successive valutazioni nella presente consulenza in quanto oggetto della procedura esecutiva 275/2018, correlata a credito fondiario.

6. Locale ad uso cantina sito nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- **Pirri, via Platone n. 2**, individuato nel N.C.E.U. al foglio B-2, mappale 1873 sub 352, Categoria C/2.

ULTERIORI ACCERTAMENTI CATASTALI

Ai fini degli accertamenti ipocatastali sulla provenienza, trattati al successivo capitolo, si evidenzia che si è verificato che il subalterno 352 risulta originato dalla variazione, del 06/02/2001, dell'originario subalterno 271. Pratica n. 41726 in atti dal 06/02/2001 diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 1396.1/2001).

Ai fini dell'identificazione catastale si evidenzia che l'indicazione toponomastica via Platone civico n° 2 della particella catastale non è corrispondente alla situazione attuale riscontrata. La particella 1873 risulta avere unico ingresso dal civico n° 5 della via Platone mentre il civico n° 2 risulta afferente ad altra unità immobiliare.

ULTERIORI ACCERTAMENTI IPOCATASTALI PROVENIENZA ULTIMO VENTENNIO

L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte della XXXX s.r.l. è avvenuta a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Ivo Paganelli in data 23.12.2002, nota di trascrizione nella Conservatoria RR.II. Reg. gen. 58088 part. 45702 del 24.12.2002, venditore XXX s.r.l..

La Società A.M.G. Costruzioni s.r.l. ha acquisito, unitamente ad altri, l'immobile al foglio 2, particella 1873, subalterno 271 nella sezione B del Comune di Cagliari, a seguito di atto pubblico di compravendita del 20.03.2001 rogitato dal Notaio Roberto Vacca, nota di trascrizione Reg. gen. n. 10407 Reg. part. n. 7499 del 22.3.2001, dalla XXX, impresa costruttrice degli immobili.

Successivamente all'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., presso la Conservatoria RR.II. di Cagliari, risultano inserite sull'immobile le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato 3):

- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 304, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1471/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 348.126,16. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 305, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1723/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 78.363,26. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 11.04.2014, Registro Generale n. 9235 Registro particolare n. 783, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1208/2014 del Tribunale di

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Cagliari, a favore del Banco di Sardegna S.p.A., per l'importo complessivo di € 222.650,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;
- Nota di Iscrizione del 28.08.2014, Registro Generale n. 21415 Registro particolare n. 2251, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1572/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore del Banca di Sassari S.p.A., per l'importo complessivo di € 50.200,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;
 - Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1568, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 600.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;
 - Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1569, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 225.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;
 - Nota di Iscrizione del 04.03.2016, Registro Generale n. 5630 Registro particolare n. 730, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.2456/2516 pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A., a favore di Equitalia Centro S.p.A per l'importo complessivo di € 620.134,70. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
 - Trascrizione del 01.03.2019, Registro Generale n. 5970 Registro particolare n. 4547, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Cagliari, numero di repertorio 8379, a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l.. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 3 immobili.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

La planimetria catastale dell'immobile e relativa visura, sono riportate nello specifico allegato alla presente consulenza, tali documenti figurano fra gli allegati alla presente relazione (Allegato 2).

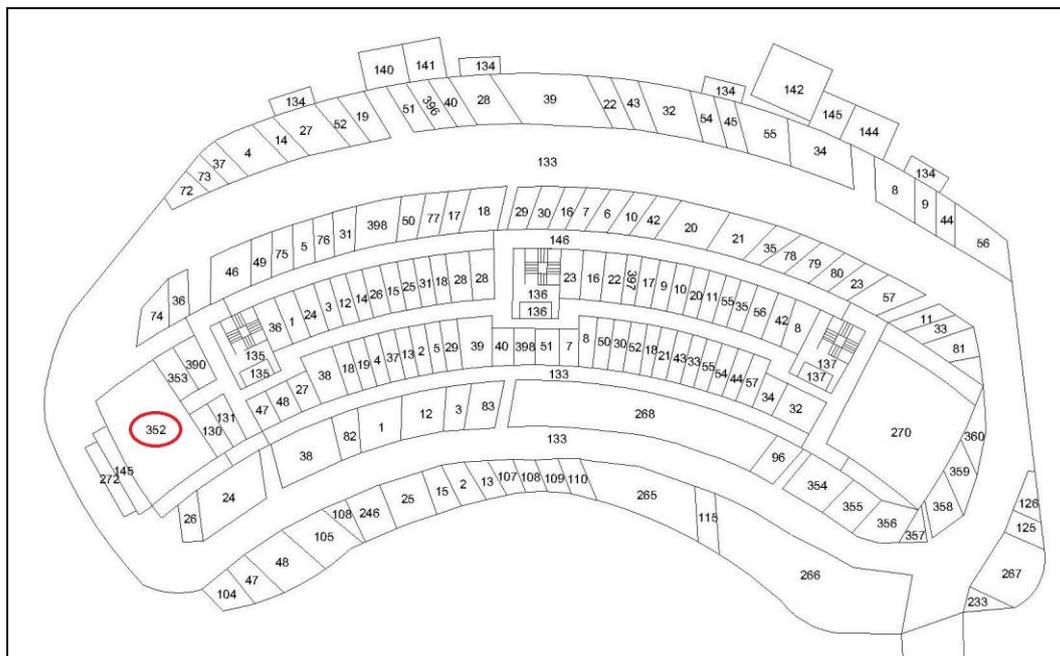
Si evidenzia che la planimetria catastale presenta una leggera difformità rispetto allo stato dei luoghi, nella rappresentazione grafica viene indicata una porta di passaggio dal locale verso i parcheggi limitrofi che, in realtà, non sussiste.

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 30.9.2022, con la scorta della planimetria di progetto, ha proceduto ad un esame dello stato dei luoghi e ha effettuato i rilievi di verifica sulla consistenza dell'immobile e la corrispondenza con lo stato di progetto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fig. 3: planimetria del secondo piano interrato dello stabile con evidenziazione del subalterno 352.



L'immobile di proprietà della XXXX s.r.l. insiste in un fabbricato avente accesso dal civico n° 5 della via Platone nel quartiere Monreale, nella frazione di Pirri del Comune di Cagliari in un lotto avente forma triangolare delimitato dalle vie Platone, Socrate e Su Planu, la cui edificazione risale alla fine degli anni '90. Il complessivo fabbricato presenta una pianta avente la forma di un settore di corona circolare e risulta edificato su 6 livelli fuori terra, oltre due piani interrati. L'immobile di proprietà della XXXX s.r.l. risulta ubicato al secondo piano interrato, all'estremo Nord dello stabile. Il locale con destinazione deposito/magazzino ha una superficie catastale di m² 107, altezza interna pari a m 2,47 ed è composto da un unico ambiente. E' raggiungibile sia tramite la scala interna del palazzo, sia tramite ascensore; dallo sbarco al piano un disimpegno condominiale conduce alla porta di accesso pedonale in lamiera metallica e in cattivo stato d'uso. Il locale si presenta in discreto stato d'uso, la pavimentazione è in calcestruzzo liscio, le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate, il solaio di copertura risulta realizzato con elementi in calcestruzzo armato prefabbricato a vista.

L'impianto elettrico, non funzionante all'atto del sopralluogo, è posizionato a vista nel soffitto del locale. L'unico illuminamento diretto proviene da una sorta di cavedio, in corrispondenza delle scale esterne del fabbricato asservite al piano superiore, che, protetto da una griglia triangolare, collega direttamente la colonna d'aria con l'esterno a livello del piano terra dello stabile.

CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente

relazione (Allegato 4), il sottoscritto consulente espone quanto segue:

- l'ultima autorizzazione amministrativa relativa all'edificazione del fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in esame è stata rilasciata dal Comune di Cagliari in data 3.2.1998 e risulta essere la n. 82/98A, pratica 2451/P. La concessione è relativa ai lavori di *"Modifiche interne e di prospetto dell'edificio "B" del lotto 4 della lottizzazione Monreale, in conformità al progetto approvato in data 3.2.1998 prot. n° 1545 (n° 18 tavole"*. L'autorizzazione è stata rilasciata su richiesta della CO.GE.SAR. S.C.A.R.L.;

Dalle verifiche e rilievi eseguiti in sede di sopralluogo rispetto a tale autorizzazione amministrativa si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nella situazione di progetto il vano corrispondente all'attuale subalterno 352 prevedeva la formazione di un disimpegno, 3 cantine, un vano tecnico per l'autoclave e, parzialmente, da una riserva idrica per l'impianto sprinkler antincendio. Come riportato nella descrizione, viceversa, la situazione attuale consta di un unico ambiente senza partizioni interne. Stante le destinazioni d'uso progettualmente previste, si ritiene che le difformità possano essere sanate per la parte non riguardante il vano tecnico e la riserva idrica. Per la regolarizzazione della situazione complessiva la mancata realizzazione delle partizioni interne per la delimitazione delle cantine potrà essere sanata con la presentazione di una pratica di mancata comunicazione di variante in corso d'opera, poiché gran parte del secondo sottopiano risulta suddiviso in maniera differente dall'ultimo progetto approvato. Dovranno inoltre essere ripristinate le partizioni del locale verso il vano tecnico e la riserva idrica, non aventi diversa destinazione d'uso, la stima per la realizzazione di tali partizioni, con uno sviluppo pari a circa m² 40, è di € 4.000,00. Mentre, per la residua superficie del locale, si ritiene possibile l'utilizzo con destinazione ad uso cantina. Le difformità interne sopra evidenziate, riconducibili ad una mancata variante in corso d'opera senza aumento di volume, per la parte senza sostanziale cambio di destinazione d'uso, risultano essere sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia di "mancata comunicazione di opere interne" che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 500,00 oltre alle spese tecniche professionali per la redazione della pratica, quantificabili in € 2.500,00. Si specifica che per il buon fine della regolarizzazione delle opere oggetto di perizia, anche le restanti porzioni di locale seminterrato, non oggetto di studio e di verifica, dovranno risultare conformi per caratteristiche dimensionali e di destinazione d'uso alla normativa vigente al momento della realizzazione del progetto e al momento della presentazione della pratica di "mancata comunicazione variante in corso d'opera" poiché le pratiche per la conformizzazione non potranno essere trattate autonomamente.

STATO OCCUPAZIONALE DEGLI IMMOBILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La porta dell'immobile all'atto del sopralluogo risultava chiusa tramite lucchetto e catena. Per l'accesso si è dovuto provvedere al taglio. La Società XXXX s.r.l. ha indicato la non sussistenza di alcun contratto di locazione e di non avere apposto tale chiusura. All'interno il locale risultava parzialmente occupato da materiali accantonati di diversa natura.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili a quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente.

Le indagini di mercato hanno evidenziato l'offerta di due immobili di analoga tipologia, oggetto della procedura esecutiva 275/2018 (Allegato 5), ubicati al piano sovrastante l'immobile ora oggetto di stima. Effettuate le opportune comparazioni, riguardanti principalmente il diverso stato delle finiture e il diverso piano, in considerazione dei ribassi avvenuti sui prezzi a base d'asta, si ritiene corretta una stima del prezzo medio per unità di superficie pari a €/m² 400,00. Considerato quindi che ai fini della stima complessiva, dalla consistenza superficiale della particella devono essere detratte le superfici, pari a circa m² 42, destinate al ripristino del vano tecnico e della riserva idrica, la superficie residua risulta essere pari a m² 65, da cui si desume un complessivo prezzo dell'immobile pari a € 26.000,00.

Da tale prezzo occorre detrarre i comodi negativi precedentemente stimati e pari a € 7.000.

– **Pertanto, per l'immobile in esame, ad uso deposito/magazzino, sito nel Comune di Cagliari, municipalità di Pirri, al piano secondo interrato del fabbricato con accesso dalla via Platone civico 5, individuato al N.C.E.U. nella Sez. B, al Foglio 2, Particella 1873, Subalterno 352, consistenza catastale m² 107, si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a:**

€19.000,00 (euro diciannovemila/00).

7. Appartamento sito in COMUNE DI VILLASIMIUS, quota di proprietà 1/1:

- **via Torquato Tasso**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 4825, Subalterno 58, categoria A2 (Abitazioni di tipo Civile);

ULTERIORI ACCERTAMENTI CATASTALI

A seguito della variazione in modifica dell'identificativo catastale, dal 21/03/2006, Pratica n. CA0081596 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 9341.57/2006), l'originaria particella 2855 risulta attualmente identificata nel N.C.E.U. quale Particella 4825.

ULTERIORI ACCERTAMENTI IPOCATASTALI PROVENIENZA ULTIMO VENTENNIO

L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte della XXXX s.r.l. è avvenuta a seguito di atto pubblico redatto dal Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 07.08.1997, nota di trascrizione nella Conservatoria RR.II. Reg. gen. 21156 part. 14441, del 05.09.1997, venditore Sig. Remo Pitzalis (rappresentante legale della Alma Costruzioni).

Successivamente all'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., presso la Conservatoria RR.II. di Cagliari, risultano inserite sull'immobile le seguenti **iscrizioni e trascrizioni**:

- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 304, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1471/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 348.126,16. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 21.02.2014, Registro Generale n. 3858 Registro particolare n. 305, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1723/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 78.363,26. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Iscrizione del 11.04.2014, Registro Generale n. 9235 Registro particolare n. 783, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1208/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore del Banco di Sardegna S.p.A., per l'importo complessivo di € 222.650,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;
- Nota di Iscrizione del 28.08.2014, Registro Generale n. 21415 Registro particolare n. 2251, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1572/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore del Banca di Sassari S.p.A., per l'importo complessivo di € 50.200,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 12 immobili;
- Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1568, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 600.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Nota di Iscrizione del 15.05.2015, Registro Generale n. 12585 Registro particolare n. 1569, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.3203/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Intesa SanPaolo S.p.A., per l'importo complessivo di € 225.000,00. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 11 immobili;
- Nota di Iscrizione del 04.03.2016, Registro Generale n. 5630 Registro particolare n. 730, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.2456/2516 pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A., a favore di Equitalia Centro S.p.A per l'importo complessivo di € 620.134,70. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 8 immobili;
- Nota di Trascrizione del 01.03.2019, Registro Generale n. 5970 Registro particolare n. 4547, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Verbale Di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Cagliari, numero di repertorio 8379, a favore di Fino 1 Securitisation s.r.l.. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 3 immobili

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

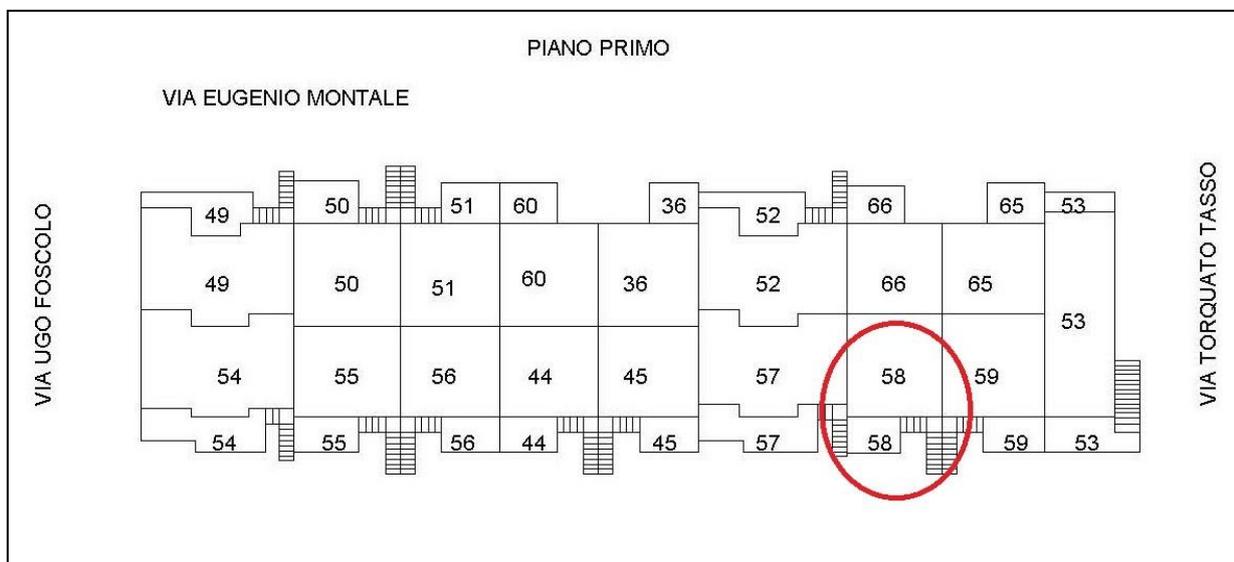
La planimetria catastale dell'immobile e relativa visura, sono riportate nello specifico allegato alla presente consulenza, tali documenti figurano fra gli allegati alla presente relazione (Allegato 2).

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 15.04.2021, con la scorta della planimetrie catastale ha proceduto ad un esame dello stato dei luoghi e ha effettuato rilievi fotografici e di verifica sulla consistenza dell'immobile. In data 06.05.2021 ha acquisito dal Comune di Villasimius la documentazione atta a verificare la regolarità urbanistica dell'immobile. Tale documentazione viene riportata nello specifico allegato alla presente consulenza.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fig. 4: Planimetria del piano primo del complessivo fabbricato con evidenziazione dell'unità immobiliare – sub 58 - in esame



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Villasimius è un Comune italiano della provincia del Sud Sardegna la cui popolazione residente è di 3.680 abitanti (ISTAT 2021). Località a vocazione fortemente turistica Villasimius è fra quelle più conosciute della costa sarda, soprattutto per le sue spiagge di sabbia che si affacciano su un mare cristallino, gran parte delle quali sono tutelate dall'area marina protetta di Capo Carbonara. Ubicata nell'estremità a Sud-Est dell'isola, distante **da Cagliari** cinquanta chilometri circa, Villasimius è ben collegata con tutta l'isola e per raggiungerla da Cagliari si potrà optare per una suggestiva strada panoramica, la **SP17**, o per una strada con meno curve a scorrimento veloce, la **SS125**.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta ubicata in una lottizzazione edificata all'estremo Nord del centro abitato, a una distanza in linea d'aria di circa un chilometro dal centro del paese, prossima all'accesso con provenienza dal Comune di Castiadas.

L'immobile è costituito da un appartamento ubicato al piano primo del maggiore fabbricato edificato su due livelli fuori terra, oltre un piano interrato tra le vie Tasso, Montale, Satta e Foscolo nel Comune di Villasimius. Il lotto confinato fra le vie sopra indicate ricomprende due fabbricati, aventi tipologia edificativa del tipo "a schiera", disposti parallelamente e separati fra loro, per tutta la lunghezza, per l'accesso agli appartamenti non prospettanti direttamente sulle pubbliche vie, da un vialetto pedonale.

I due fabbricati sono stati edificati con struttura portante composta da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in laterocemento, tamponature esterne e interne in laterizio. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, le coperture realizzate a doppia falda inclinata rivestite con tegole. Gli appartamenti al piano terra sono dotati di pertinenze interne adibite per lo più a piccoli giardini o cortili. Il viale pedonale fra i due fabbricati è lateralmente delimitato da muretti sormontati da ringhiere in ferro battuto e cancelli per l'accesso agli appartamenti, anch'essi in ferro lavorato.

Percorrendo il vialetto pedonale dalla via Tasso verso la via Foscolo, l'accesso all'immobile avviene tramite la seconda scala posta sulla destra, l'unità immobiliare risulta ubicata al primo, nonché ultimo, piano del fabbricato. L'appartamento, a pianta rettangolare, è confinante lateralmente e nel retro con altre tre proprietà e presenta, libero alla vista, il prospetto verso Sud-Ovest che si affaccia verso il vialetto d'accesso e il fabbricato dirimpetto. Su tale prospetto è presente, quale pertinenza dell'appartamento, un balcone coperto dalla falda del fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un cancelletto pedonale in ferro, posto al termine della scala, comunicante con il balcone sul quale si affaccia la porta di ingresso all'appartamento, individuato, nella figura che precede, dal subalterno 58. L'appartamento risulta costituito da un ambiente soggiorno con zona cucina, una camera da letto, un piccolo disimpegno e un bagno. Tutti gli ambienti risultano comunicanti fra loro tramite il disimpegno ubicato in posizione centrale.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'illuminazione del soggiorno-cucina avviene tramite la porta finestra d'ingresso a doppia anta, quella della camera da letto tramite infisso a doppia anta, quella del bagno da apposito lucernario. Il solaio inclinato di copertura ha, in corrispondenza della parete d'ingresso altezza pari a m 2,40 e pari a m 3,70 in quella opposta di separazione con l'altra unità immobiliare.

Le caratteristiche tecnico costruttive rilevate durante gli accertamenti sono le seguenti:

STRUTTURE: la struttura portante dell'edificio è composta da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento, tamponature esterne in laterizi dello spessore complessivo di cm. 25 e tamponature interne, dello spessore di cm 10, in laterizio di tipo forato.

FINITURE ESTERNE: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pavimentazione del balcone in piastrelle ceramiche, copertura a falde inclinate con finitura in tegole posate su letto di malta.

INFISSI: finestra e porta finestra d'ingresso a doppia anta, con telaio in legno e vetri camera dotate di persiane esterne in legno, porte interne con telaio in legno e pannelli.

FINITURE INTERNE: pareti interne intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti; pareti dei bagni e della doccia rivestite per circa 2,00 metri di altezza con piastrelle ceramiche smaltate, di dimensioni 20 cm per 20 cm, in due colori, con posa dritta; pavimenti e battiscopa con piastrelle ceramiche in grés. Parete zona cucina, nell'ambiente pranzo, rivestita per circa 2 metri di altezza e 2,40 metri di larghezza con piastrelle ceramiche smaltate.

IMPIANTI: impianti idrico ed elettrico sotto traccia; il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie (wc, lavabo, bidet e doccia) complete di rubinetteria; è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

CLIMATIZZAZIONE: nell'ambiente pranzo-cucina è posizionata una pompa di calore asservita da un'unità esterna posizionata nel balcone.

L'immobile nel complesso presenta un medio stato di finitura e discreta manutenzione. Si rilevano, nella parte terminale dell'intradosso del solaio di copertura del balcone, tracce di infiltrazioni, con conseguenti segni di ammaloramento degli intonaci e tinteggiature. Si rilevano altresì, sempre in tale balcone coperto, segni di cavillature e fessurazioni di non rilevante entità, ascrivibili ad avvenuti assestamenti strutturali. All'atto del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impiantistica elettrica e idrica per l'assenza di allaccio alle utenze.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Sulla base dei rilievi eseguiti risultano le seguenti superfici:

Superfici nette:

soggiorno cucina:	m ²	15,70
disimpegno:	m ²	1,20
bagno:	m ²	1,70
camera letto:	m ²	10,40

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<i>superficie netta immobile</i>	<hr/>	<i>m²</i>	<i>29,00</i>
balcone coperto:		<i>m²</i>	<i>8,20</i>

Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile verrà calcolata sulla base del documento adottato dall'Agenzia del Territorio, relativo alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando il 100% della superficie lorda dell'immobile (calcolata considerando il 100% dei muri esterni, il 50% dei muri in comunione) e per le verande e terrazze, pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a m² 25, nella misura del 10% per gli eccedenti.

Superfici lorde:

Superficie lorda immobile	<i>m²</i>	<i>33,20</i>	
Balcone coperto:	<i>m²</i>	<i>2,50</i>	
<i>superficie verande e terrazza</i>	<hr/>	<i>m²</i>	<i>35,70</i>

In base a quanto sopra esposto si ottiene una superficie commerciale pari a 35,70 m², arrotondata a **36,00 m²**.

STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava libero e parzialmente arredato. La società XXXX s.r.l. ha dichiarato l'insussistenza di locazione.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

L'immobile ricade in zona C2, di espansione residenziale, individuata nel Piano di Fabbricazione del Comune di Villasimius.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione (Allegato 4), il sottoscritto consulente espone quanto segue:

- l'autorizzazione amministrativa relativa all'edificazione del complessivo fabbricato contenente l'immobile in esame è il Permesso di Costruzione rilasciato alla Soc. XXX dal Comune di Villasimius in data 30.06.1993, Pratica Edilizia 69/1993, Ord. N. 378 Prot. n. 9168. Il permesso è relativo alla "realizzazione di fabbricato a destinazione mista" in lottizzazione Is Argiolas Lotto 8;
- in data 17.12.1999 è stata rilasciata alla XXXX, dal Comune di Villasimius, un'ulteriore autorizzazione amministrativa relativa al complessivo fabbricato, la Concessione Edilizia n. 120/1999, Pratica Edilizia Ord. N. 537, Prot. n. 8050 del 10.08.1998. La Concessione è relativa ai lavori di "Variante alla Concessione Edilizia n° 69/1993 per la costruzione di un fabbricato a destinazione mista in località Is Argiolas - lottizzazione "Is Argiolas", lotto 8;
- la documentazione reperita nell'accesso agli atti, riguardante le due autorizzazioni sopra

indicate e i l'elaborato grafico relativo alla variante è allegata alla presente consulenza. Nella documentazione acquisita non risulta presente la certificazione di abitabilità/agibilità del fabbricato. Analogamente non risulta presente copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Dalle verifiche e rilievi eseguiti in sede di sopralluogo sull'unità immobiliare in esame l'unica difformità emersa, rispetto alla situazione riportata nelle autorizzazioni amministrative, riguarda l'avvenuta realizzazione della parete fra il disimpegno e il soggiorno-cucina in allineamento con la parete divisoria di tale ambiente con la camera da letto. Tale difformità è minimale in quanto riguarda la partizione degli spazi interni.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili a quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente.

Le indagini di mercato, effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, hanno evidenziato l'offerta di diversi immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima, in particolare sono state reperite le offerte di tre immobili aventi caratteristiche dimensionali e di ubicazione prossime a quello oggetto di stima. Le tre offerte sono riportate nella presente consulenza (Allegato 5). Effettuate le opportune comparazioni e valutazioni sui loro prezzi, considerando un deprezzamento fra il prezzo d'offerta e quello di realizzo pari al 7%, in linea con gli studi e i sondaggi congiunturali effettuati dalla Banca d'Italia sul mercato immobiliare in Italia, si è ricavato sulla base di quanto sopra esposto, la media aritmetica dei prezzi unitari relativi alle tre offerte degli immobili comparabili ottenendo, un prezzo medio per unità di superficie pari a €/m² 2.992,00, in arrotondamento considerato pari a €/m² 3.000,00 .

– **Pertanto, per l'immobile in esame, sito nel Comune di Villasimius, con accesso dal viale pedonale tra la via Tasso e la via Foscolo, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 4825, Subalterno 58, piano primo, costituito da un'unità immobiliare destinata ad uso residenziale, si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a:**

$$m^2 36,00 \times €/m^2 3.000,00 = \mathbf{€ 108.000,00} \text{ (euro centottomila/00).}$$

B) Beni Immobili in Provincia di Sassari:

8. Immobili siti in COMUNE DI CASTELSARDO, quota di proprietà 1/1:

- **Terreni**, individuati al N.C.T. al **Foglio 8, Particelle 212 881 884 888 889 891 892 895 897 996 997 1005 1011 1012 1014**. La complessiva consistenza della superficie catastale relativa ai terreni sopra indicati risulta essere pari a m² 5.744.

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI DELL'ULTIMO VENTENNIO

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l. dei sopra elencati immobili deriva dalle seguenti trascrizioni a favore presso la Conservatoria di Sassari:

- dal Signor XXX, per la nuda proprietà e dalla Signora XXXX, per l'usufrutto, nota di trascrizione Reg. gen. 8368 part. 5330 del 08.05.2006; atto rogitato il 27.04.2006 dal notaio Ivo Paganelli; con riferimento a tale atto di compravendita e identici Soggetti, in data 20/02/2012, è stato rogitato dal notaio Ivo Paganelli un atto di identificazione catastale di immobili, nota di Trascrizione Reg. gen. n. 3725 Reg. part. n. 2861, del 15/03/2012. In tale nota, a seguito dei frazionamenti eseguiti, le parti hanno dichiarato e dato atto che i terreni di proprietà della società XXXX S.R.L. risultavano i seguenti: al foglio 8, particelle 877, 878, 888, 889, 891, 892, 894, 895, 897, 996, 997, 862, 1005, 1015, 1011, 1012, 1014, 1017, 993, 990, 992 e 995, nel Comune di Castelsardo;
- dalla Signora XXX, per la nuda proprietà e dalla Signora XXXX, per l'usufrutto, nota di trascrizione Reg. gen. 8369 part. 5331 del 08.05.2006; atto rogitato il 27.04.2006 dal notaio Ivo Paganelli; con riferimento a tale atto di compravendita e identici Soggetti, in data 20/02/2012, è stato rogitato dal notaio Ivo Paganelli un atto di identificazione catastale di immobili, nota di Trascrizione Reg. gen. n. 3726 Reg. part. n. 2862, del 15/03/2012. In tale nota, a seguito dei frazionamenti eseguiti, le parti hanno dichiarato e dato atto che i terreni di proprietà della società XXXX S.R.L. risultavano i seguenti: al foglio 8, particelle 883, 884, 212, 139, 881, 847, 1405, 1406, 1407, 971, 1006, 973, 1008, 1010, 728, 729, 974, e 976, nel Comune di Castelsardo;

I terreni individuati ancora di proprietà della XXXX s.r.l., a seguito delle avvenute cessioni: Foglio 8, Particelle 212 881 884 888 889 891 892 895 897 996 997 1011 1012 1014 e 1005, dalle indagini catastali eseguite risultano di provenienza dai frazionamenti operati sulle originarie particelle catastali 3, 105, 212, 353 e 356 del Foglio 8 del Comune di Castelsardo.

I venditori hanno acquisito la proprietà di tali particelle catastali a seguito di atto pubblico di donazione del 12.11.1991, rogitato dal Notaio Maria Galletta, Reg. gen. n. 15404 Reg. part. n. 9808 del 4.12.1991, avente identici soggetti a favore e contro. In tale atto la Sig.ra XXX ha acquisito il diritto di usufrutto dei terreni al foglio 8, particelle 3, 105, 212, 353 e 356 nel Comune di Castelsardo; la Sig.ra XXXX, ha acquisito il diritto di nuda proprietà dei terreni al foglio 8, particelle 3, 105, e 212 nel Comune di Castelsardo; il Sig. XXXX ha acquisito il diritto di nuda proprietà dei

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

terreni al foglio 8 particelle 353 e 356 nel Comune di Castelsardo.

Successivamente all'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., presso la Conservatoria di Sassari, risultano inserite sugli immobili le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato 3):

- Nota di Iscrizione del 18.04.2014, Registro Generale n. 4487 Registro particolare n. 414, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1471/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 348.126,16 La nota non è relativa ai soli terreni ora in esame ma è iscritta anche su ulteriori immobili di altrui proprietà.
- Nota di Iscrizione del 26.05.2014, Registro Generale n. 5752 Registro particolare n. 551, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1208/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., per l'importo complessivo di € 222.650,00. La nota non è relativa ai soli terreni ora in esame ma è iscritta anche su ulteriori immobili di altrui proprietà.
- Nota di Iscrizione del 08.07.2014, Registro Generale n. 7528 Registro particolare n. 768, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1572/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Banca di Sassari S.p.A., per l'importo complessivo di € 50.200,00. La nota non è relativa ai soli terreni ora in esame ma è iscritta anche su ulteriori immobili di altrui proprietà.
- Nota di Iscrizione del 04.03.2016, Registro Generale n. 2331 Registro particolare n. 401, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.2465/2516 pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A, a favore di Equitalia Centro S.p.A., per l'importo complessivo di € 620.134,70. La nota è relativa a tutti i terreni ora in esame.
- Nota di Iscrizione del 09.01.2019, Registro Generale n. 2331 Registro particolare n. 401, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Iscrizione di Ipoteca per il Comune Di Castelsardo - Ingiunzione Step N. 20150658200123978, a favore di Step s.r.l., per l'importo complessivo di € 82.488,52. La nota è relativa alle sole particelle catastali 212 881 884 888 1011 1012 1014 1005, del foglio 8 nel Comune di Castelsardo.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli identificativi catastali attuali coincidono con quelli dell'atto di compravendita a favore della XXXX s.r.l.. Le mappe catastali degli immobili e le relative visure attuali e/o storiche sono riportate nello specifico allegato alla presente consulenza (Allegato 2).

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 27.06.2022, con la scorta della mappa catastale ha proceduto ad un esame dello stato dei luoghi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Castelsardo è un borgo medievale situato nella Sardegna del Nord che si affaccia al centro del Golfo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

dell'Asinara, nella regione storica dell'Anglona conservato praticamente intatto grazie alla sua particolare posizione geografica, un promontorio a ridosso del mare, che lo ha preservato da attacchi e distruzioni nel corso dei secoli. Grazie a questa posizione la località, oltre ad essere esposta ai venti, gode di un panorama unico spaziando su tutte le coste del golfo, comprese quelle della Corsica. Castelsardo oggi è una cittadina turistica attrezzata, con un porto turistico e bellissime spiagge e calette ideali per gradevoli soggiorni estivi. Castelsardo è facilmente raggiungibile dal porto e aeroporto di Olbia distante 60 minuti di auto e dall'aeroporto di Alghero che si trova a soli 50 minuti mentre a 30 minuti troviamo il porto di Porto Torres.

Gli immobili ora in esame sono costituiti da terreni a breve distanza dal centro del paese, fra le località denominate "Lu Pozzu" e "Li Russi". Ubicati in lotti che si sviluppano a partire da una distanza di circa 280 metri a Sud della costa, presentano aree libere nei confini verso Nord e Est e altre edificazioni nei confini verso Ovest e Sud. Con una percorrenza di circa 800 metri, con partenza dalla piazza al centro del paese, sulla la via Cagliari e svoltando verso Est nella via Carlos V, o nella successiva via Nicolò Doria è possibile raggiungere, tramite le suddette strade comunali bitumate, i terreni nei lori confini verso Ovest. Dalla via Doria, con un percorso di circa 200 metri, dapprima verso Nord sino alla via Eleonora d'Arborea, poi verso Est e, di seguito, verso Sud, è possibile giungere, sempre su strade bitumate, non dotate di toponimo, in prossimità dei terreni nel confine verso Nord. L'area su cui sono localizzati i terreni presentano, su un fronte complessivo Nord Sud, di circa 150 metri, un dislivello complessivo di circa dieci metri concentrati in gradonature fra aree presso che piane. Lungo la direttrice Est Ovest, salvo brevi tratti interessati dalle suddette gradonature, i terreni non presentano dislivelli di rilievo. Dal lotto più sopraelevato è possibile, già dal piano di campagna, con visione verso Nord/Nord-Est, scorgere il mare; nell'insieme la panoramicità non è di particolare rilievo, sia per la presenza del cimitero, posizionato fra i terreni e la costa, sia per la disuniformità delle zone confinanti in cui insistono edificazioni e terreni, ad uso agricolo e alberati, senza soluzione di continuità. I terreni di proprietà della XXXX s.r.l. non sono delimitati da recinzione propria e si presentano ricoperti da vegetazione erbacea e cespugliativa di basso fusto.

Si evidenzia che essendo stata sottoscritta, per parte dei terreni in esame, in data 19.12.2002, una convenzione con il Comune di Castelsardo relativa al Piano di lottizzazione delle aree, regione "LI RUSSI", in zona classificata C1 di espansione per la realizzazione di opere di carattere pubblico previste nei piani di lottizzazione, sulla base della successiva Autorizzazione Edilizia del Comune di Castelsardo, n° 06/04 del 21.01.2004, relativa al "Progetto esecutivo delle infrastrutture del P. di L. convenzionato della zona C1", su parte dei terreni si riscontra la presenza delle lavorazioni relative alle opere di urbanizzazione che, allo stato attuale, risultano in parte eseguite ma non terminate. La convenzione risulta decaduta.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in un libero mercato di compravendita, la determinazione del valore dell'area risulta principalmente dipendente dalla pianificazione urbanistica del territorio, quale elemento condizionante la suscettività edificatoria del suolo.

Per "area edificabile" si intende, come è noto, ogni area urbana suscettibile di edificazione, in base allo strumento urbanistico o al regolamento edilizio adottato dal Comune.

Un terreno edificabile deve essere valutato considerandolo come un immobile che si trova in una condizione "imperfetta o di "transizione", in quanto il suo destino urbanistico e commerciale si compirà nel momento in cui saranno costruiti i fabbricati od avviate le utilizzazioni che gli strumenti urbanistici rendono possibili.

Gli elementi che influenzano il valore di un'area edificabile si sostanziano, come è noto, principalmente nei seguenti fattori:

- fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale;
- fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato;
- fattore oneri concessori: costo degli oneri concessori.

E' quindi necessario esaminare in quale maniera la collocazione nell'ambito territoriale, la potenzialità edificatoria, conferita dalla individuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e la quantificazione degli oneri di concessione, influiscono sul valore.

I documenti da esaminare per l'accertamento della situazione urbanistica dell'area sono:

- permesso di costruire (già concessione edilizia). In questo caso la potenzialità dell'area di esprimere una cubatura ha già trovato un sicuro ancoraggio nel "permesso di costruire", la cui voltura a nome dell'acquirente costituirà un atto dovuto dell'Amministrazione.
- progetto approvato dalle competenti autorità comunali;
- convenzione di lottizzazione, ove questa sia prevista;
- area con permesso di costruire non ancora rilasciato:
in questo caso, il grado di "maturazione urbanistica" dell'intervento risulta inferiore rispetto a quello di cui al precedente punto.

In merito occorre distinguere i seguenti due casi:

- area ricadente in Piani Attuativi (Piano di lottizzazione già convenzionato ovvero Piano Particolareggiato);
- area edificabile in base alle sole prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Lo strumento urbanistico attuativo vigente nel Comune di Castelsardo risulta essere il Programma di Fabbricazione con approvazione del 20.02.1985.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Come dettagliato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione, i terreni in esame ricadono in Zona di Piano di tipo C2 "Nuova espansione Castelsardo e Lu Bagnu", area edificabile previa predisposizione e approvazione di Piano di lottizzazione da estendersi a alle zone C2.1, C2.2, C2.3, C2.4. L'area è, inoltre, sottoposta alle prescrizioni introdotte dalla L.R. n. 8/2004, dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006, dall'aggiornamento e revisione dal Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 45/2 del 25.10.2013, dalla L.R. n.4/2009 ss.mm.ii. e della L.R. n.8/2015.

Su parte degli immobili, come già indicato nel paragrafo che precede, al termine dell'anno 2002, era stato predisposto e convenzionato con l'amministrazione comunale un Piano di lottizzazione. Essendo però trascorsi oltre 10 anni dalla stipula, la convenzione risulta decaduta ed è da prevedersi un rinnovo integrale dell'iter autorizzativo.

Pertanto per le edificazioni sui terreni, allo stato attuale, essendo cessata la validità della precedente convenzione, ricadendo gli stessi in Piani Attuativi, senza che allo stato attuale risultino disciplinati all'interno di alcun piano attuativo in corso di validità, occorre prevedere, per una possibile edificazione, la predisposizione e approvazione di un Piano di lottizzazione da estendersi a alle zone C2.1, C2.2, C2.3 e C2.4.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, comma 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente ed i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti fra i diversi proprietari.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelsardo viene fatto presente che non esistono planimetrie ufficiali con indicazione della zona urbanistica su baXXXX tastale e la destinazione urbanistica deriva dalla sovrapposizione "locale" con carte catastali che spesso non corrispondono allo stato reale dei luoghi.

Come riscontrabile nell'allegato elaborato di inquadramento delle aree all'interno del Piano di Fabbricazione, appare evidente che i lotti dei terreni di proprietà della XXXX s.r.l., benché prossimi fra loro, risultino di forma e dimensioni differenti, oltre che non contigui. Va inoltre considerato che il Programma di Fabbricazione prevede per una parte dei lotti l'attraversamento della viabilità di piano.

Sulla base delle peculiarità dei terreni, malgrado teoricamente possibile, non appare concretamente ipotizzabile, in capo al possessore dei soli terreni oggetto della presente stima, un'autonoma predisposizione del complessivo piano di lottizzazione che permetta un accettabile utilizzo della loro potenzialità edificatoria.

Tale situazione determina una condizione per la valutazione delle aree edificabili, in "transizione" verso la costruzione dei fabbricati, con alee di incertezza ben superiori rispetto all'esistenza di un piano approvato, convenzionato o, ancor più rispetto a concessioni edilizie già sussistenti. Ciò in ragione delle minori certezze e dei maggiori tempi ipotizzabili per il raggiungimento delle autorizzazioni amministrative. Viceversa, nell'ambito di un complessivo Piano di lottizzazione, all'interno del quale devono essere individuate e previste le cessioni di superfici, sia per servizi, sia la realizzazione delle strade, in sinergia con i proprietari dell'intero comparto, può essere attuabile con un'apposita progettazione, un ottimale utilizzo, nel rispetto degli indici di piano, con la valorizzazione e cernita dei lotti che meglio si prestano all'edificazione.

La stima sarà pertanto eseguita sulla base del presupposto di un inserimento dei terreni in un Piano di lottizzazione che permetta il loro miglior utilizzo ottimizzato nei confronti degli standard di piano, da redigersi in accordo con gli altri comproprietari delle altre superfici del complessivo comparto.

La stima delle aree edificabili, in impossibilità di applicazione tramite il metodo sintetico, per l'assenza di riscontri di compravendite comparabili con i beni in oggetto, sarà determinata in eseguita in modo indiretto in funzione del valore del costo di produzione. Per la determinazione del costo di produzione, anch'esso desunto con metodo indiretto, si è considerato congrua la previsione di un utile dell'imprenditore promotore del 15%, un costo di gestione d'impresa per la promozione alla vendita e costi generali del 10% e un interesse complessivo sul capitale finanziario di circa il 6,5%. Si è desunto pertanto, in arrotondamento, che il costo di produzione possa essere stimato pari al 25% del prezzo di vendita. Considerata per il costo di produzione la correlazione $CP = Ca + Cc + St + (Ou + Cco)$, ove Ca rappresenta il Costo dell'area edificabile, Cc il Costo di costruzione, St gli Onorari e spese tecniche da sostenersi, Ou + Cco gli Oneri concessori, suddivisi in: Ou: oneri di urbanizzazione e Cco: contributi sul costo di costruzione, per la stima dell'area edificabile, determinato CP pari al 25% del prezzo di vendita, risultano ancora da desumersi gli addendi Cc, St e (Ou+Cco).

Per la determinazione del valore medio dei fabbricati da immettere sul mercato, si è dapprima considerato che la tipologia prevalente degli immobili ad uso residenziale, già presenti nella zona di ubicazione, è di tipo economico. Su tali base sono state eseguite apposite indagini di mercato sulla località in esame, su offerte in rete e presso tecnici ed operatori immobiliari, alla ricerca di immobili comparabili di tipologia simile a quella ipotizzata realizzabile (Allegato 5). Tali indagini hanno evidenziato prezzi d'offerta variabili fra i 1.700 €/m² e i 2.100 €/m². Considerato che i prezzi più alti sussistono su appartamenti con le migliori caratteristiche di posizione all'interno degli stabili, si ritiene congruo stimare per il valore degli immobili da immettere sul mercato un prezzo medio di 1.900 €/mq.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Con i limiti di approssimazione dell'analisi eseguita, inserendo i terreni in esame in un complessivo Piano di lottizzazione, secondo quanto indicato nel Piano di Fabbricazione, applicando il previsto indice di cubatura territoriale di $1,15 \text{ m}^3/\text{m}^2$ alla complessiva superficie catastale dei terreni, pari a 5.744 m^2 , corrisponderebbe un volume complessivo realizzabile di 6.606 m^3 , da cui, considerato un volume complessivo per standard del 10%, pari a 661 m^3 , si desume un volume edificabile per residenze e servizi pari a 5.945 m^3 . Ai fini della verifica dell'indice di cubatura fondiario medio, fissato pari a $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, occorre detrarre dalla superficie complessiva quella da destinarsi ai servizi e alle strade. Considerato pari a 100 m^3 il volume per abitante insediabile, sulla base dei 6.606 m^3 , gli abitanti insediabili risultano essere pari a 66. Si è quindi desunta la superficie per abitante afferente alle Cessioni per Standard ($S1=4,5 \text{ m}^2$, $S2=4,0 \text{ m}^2$, $S3=9,0 \text{ m}^2$, $S4= 2,5 \text{ m}^2$), per un totale di $18,0 \text{ m}^2$ per abitante, pari a complessivi 1.188 m^2 . La superficie necessaria per la viabilità può essere assunta pari al 18% del comparto complessivo, in linea con quanto previsto dalla circolare n.2/a del 20.03.1978 dell'Assessorato degli EE LL. Finanze ed urbanistica che dava le istruzioni per l'applicazione del DPGR 01.08.1977 n. 9743-271 (Decreto Soddu) e, conseguentemente, pari 1.034 m^2 .

E' calcolabile perciò una superficie fondiaria per residenze e servizi pari a 3.522 m^2 che, rapportata all'area complessiva dei terreni di 5.744 m^2 , indica un valore per l'indice di cubatura fondiario medio pari a $1,63 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Poiché il valore ottenuto per l'indice fondiario medio risulta essere superiore a quello massimo consentito dalle norme di attuazione, indicato pari a $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, in assenza di un'ipotesi di piano attuativo dell'intero comparto, che potrebbe meglio distribuire tutte le possibili volumetrie realizzabili, si ritiene che, per un'opportuna cautela, sia corretto assumere per il volume delle residenze e servizi il valore di 5.283 m^3 , valore risultante dal prodotto fra la superficie fondiaria per residenze e servizi, pari a 3.522 m^2 , e il massimo indice fondiario medio consentito pari a $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, in vece dei 6.606 m^3 corrispondenti alla volumetria massima ipoteticamente realizzabile afferente all'indice di cubatura territoriale. Su tali presupposti, rapportando la volumetria edificabile, pari a 5.283 m^3 , con un'altezza media di 3 metri si ottiene che ai terreni in esame corrisponderebbero 1.761 metri quadrati di superficie commerciabile. Stimando pari a 1.050 €/m^2 il Costo di costruzione (Cc), quale valore di appalto da corrispondere al costruttore per la tipologia edilizia di tipo economico ipotizzata; pari al 24% di Cc gli onorari e le spese tecniche da sostenersi (St); pari a € 10,00 per m^2 di superficie, da calcolarsi sull'intera superficie dei terreni, gli Oneri concessori, comprensivi di: Ou: oneri di urbanizzazione e Cco: contributi sul costo di costruzione; risulta desumibile il valore di stima dell'area (Ca):

$$\text{Ca} = \text{CP} - \text{Cc} - \text{St} - (\text{Ou} + \text{Cco}) = 1.761 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 (1.900 \times 0,25 - 1.050 - 1.050 \times 0,24) - 5.744 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 10,00 =$$

=€ 159.163,00 (euro centocinquantanovemilacentosessantatre/00).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Alla luce di quanto precede si stima pertanto che il più probabile attuale valore di mercato dei terreni, identificati nel N.C.T. al **Foglio 8, Particelle 212 881 884 888 889 891 892 895 897 996 997 1011 1012 1014 1005, nel Comune di Castelsardo**, aventi consistenza catastale di m² 5.744, risulti essere pari a

€ 159.163,00 (euro centocinquantanovemilacentosessantatre/00).

C) Beni Immobili in Provincia di OLBIA-TEMPIO:

9. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località Punta Falcone - quota di proprietà

1/1:

- **Terreno** individuato al N.C.T. al Foglio 4, Particella 2, consistenza m² 169.338;

10. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località La Ficaccia - quota di proprietà 1/1:

- **Terreni** individuati al N.C.T. al Foglio 4, Particelle 837, 839, 852, 857, 985, consistenza complessiva m² 90.271;

11. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località La Contessa:

- **Terreno** individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 668, consistenza complessiva m² 463, quota di proprietà 1/1;
- **Terreni** individuati al N.C.T. al Foglio 2, Particelle 671, 764, 830 consistenza complessiva m² 2.693, quota di proprietà 1/3.

ULTERIORI ACCERTAMENTI IPOCATASTALI PROVENIENZA ULTIMO VENTENNIO

L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., dalla Società XXXX s.r.l., dei sopra elencati immobili, deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 6139 part. 4428 del 21.07.1999, a seguito di atto pubblico di compravendita del 09.07.1999 rogitato dal Notaio Ernesto Quinto Bassi. In tale atto venivano acquistati dalla XXXX s.r.l.: per l'intero, i terreni nel Comune di Santa Teresa Gallura individuati al Foglio 4, particelle 2, 8, 21, 47, 497, 511, al Foglio 2 particella 668; per la quota di 1/3, il terreno individuato al Foglio 2 particella 671.

I terreni individuati ancora di proprietà della XXXX s.r.l., a seguito delle avvenute cessioni, Foglio 4, Particelle 2, 837, 839, 852, 857, 985, dalle indagini catastali eseguite risultano di provenienza dai frazionamenti operati sulle originarie particelle catastali 8, 21, 47, 497, 511, del Foglio 4 del Comune di Santa Teresa Gallura. Quelli di cui al Foglio 2, Particelle 671, 764, 830, del Comune di Santa Teresa Gallura risultano di provenienza dal frazionamento operato sull'originaria particella catastale 671.

Successivamente all'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., presso la Conservatoria di Tempio Pausania, risultano inserite sugli immobili le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato 3):

- Nota di Iscrizione del 18.04.2014, Registro Generale n. 2732 Registro particolare n. 292, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1471/2013 del Tribunale di Cagliari, a favore di Unicredit S.p.A., per l'importo complessivo di € 348.126,16. La nota non è relativa ai soli terreni ora in esame ma è iscritta anche sugli immobili della XXXX s.r.l. in Comune di Tempio Pausania.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Nota di Iscrizione del 27.05.2014, Registro Generale n. 3637 Registro particolare n. 398, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n.1208/2014 del Tribunale di Cagliari, a favore di Banco di Sardegna S.p.A., per l'importo complessivo di € 222.650,00. La nota non è relativa ai soli terreni ora in esame ma è iscritta anche sugli immobili della XXXX s.r.l. in Comune di Tempio Pausania.
- Nota di Iscrizione del 04.03.2016, Registro Generale n. 1622 Registro particolare n. 271, relativa a Ipoteca Giudiziale derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n.2465/2516 pubblico ufficiale Equitalia Centro S.p.A., a favore di Equitalia Centro S.p.A., per l'importo complessivo di € 620.134,70. La nota non è relativa ai soli terreni ora in esame ma è iscritta anche sugli immobili della XXXX s.r.l. in Comune di Tempio Pausania.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli identificativi catastali attuali dei Terreni individuati al N.C.T. al Foglio 4, Particelle 837, 839, 852, 857, 985, derivano dal frazionamento del 06/10/2005 Pratica n. SS0163195 in atti dal 06/10/2005 operato, fra le altre, sulle originarie particelle 21, 47, 497, 511 del Foglio 4. L'identificativo catastale attuale del Terreno individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 764, deriva dal frazionamento del 29/04/1974 Pratica n. 328102 in atti dal 04/11/2003 (n. 8764.1/1974) operato sulla particelle 671 del Foglio 2. L'identificativo catastale attuale del Terreno individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 830, deriva dal frazionamento del 27/12/1976 Pratica n. SS0216015 in atti dal 14/12/2006 (n. 22639.1/1976) operato sulla particelle 671 del Foglio 2. Gli identificativi attuali Foglio 4, Particella 2, Foglio 2, Particelle 668 e 671, coincidono con quelli dell'atto di compravendita a favore della XXXX s.r.l.. Le mappe catastali dei terreni e le relative visure attuali e/o storiche sono riportate nello specifico allegato alla presente consulenza (Allegato 2).

9. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località Punta Falcone - quota di

proprietà 1/1:

- **Terreno** individuato al N.C.T. al Foglio 4, Particella 2, consistenza m² 169.338;

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 26.11.2020, con la scorta della mappa catastale ha proceduto ad un esame dello stato dei luoghi.

Descrizione del Terreno

Il terreno in esame non è stato oggetto di alcuna trasformazione, è ubicato in località Punta Falcone e ricomprende l'omonima punta. Ai fini del suo inquadramento geografico nel territorio, nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione, sono state inserite due foto aeree in cui risulta evidenziata l'ubicazione del terreno e il suo inserimento nel territorio circostante. Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare una movimentata orografia, la presenza di importanti affioramenti rocciosi e di sviluppata e intricata vegetazione arborea e cespugliativa nella quasi totalità del terreno. Nella parte verso Nord il terreno è delimitato da scogliere sopraelevate verso il mare, in assenza di sentieri per raggiungerlo, mentre per i restanti confini risulta inserito tra terreni aventi caratteristiche simili a quelle del terreno in esame. Il terreno, nel confine verso Sud-Ovest, è accessibile dall'unica strada sterrata che lo delimita parzialmente. Dista, in linea d'aria, circa 2 km dal paese di Santa Teresa Gallura, mentre il percorso stradale è di circa 5/6 km. Santa Teresa Gallura risulta ben collegata con la rete stradale ed accessibile sia tramite la SS 133 bis, che con percorsi costieri e interni; da Santa Teresa Gallura, in poco tempo, è possibile raggiungere i centri principali della Gallura (Palau km 21, La Maddalena 27 km, Arzachena km 32, Olbia km 59 km, Tempio Pausania km 55).

STIMA DEL TERRENO

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene dapprima necessario evidenziare quanto previsto dallo strumento urbanistico per le aree in esame. A tale riguardo occorre premettere che, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, nel Comune di Santa Teresa Gallura risulta vigente il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001, che, per il terreno distinto al Foglio 4 mappale 2, individua una parte dello stesso in sottozona E5.1 e la restante in sottozona H1. Nello stesso documento viene data informativa che, con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014, è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la supervisione agli altri enti preposti all'approvazione. Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione n. 1 del 21.01.2020, le misure di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS. Nell'adeguamento del P.U.C. sopra citato il terreno di cui in premessa ricade in parte in sottozona H2.2 e in parte in sottozona agricola E5.a.

Ai fini pratici, essendo decadute le misure di salvaguardia, l'attuale destinazione urbanistica dei terreni è a tutti gli effetti quella indicata dal P.U.C. vigente. Pur nelle incertezze dell'iter burocratico correlato alla definitiva approvazione da parte della Regione Autonoma della Sardegna, con la supervisione degli altri enti preposti, e alla pubblicazione sul BURAS, si ritiene di dover comunque tenere conto dell'avvenuta approvazione definitiva del nuovo P.U.C. da parte del Consiglio Comunale e, ove le destinazioni urbanistiche dello strumento vigente non risultino simili con quelle dello strumento urbanistico adottato, procedere con una doppia valutazione di stima.

Per il terreno ora in esame, in considerazione appunto della similarità fra le destinazioni urbanistiche previste nel P.U.C. vigente e in quello adottato, si ritiene che una stima basata sullo strumento ora vigente non comporti variazioni sulla valutazione in caso di definitiva approvazione di quello adottato.

Pertanto, unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, allegato alla presente relazione, è stata utilizzata la Tavola AI.01 del vigente Piano Urbanistico del Comune di Santa Teresa Gallura che individua graficamente la destinazione urbanistica del terreno. Poiché nel CDU non risultano indicate le porzioni di superficie della particella ricadenti nelle diverse sottozone, la loro determinazione è stata graficamente stimata tramite la sovrapposizione dei confini della particella catastali, con la Tavola AI.01. Dall'esame di tali documenti si evince come l'immobile in esame ricada per una parte pari a circa l'87,5% in sottozona H1 e, per la residua, pari a circa il 12,5%, in sottozona E5.1. Pertanto, considerata la consistenza catastale della particella 2 in esame, pari a m² 169.338, la parte ricadente in Zona omogenea H, sottozona H1 - di rispetto paesistico ambientale, risulta essere pari a circa m² 148.696, la parte ricadente in Zona agricola vincolata E5, sottozona agricola E5.1 -di rispetto del perimetro del centro abitato, risulta essere pari a circa m² 21.242.

Per la valutazione economica del più probabile valore di mercato della particella 2 occorre differenziare le superfici ricadenti nelle due diverse zone urbanistiche del terreno. Esaminando dapprima la sottozona agricola E5.1, la stessa rientra in quelle vincolate nel cui territorio vengono

posti limiti all'edificabilità in conseguenza di particolari condizioni ambientali, idrogeologiche, altimetriche o della loro posizione rispetto al sistema insediativo. Occorre premettere che l'intero terreno ricade entro i 1.000 metri dalla costa, così come indicato nel C.D.U. e nelle specifiche norme tecniche di attuazione, eventuali nuove edificazioni sono consentite solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale e nella formazione di nuove unità poderali la cui dimensione minima è fissata pari a 4 Ha. Considerato che la dimensione del lotto è inferiore a quella richiesta per una nuova unità poderale, non è ipotizzabile una sua valutazione tramite una stima tramite trasformazione e si ritiene adeguata l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio per metro quadrato praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili a quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, andamento altimetrico del lotto, panoramicità e condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie del lotto. Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame (Allegato 5) hanno permesso di individuare 4 lotti di terreni agricoli da potersi utilizzare quale comparabili (Allegato 5) i cui prezzi d'offerta sul mercato sono risultati essere rispettivamente pari a €/m² 1,25, €/m² 3,00, €/m² 4,00 e €/m² 5,00, con risultante prezzo medio pari a €/m² 3,31. Considerato che tutte le tre offerte riguardano terreni che, per consistenza e distanza dalla costa, permetterebbero di costituire nuove unità poderali, e in ragione poi che trattasi di prezzo non desunto da comparazioni tramite prezzo di vendita ma di prezzo d'offerta, soggetto per sua natura a ribasso per la contrattazione di mercato, si è ritenuto di stimare un ribasso del 40% su tale prezzo medio e, pertanto, quale congruo valore di mercato, per la quota parte in stima del terreno ad uso agricolo il valore di €/m² 2,00. Pertanto, per la parte di terreno in sottozona urbanistica E5.1 della particella **2 del foglio 4, nel Comune di Santa Teresa Gallura**, avente superficie catastale di m² **21.242**, si stima che, in cifra tonda, il più probabile valore di mercato risulti essere pari a **€ 42.500** (*euro quarantaduemilacinquecento/00*).

A completamento della complessiva stima della particella 2 residua da stimare la porzione di terreno che ricade urbanisticamente in zona H di salvaguardia ambientale e, specificamente, nella sottozona H1 - di rispetto paesistico ambientale. In tale zona sono consentiti esclusivamente gli usi di area protetta e ricreativo culturali. La ricerca sul mercato di immobili comparabili con caratteristiche simili a quello oggetto della stima si è rilevata infruttuosa e, nell'impossibilità di adottare il criterio di stima sintetico per comparazione, si è ritenuto di adottare un criterio di stima indiretto fondato sul valore stimato per la parte di terreno ad uso agricolo. Considerato congruo, per le peculiarità intrinseche del terreno, una stima dell'unità di superficie pari al 25% rispetto al

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

valore agricolo e, conseguentemente, un valore di €/m² 0,50. Pertanto, per la parte di terreno in sottozona urbanistica H1 della particella 2 del foglio 4, nel Comune di Santa Teresa Gallura, avente superficie catastale di m² 148.696, si stima che, in cifra tonda, il più probabile valore di mercato risulti essere pari a € 148.500,00 (euro centoquarantottomilacinquecento/00).

Per quanto sopra esposto, **la stima del più probabile valore di mercato per la complessiva particella 2 del foglio 4, nel Comune di Santa Teresa Gallura, avente superficie catastale di m² 169.338, risulta essere pari a € (42.500 + 148.500,00) = € 191.000,00 (euro centonovantunmila/00).**

10. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località La Ficaccia - quota di proprietà

1/1:

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 26.11.2020, con la scorta della mappa catastale ha proceduto al sopralluogo per un esame dello stato dei luoghi.

Descrizione Degli Immobili

Gli immobili in esame sono costituiti da terreni adiacenti fra loro e ricadono nella Frazione del Comune di Santa Teresa di Gallura denominata "La Ficaccia". Per il loro inquadramento geografico nel territorio, nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione, sono state inserite due foto aeree in cui, di massima, risultano evidenziate l'ubicazione dei terreni e il loro inserimento. La frazione di La Ficaccia risulta sopraelevata di circa 80 metri rispetto al livello del mare e, in linea d'aria, dista circa 2,5 km dal paese di Santa Teresa di Gallura. Risulta ben collegata con la rete stradale ed accessibile sia tramite la SS 133 bis, che con percorsi costieri e interni dal paese di Santa Teresa. Grazie alla sua ubicazione in poco tempo è possibile raggiungere i centri principali della Gallura (Palau km 21, La Maddalena 27 km, Arzachena km 32, Olbia km 59 km, Tempio Pausania km 55).

Nella frazione sussiste un piccolo centro abitato adibito, nella quasi totalità, ad edilizia turistica/residenziale. I terreni in esame risultano ubicati, a Sud della costa, in linea d'aria ad una distanza di circa 600 metri dal mare. Il lotto in esame risulta confinare con altri terreni senza un accesso viario diretto. I confini verso Nord sono in prossimità di uno stradello di penetrazione con orientamento verso Sud Ovest al quale si accede dal centro abitato di La Ficaccia. cui delimitato nel lato dalla strada denominata "la Ficaccia Porto Quadro", nel lato verso Sud Est dalla strada denominata "Batteria de Caroli". L'andamento piano altimetrico dei terreni nell'area in esame non risulta particolarmente movimentato, con dislivello fra le quote minime e massime aventi un ordine di grandezza di circa 10 metri. L'attuale stato dei luoghi dei terreni risulta essere erboso e cespugliativo, non coltivato, caratterizzato da essenze tipiche della vegetazione mediterranea con limitati affioramenti rocciosi.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in un libero mercato di compravendita, la determinazione del valore dell'area risulta principalmente dipendente dalla pianificazione urbanistica del territorio, quale elemento condizionante la suscettività edificatoria del suolo.

Per "area edificabile" si intende, come è noto, ogni area urbana suscettibile di edificazione, in base allo strumento urbanistico o al regolamento edilizio adottato dal Comune.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Un terreno edificabile deve essere valutato considerandolo come un immobile che si trova in una condizione "imperfetta o di "transizione", in quanto il suo destino urbanistico e commerciale si compirà nel momento in cui saranno costruiti i fabbricati od avviate le utilizzazioni che gli strumenti urbanistici rendono possibili.

Gli elementi che influenzano il valore di un'area edificabile si sostanziano, come è noto, principalmente nei seguenti fattori:

- fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale;
- fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato;
- fattore oneri concessori: costo degli oneri concessori.

I documenti da esaminare per l'accertamento della situazione urbanistica dell'area sono:

- permesso di costruire (già concessione edilizia). In questo caso la potenzialità dell'area di esprimere una cubatura ha già trovato un sicuro ancoraggio nel "permesso di costruire", la cui voltura a nome dell'acquirente costituirà un atto dovuto dell'Amministrazione.
- progetto approvato dalle competenti autorità comunali;
- convenzione di lottizzazione, ove questa sia prevista;
- area con permesso di costruire non ancora rilasciato:
in questo caso, il grado di "maturazione urbanistica" dell'intervento risulta inferiore rispetto a quello di cui al precedente punto.

In merito occorre distinguere i seguenti due casi:

- area ricadente in Piani Attuativi (Piano di lottizzazione già convenzionato ovvero Piano Particolareggiato);
- area edificabile in base alle sole prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Lo strumento urbanistico attuativo vigente nel Comune di Santa Teresa Gallura risulta essere il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato definitivamente con le deliberazioni del Consiglio Comunale n°40 del 19/06/2000 e n°52 del 26/09/2000 Pubblicate nel BURAS del 05/07/2001, che indica ricadere: in sottozona E5.1 i terreni distinti al Foglio 4 mappali 837-839-852; in sottozona F4.5, all'interno del lotto 4, il terreno distinto al Foglio 4 mappale 857; in area destinata alla viabilità pubblica il terreno distinto al Foglio 4 mappale 985.

Nello stesso documento viene data informativa che, con deliberazione del Consiglio Comunale n°33 del 27/11/2014, è stato adottato l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale e con delibera n. 73 del 29/12/2015 sono state esaminate le osservazioni. Con deliberazione del consiglio comunale n. 1 del 21/01/2020, è stato approvato in via definitiva l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al P.P.R. ed al P.A.I. Ad oggi il piano non è ancora efficace, in quanto sta percorrendo l'iter burocratico con la super visione agli altri enti preposti all'approvazione. Sebbene il Comune abbia proceduto all'approvazione del nuovo PUC con deliberazione n. 1 del 21.01.2020, le misure

di salvaguardia del PUC adottato con deliberazione del CC n. 33 del 27.11.2014, risultano al momento decadute e non vengono considerate fino alla loro efficacia con l'approvazione della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ed alla pubblicazione sul BURAS. Nell'adeguamento del P.U.C. i sopra citati terreni ricadono: parte in sottozona E5.a e parte in sottozona F4.4, il terreno al Foglio n. 4 mappale 837; in sottozona F4.4, i terreni al Foglio n. 4 mappali 839-852; in sottozona F4.5, all'interno del lotto 4, il terreno distinto al Foglio 4 mappale 857; in area destinata alla viabilità pubblica il terreno distinto al Foglio 4 mappale 985.

Ai fini pratici le stesse particelle catastali, nello stesso C.D.U., per i due P.U.C. (approvato e in adozione non ancora definitivamente approvato) sono indicate appartenenti a zone urbanistiche con caratteristiche urbanistiche differenti. Essendo decadute le misure di salvaguardia, l'attuale destinazione urbanistica dei terreni è a tutti gli effetti quella indicata dal P.U.C. vigente. Pur nelle incertezze dell'iter burocratico correlato alla definitiva approvazione da parte della Regione Autonoma della Sardegna, con la supervisione degli altri enti preposti, e alla pubblicazione sul BURAS, si ritiene di dover comunque tenere conto dell'avvenuta approvazione definitiva del nuovo P.U.C. da parte del Consiglio Comunale e, ove le destinazioni urbanistiche dello strumento vigente non risultino simili con quelle dello strumento urbanistico adottato, procedere con una doppia valutazione di stima.

Una prima disamina al riguardo delle particelle 857 e 985, del Foglio 4, fa considerare che, per la minima superficie del mappale 857, pari a soli m² 24, e della destinazione urbanistica a viabilità pubblica, già attuata, dei complessivi m² 1.295 del mappale 985, per la loro disomogeneità nei confronti delle residue particelle del lotto, nonché per il loro minimo valore, sia opportuno considerare la loro valutazione ricompresa nella stima complessiva delle residue particelle del lotto.

Per i terreni distinti al Foglio 4 mappali: 837-839-852, aventi complessiva superficie catastale pari a m² 88.952, si dovrà procedere quindi a una doppia valutazione di stima, la prima delle quali secondo la destinazione urbanistica indicata nel P.U.C. vigente in sottozona E5.1.

La sottozona agricola E5.1, rientra in quelle vincolate nel cui territorio vengono posti limiti all'edificabilità in conseguenza di particolari condizioni ambientali, idrogeologiche, altimetriche o di posizione rispetto al sistema insediativo. Eventuali nuove edificazioni sono consentite solo per gli imprenditori agricoli a titolo principale e nella formazione di nuove unità poderali la cui dimensione minima è fissata pari a 4 Ha. Considerato che la dimensione del lotto consente la formazione di una nuova unità poderale, sarebbe anche ipotizzabile una sua valutazione tramite una stima tramite trasformazione che in ogni caso, prevederebbe la titolarità di imprenditore agricolo. Si ritiene comunque adeguata l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il

prezzo medio per metro quadrato praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili a quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, andamento altimetrico del lotto, panoramicità e condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie del lotto. Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame hanno permesso di individuare 4 lotti di terreni agricoli da potersi utilizzare quale comparabili (Allegato 5) i cui prezzi d'offerta sul mercato sono risultati essere rispettivamente pari a €/m² 1,25, €/m² 3,00, €/m² 4,00 e €/m² 5,00, con risultante prezzo medio pari a €/m² 3,31. Considerato che trattasi di prezzo non desunto da comparazioni tramite prezzo di vendita ma di prezzo d'offerta, soggetto per sua natura a ribasso per la contrattazione di mercato, si è ritenuto di stimare un ribasso del 10% su tale prezzo medio e, pertanto, quale congruo valore di mercato, per la stima dei terreni ad uso agricolo il valore di in cifra tonda di €/m² 3,00.

Pertanto, per i **terreni nel Comune di Santa Teresa Gallura in sottozona urbanistica E5.1, particelle 837, 839 e 852 del foglio 4**, aventi complessiva superficie catastale di m² **88.952,00**; per il terreno in **sottozona urbanistica F4.5, particella 857 del foglio 4**, avente complessiva superficie catastale di m² **24**; per il terreno avente **destinazione urbanistica a viabilità pubblica, particella 985 del foglio 4**, avente complessiva superficie catastale di m² **1.295**, si stima che, in cifra tonda, il **più probabile valore di mercato risulti essere pari a:**

€ 266.850,00 (euro duecentosessantaseimilaottocentocinquanta/00).

Di seguito, considerando la destinazione urbanistica prevista nel P.U.C. adottato, non ancora approvato, che fa ricadere una parte dei terreni **in sottozona E5.a e una parte in sottozona F4.4**, sono state utilizzate, unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni allegato alla presente relazione, le Tavola B.01.a e B.02.c del Piano Urbanistico del Comune di Santa Teresa Gallura in adozione. Tali tavole individuano graficamente la destinazione urbanistica dei terreni. Poiché nel CDU non risultano indicate le porzioni di superficie delle particella ricadenti nelle diverse sottozone, la loro determinazione è stata graficamente stimata tramite la sovrapposizione dei confini delle particelle catastali con le Tavole B.01.a e B.02.c. Dall'esame di tali documenti si evince come la complessiva superficie catastale delle tre particelle, pari a m² 88.952, ricada per circa m² 49.500 in sottozona E5.a, e per circa m² 39.452 in sottozona F4.4.

Le sottozone E5 costituiscono quelle parti di territorio nelle quali, pur essendo consentita l'attività agricola, vengono posti limiti all'edificabilità in conseguenza di particolari condizioni ambientali, idrogeologiche, altimetriche o della loro posizione rispetto al sistema insediativo. Le Zone E5a sono aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e

attività silvopastorali. L'edificazione delle case di abitazione può avvenire a condizione la superficie dell'azienda agricola abbia la superficie di Ha 8.

Considerata la similarità della sottozona urbanistica E5.a del P.U.C. adottato con la sottozona E5.1 del P.U.C. vigente, per analogia con la stima che precede, si ritiene di poter adottare quale congruo valore di mercato per la valutazione dei terreni ad uso agricolo il valore di €/m² 3,00.

Pertanto, per la superficie delle **particelle 837, 839 e 852 del foglio 4, nel Comune di Santa Teresa Gallura**, ricadenti in **sottozona urbanistica E5.a**, aventi complessiva superficie catastale di m² **49.500**, si stima che il più probabile valore di mercato risulti essere pari a **€ 148.500,00** (*euro centoquarantottomilacinque cento/00*).

Le norme tecniche di attuazione prevedono per la sottozona F4.4 che costituisca un elemento di ricucitura urbanistica fra zone di espansione urbanizzate e con disegno lottizzatorio completato e, pertanto, qualunque intervento sia subordinato alla stesura di un Piano di Lottizzazione convenzionato. Gli usi consentiti prevedono l'uso turistico e realizzazione di:

- infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
- infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
- strutture ricettive limitatamente alle strutture alberghiere di cui alla L.R. n. 22/1984;
- Strutture residenziali con accorpamento massimo di n. 3 unità.

Prevedono inoltre che essendo il fine della pianificazione quello di assicurare nel territorio una sensibile dotazione di strutture ricettive di categoria a 4 stelle o superiori, il volume residenziale possa essere realizzato solo successivamente al completamento del volume alberghiero. Il volume alberghiero previsto potrà essere incrementato fino a quanto ottenibile con l'applicazione dell'indice fondiario massimo di 0.75 mc/mq applicabile sulla superficie fondiaria al netto del verde pubblico e privato e della viabilità, l'incremento volumetrico sarà finalizzato esclusivamente all'incremento delle dotazioni di servizi della struttura alberghiera.

Occorre dapprima considerare che il terreno ricompreso nel lotto presenta un'orografia discretamente movimentata con alcuni affioramenti rocciosi e dislivelli di quota prossimi fra loro. Tale situazione, nei confronti di una valutazione in zona F turistica, permette di ipotizzare un'ottimale commerciabilità dell'area ai fini edificatori solo a seguito del suo inserimento in un complessivo piano attuativo.

La determinazione di una caratterizzazione delle volumetrie edificabili afferibile ai terreni oggetto dell'indagine di stima è, in questo caso, propedeutica alla valutazione economica per la constatata assenza di compravendite di beni comparabili necessari per una stima basata sul criterio sintetico. Si è reso pertanto necessario individuare le volumetrie per addivenire alla determinazione del valore dei terreni tramite un criterio di stima indiretta, basato sui valori di mercato di immobili,

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

comparabili per tipologia con quelli realizzabili nelle aree oggetto di stima, per i quali sussistono sufficienti dati sulle offerte di mercato e compravendite.

Applicando l'indice di cubatura territoriale del piano adottato, pari a $0,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$, alla complessiva superficie catastale dei terreni in stima ricadenti in zona F4.4, stimata pari a 39.452 m^2 , corrisponde una potenzialità volumetrica complessiva di circa 11.820 m^3 , pari a circa il 72% della volumetria complessiva di $\text{m}^3 16.400$ urbanisticamente attribuita alla sottozona F4.4. In considerazione dei parametri d'interventi previsti per la sottozona F4.4, per la superficie in esame, si desume: un volume pubblico del 16,66%, pari a circa $\text{m}^3 1.970$; un volume edificabile alberghiero del 66,66%, pari a circa $\text{m}^3 7.880$; un volume edificabile residenziale del 16,66%, pari a circa $\text{m}^3 1.970$. Appare evidente che nei confronti dell'intero comparto F4.4, avente un'area complessiva di 54.712 m^2 , il lotto oggetto di stima comporta una discreta appetibilità commerciale ai fini dello sviluppo delle complessive potenzialità edificatorie rispetto alle altre aree interne al comparto. Considerando che alle aree residue del comparto corrispondono circa 3.050 m^3 di volume edificabile alberghiero e circa 760 m^3 di volume residenziale, si evince come le ulteriori volumetrie rivestano una necessità complementare. Operando una stima tramite il costo di trasformazione dell'intero comparto per i suoi previsti utilizzi alberghiero e residenziale, considerando il valore sinergico delle aree nei confronti del complessivo sviluppo, si ritiene applicabile una stima di massima pari a $30,00 \text{ €/m}^3$ per le volumetrie attribuibili al volume alberghiero del lotto e pari a $50,00 \text{ €/m}^3$ per le volumetrie attribuibili al volume residenziale del lotto. Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato delle **aree ricadenti nella sottozona F4.4 nel P.U.C. in adozione**, pari a circa 39.452 metri quadrati, risulti essere pari a:

$\text{m}^3 7.880 \times \text{€/m}^3 30,00 + \text{m}^3 1.970 \times \text{€/m}^3 50,00 = \text{€ } 334.900,00$ (euro trecentotrentaquattromilanovecento/00).

Pertanto, per i **terreni nel Comune di Santa Teresa Gallura ricadenti in parte in sottozona urbanistica E5.1 e in parte in sottozona urbanistica F4.5, particelle 837, 839 e 852 del foglio 4**, aventi complessiva superficie catastale di $\text{m}^2 88.952,00$; per il terreno in **sottozona urbanistica F4.5, particella 857 del foglio 4**, avente complessiva superficie catastale di $\text{m}^2 24$; per il terreno avente **destinazione urbanistica a viabilità pubblica, particella 985 del foglio 4**, avente complessiva superficie catastale di $\text{m}^2 1.295$, si stima che, in cifra tonda, **il più probabile valore di mercato risulti essere pari a:**

€ 148.500,00 + € 334.900,00 = € 503.400,00
(euro cinquecentotremilaquattrocento/00)

11. Immobili siti in COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA Località La Contessa:

- **Terreno** individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 668, consistenza complessiva m² 463; **quota di proprietà 1/1**
- **Terreni** individuati al N.C.T. al Foglio 2, Particelle 671, 764, 830 consistenza complessiva m² 2.693, **quota di proprietà 1/3**

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 26.11.2020, con la scorta della mappa catastale ha proceduto al sopralluogo per un esame dello stato dei luoghi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ora in esame sono ubicati all'estremo periferico Nord-Ovest del centro abitato di Santa Teresa Gallura. Malgrado entrambi i P.U.C., vigente e adottato, individuino una parte delle superfici in zona B di completamento, per le ridotte superfici e per le trasformazioni già avvenute, non è ipotizzabile alcuna nuova edificazione o ampliamento di quelle esistenti. Di fatto, con parziale esclusione della particella 668, le particelle 671, 764 e 830, a meno di minime imprecisione nell'inquadramento catastale, insistono su terreni già occupati dalla viabilità pubblica, da marciapiedi e dalle fasce di rispetto. Considerato che la proprietà di tali tre particelle da parte della XXXX s.r.l. è di un terzo, appare antieconomico per la procedura eseguire ulteriori indagini per la determinazione di un loro valore commerciale.

La particella 668, avente superficie catastale pari a circa m² 463, risulta adiacente e confina con il prospetto laterale dell'ultimo edificio costruito al termine della via Romagna. All'atto del sopralluogo risultava parzialmente delimitata da muretti a secco e si rilevava realizzata una parziale pavimentazione in pietra e un'aiuola.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in un libero mercato di compravendita, la determinazione del valore dell'area, per quanto esposto in precedenza, risulta in questo caso non correlato a quanto previsto dalla pianificazione urbanistica del territorio. Si ritiene, malgrado in parte della stessa ricada in zona B di completamento, non attuabile alcuna attività edificatoria ma utilizzabile esclusivamente quale terreno per attività pertinenti correlate al fabbricato adiacente.

Per la sua stima si procederà dapprima, tramite una stima basata sul criterio sintetico comparativo, alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili simili a quello adiacente al terreno, di seguito, tenuto conto della destinazione d'uso quale superficie scoperta di pertinenza dell'immobile, sarà determinata la superficie commerciale dell'immobile, calcolata sulla base del documento adottato dall'Agenzia del Territorio, relativo alle "Istruzioni per la determinazione della

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

Le indagini di mercato, effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, hanno evidenziato l'offerta di diversi immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima, in particolare sono state reperite le offerte di tre immobili aventi caratteristiche dimensionali e di ubicazione prossime a quello oggetto di stima. Le tre offerte sono riportate nella presente consulenza (Allegato 5). Effettuate le opportune comparazioni e valutazioni sui loro prezzi, considerando un deprezzamento fra il prezzo d'offerta e quello di realizzo pari al 7%, in linea con gli studi e i sondaggi congiunturali effettuati dalla Banca d'Italia sul mercato immobiliare in Italia, si è ricavato sulla base di quanto sopra esposto, la media aritmetica dei prezzi unitari relativi alle tre offerte degli immobili comparabili ottenendo, in arrotondamento, una superficie medi dei tre immobili pari a 78 m² e un prezzo medio per unità di superficie pari a €/m² 1.680,00.

Considerata pertanto pari al 10% la superficie commerciale fino alla superficie dell'unità immobiliare, pari a 78 m² e al 2% la superficie commerciale per le superfici eccedenti detto limite, pari a m² 385, si ottiene, in arrotondamento, una superficie commerciale pari a m² 15,00.

Pertanto, per il **terreno nel Comune di Santa Teresa Gallura particella 668 del foglio 2**, avente complessiva superficie catastale di m² **463,00** si stima che **il più probabile valore di mercato risulti essere pari a:**

€ 25.200,00 (euro venticinquemilatrecento/00)

12. Immobili siti in COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA, Località San Pasquale

quota di proprietà 1/1:

- **Via Della Fonte**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 559, Subalterno 86, categoria A2 (Abitazioni di tipo civile);
- **Via Della Fonte**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 559, Subalterno 79, categoria F1 (categoria fittizia area urbana);
- **Via Della Fonte**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 559, Subalterno 85, categoria F1 (categoria fittizia area urbana).

ULTERIORI ACCERTAMENTI CATASTALI

Ai fini degli accertamenti ipocatastali sulla provenienza, trattati al successivo capitolo, si evidenzia che si è verificato che l'attuale subalterno 86 risulta originato dalla variazione, del 15.10.2009, degli originari subalterni: 6, 10, 11, 12, 13, 31, 78. Protocollo n. SS0281109 in atti dal 15/10/2009, registrazione n. 32046.1/2009, per divisione, variazione destinazione, ampliamento e fusione.

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ULTIMO VENTENNIO

- L'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., dalla XXXXX, dei sopra elencati immobili deriva dalla trascrizione a favore presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 11003 part. 7149 dell'8.10.2005, a seguito di atto pubblico di compravendita del 23.09.2005 rogitato dal Notaio Ivo Paganelli. La XXXX risulta inoltre essere l'impresa costruttrice degli immobili. Gli identificativi catastali delle originarie particelle oggetto della compravendita risultavano essere nn.: 6, 10, 11, 12, 13, 31, 32, 33, 66, 68, 70, 74, 75, 76.
- La A.S.V.P. Immobiliare Lu Palu s.r.l., impresa costruttrice degli immobili, ha acquisito la piena proprietà dei terreni di sedime sopra indicati dai XXXXX, a seguito di atto pubblico di compravendita del 9.09.1982 rogitato dal Notaio Eugenio Castelli, nota di trascrizione Reg. gen. n. 5307 Reg. part. n. 4505 del 4.10.1982. Su tale trascrizione è stata trascritto una nota di trascrizione per atto di rettifica, Reg. gen. n. 4579 Reg. part. n. 3404 del 18.06.1991 non riguardante i terreni ora in esame.

Successivamente all'acquisizione da parte della XXXX s.r.l., presso la Conservatoria di Tempio Pausania, risultano inserite sugli immobili le seguenti **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato 3):

- Iscrizione a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., contro la XXXXX, con riferimento al contratto di mutuo rogitato dal Notaio Ivo Paganelli, in data 9.2.2004, repertorio n. 11.071/3.664, domanda di annotazione per il frazionamento in quote dell'ipoteca complessiva, Reg. gen. 13981 part. 2468 del 07.12.2005. Nel frazionamento, in relazione agli immobili ora in esame, viene indicata: un'ipoteca pari a € 120.000,00 sull'immobile individuato dal Subalterno 11; un'ipoteca pari a € 100.000,00 sull'immobile individuato dal Subalterno 12;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

un'ipoteca pari a € 100.000,00 sull'immobile individuato dal Subalterno 13; un'ipoteca pari a € 580.000,00 sugli immobili individuati dai Subalterni 10 e 31. L'ipoteca originaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., contro XXX risultava iscritta sui terreni di sedime dell'immobile identificati nel Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa Gallura al Foglio 16, particelle 124 e 133.

- Trascrizione a favore della XXXXX contro la XXXX s.r.l., per costituzione di diritti reali a titolo gratuito, servitù di passaggio e carrabile, sui subalterni 51, 52, 53 e 74, presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 11004 part. 7150 dell'8.10.2005, a seguito di atto notarile pubblico del 23.09.2005 rogitato dal Notaio Ivo Paganelli.
- Iscrizione a favore della UNICREDIT SPA contro la XXXX s.r.l., per ipoteca giudiziale per l'importo di € 348.126,16, sui subalterni 79, 85 e 86, presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 2732 part. 292 del 18.04.2014, a seguito di decreto ingiuntivo del 19.06.2013, repertorio 1471/2013 del Tribunale di Cagliari. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 10 immobili;
- Iscrizione a favore del BANCO DI SARDEGNA S.P.A. contro la XXXX s.r.l., per ipoteca giudiziale per l'importo di € 222.650, sui subalterni 79, 85 e 86, presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 3637 part. 398 del 27.05.2014, a seguito di decreto ingiuntivo del 5.3.2014, repertorio 1208/2014 del Tribunale di Cagliari. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 10 immobili;
- Iscrizione a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro la XXXX s.r.l., per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE per l'importo di € 620.134,70, sui subalterni 79, 85 e 86, presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 1622 part. 271 del 4.03.2016, a seguito di iscrizione a ruolo del 01.03.2016, repertorio 2465/2516 di EQUITALIA CENTRO S.P.A.. La nota non è relativa al solo immobile ora in esame ma è iscritta anche su altri 10 immobili;
- Iscrizione a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro la XXXX s.r.l., per atto esecutivo cautelare, sui subalterni 85 e 86, presso la Conservatoria di Tempio Pausania, Reg. gen. 3637 part. 398 del 27.05.2014, a seguito di verbale di pignoramento immobili del 12.09.2017, repertorio 1457/2017 dell'Ufficiale giudiziario sede Tempio Pausania.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

La planimetria catastale del solo appartamento, sub 86, unitamente alle visure degli immobili è riportata nello specifico allegato alla presente consulenza (Allegato 2).

VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Il sottoscritto, in data 26.11.2020, con la scorta della mappa catastale ha proceduto al sopralluogo per un esame dello stato dei luoghi.

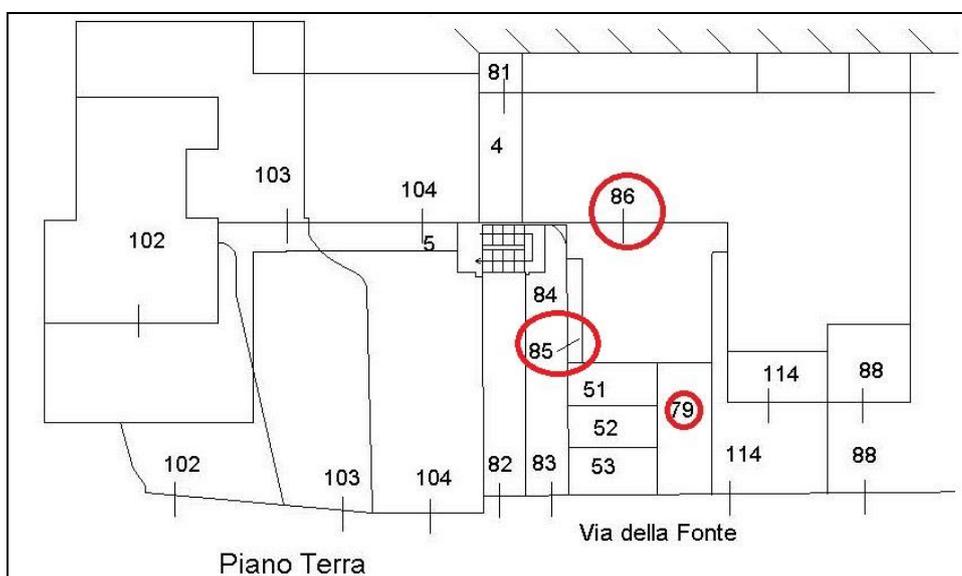
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ora in esame sono costituiti da un appartamento e da due porzioni di aree urbane ubicati al piano terra di in un fabbricato edificato su tre livelli fuori terra in via Della Fonte nel

Comune di Tempio Pausania nella frazione denominata "San Pasquale". San Pasquale è una frazione facente parte del comune di Tempio Pausania (distanza km 40,00) e di Santa Teresa Gallura (distanza km 15,00). Questo piccolo centro ha una peculiarità, è amministrativamente diviso a metà tra i comuni di Tempio Pausania, nel cui territorio ricade tutta la parte a Sud, e Santa Teresa Gallura, per la porzione che si trova più a Nord. Ha una popolazione di circa 300 abitanti. Il borgo è dotato di un ufficio postale, di una banca e di una sede staccata dell'ufficio comunale (Tempio Pausania), di un ambulatorio medico e alcune attività commerciali (alimentari e frutta, bar e tabacchi, macelleria). San Pasquale si trova nella parte più alta di una collina e si affaccia sull'arcipelago della Maddalena e sulla Corsica. Grazie alla sua ubicazione è possibile raggiungere in poco tempo i centri principali della Gallura (Tempio Pausania km 40, Palau km 10, La Maddalena, Santa Teresa di Gallura km 15, Rena Maggiore km 10, Arzachena km 21, Luogosanto km 19, Olbia km 45). Le principali strade di collegamento sono la SS 133 (Palau-Tempio Pausania), la SS 133 bis (Palau-Santa Teresa), SS 125 (Palau-Olbia) e alcune strade interne comunali.

Dal borgo, situato a 150 metri sul livello del mare, si può ammirare un panorama della Corsica e dell'arcipelago di La Maddalena, del monte Limbara e dell'agro circostante. A circa 5 km di distanza, si trova la baia di Porto Liscia, con la spiaggia di La Sciumara, una lunga distesa sabbiosa che partendo da Coluccia arriva alla foce del fiume Liscia, e prosegue fino all'Isuledda. La spiaggia è molto frequentata dalla popolazione locale e dai vacanzieri, e in particolare da surfisti, essendo adatta per le caratteristiche morfologiche e la presenza costante di vento a questo tipo di sport. Lo sviluppo edilizio del borgo, a seguito della costruzione di villaggi turistici, alberghi e case per le vacanze, ha generato un significativo incremento della popolazione nella stagione estiva per la frequentazione turistica.

Fig. 5: Planimetria del piano primo del complessivo fabbricato con evidenziazione dell'unità immobiliare – sub 86 - in esame



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Le due aree urbane, sub 85 e 79, sopra individuate nello stralcio dell'elaborato planimetrico della particella, delimitano superfici di distacco da corti comuni, che, per le servitù dalle stesse derivanti, non consentono alcun utilizzo e loro valorizzazione commerciale. Conseguentemente le considerazioni che seguono riguarderanno l'appartamento al sub 86 e le relative pertinenze.

Rispetto all'ingresso centrale del fabbricato sulla via Della Fonte l'appartamento ad uso residenziale risulta ubicato alla sua destra, al piano terra del fabbricato. L'unità immobiliare è a pianta pressoché rettangolare, adiacente con altra proprietà sul lato verso Nord e con parte condominiale sul lato verso Sud. Il prospetto verso Est si affaccia verso la via della Fonte e l'area cortilizia pertinenziale, interna al perimetro del fabbricato; il prospetto verso Ovest si affaccia verso un corridoio esterno, ricompreso anch'esso nel perimetro del fabbricato.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un cancello carrabile, posto direttamente sulla via Della Fonte, che permette, tramite l'area cortilizia interna allo stabile, l'ingresso dell'appartamento. La pavimentazione esterna prospiciente l'appartamento è realizzata in calcestruzzo liscio; nelle pertinenze sul fronte dell'immobile risulta possibile lo stazionamento di due autovetture. L'appartamento risulta costituito da un soggiorno, due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale, due disimpegni, una cucina e due bagni. Dalla cucina sul retro dell'abitazione, tramite porta finestra, si accede a un corridoio esterno che delimitato da muratura, permette l'accesso verso i parcheggi esterni retrostanti il fabbricato principale. L'area esterna pertinenziale dell'appartamento, sul fronte principale dell'edificio, risulta suddivisa planimetricamente in una parte ad uso veranda e in una ad uso cortile, tale suddivisione è solo grafica in quanto fisicamente non sussiste alcuna differenza fra le due.

Le caratteristiche tecnico costruttive rilevate durante gli accertamenti sono le seguenti:

STRUTTURE: la struttura portante dell'edificio è composta da travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento, tamponature esterne in blocchi di calcestruzzo vibrato dello spessore di cm. 30 e tamponature interne in laterizio di tipo forato.

FINITURE ESTERNE: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pavimentazione in calcestruzzo liscio. Le soglie delle finestre e portefinestre sono in granito bianco sardo lucido.

INFISSI: porta finestra d'ingresso a doppia anta con telaio in legno e pannelli in legno nella parte inferiore, pannelli oscuranti interni in legno nella parte vetrata superiore, finestre degli ambienti e portafinestra della cucina con telaio in legno e vetri camera, dotate di cassonetti e avvolgibili di tipo plastico, porte interne in legno ad anta singola e a libro.

FINITURE INTERNE: pareti interne intonacate, lisce e tinteggiate in tutti gli ambienti; pareti dei bagni e delle docce rivestite per circa 2,20 metri di altezza con piastrelle ceramiche smaltate in diverse dimensioni e colori, con posa dritta e diagonale; pavimenti e battiscopa con piastrelle ceramiche in grés. Parete della zona cucina attrezzata, rivestita per circa 60 cm con piastrelle

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ceramiche smaltate, nella parte sovrastante i piani e lavelli.

IMPIANTI: impianti idrico ed elettrico sotto traccia; le docce e i servizi igienici sono dotati di tutte le apparecchiature igienicosanitarie (wc, lavabi, vasca o doccia) complete di rubinetteria; è presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

CLIMATIZZAZIONE: nell'ambiente soggiorno e nelle camere da letto matrimoniale sono posizionate pompe di calore asservite da un'unica unità esterna posizionata nel corridoio retrostante l'appartamento.

L'immobile nel complesso presenta un buon grado di finitura e di manutenzione, gli impianti tecnologici sono funzionanti anche se non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Sulla base dei rilievi eseguiti risultano le seguenti superfici:

Superfici nette:

soggiorno	m ²	22,60
cucina:	m ²	7,70
disimpegno 1:	m ²	3,60
disimpegno 2:	m ²	1,60
bagno 1:	m ²	4,50
bagno 2:	m ²	2,90
camera letto singola 1:	m ²	10,80
camera letto singola 2:	m ²	10,40
camera letto doppia:	m ²	14,20
<i>superficie netta immobile</i>	<u>m²</u>	<u>78,30</u>

Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile verrà calcolata sulla base del documento adottato dall'Agenzia del Territorio, relativo alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando il 100% della superficie lorda dell'immobile (calcolata considerando il 100% dei muri esterni, il 50% dei muri in comunione); per le verande e terrazze, pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a m² 25; per le superfici utilizzate ad area scoperta o assimilabile, nella misura del 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare..

Superfici lorde:

Superficie lorda immobile	m ²	89,00
veranda esterna:	m ²	18,05
cortile:	m ²	42,40
<i>superficie veranda e cortile</i>	<u>m²</u>	<u>51,05</u>

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In base a quanto sopra esposto si ottiene una superficie commerciale pari a m² 98,65, arrotondata a **m² 99,00**.

CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed acquisire dal Comune di Tempio Pausania copia degli atti amministrativi necessari a verificare la regolarità urbanistica dell'immobile (Allegato 4). Il fabbricato su cui insiste l'immobile risulta edificato sulla base della C.E. 194/03 rilasciata il 5.12.2003 a favore della XXX. Di seguito è stata rilasciata il 6.06.2005, sempre allo stesso richiedente, la C.E. 56/05 relativa ad ampliamento e modifiche dell'edificio. Con Autorizzazione Edilizia del 19.04.2006 è stata autorizzata l'esecuzione di lavori di modifiche prospettiche e sistemazione aree pertinenziali rispetto alla C.E. 56/05. Cronologicamente l'ultimo atto amministrativo autorizzato risulta essere la C.E. 42/2007 del 14.03.2007, rilasciata a nome della XXX avente ad oggetto un parziale cambio di destinazione d'uso da commerciale a abitativo e modifiche interne/esterne nel complesso residenziale.

L'unità immobiliare in esame, Foglio 16, Particella 559, Subalterno 86, appare ricompresa fra quelle del maggior fabbricato per cui il Comune di Tempio Pausania, con riferimento alle Concessione 42 del 14.03.2007, ha rilasciato il Certificato di Agibilità parziale in data 01.04.2008. L'unità immobiliare non viene specificamente individuata ma, per quanto indicato descrittivamente nel documento, appare identificabile quale uno dei 3 appartamenti al piano terra composti da 9 stanze oggetto del certificato.

Il raffronto fra gli elaborati dell'ultima situazione concessionata e quello dell'appartamento risultante dal rilievo, a seguito del sopralluogo eseguito, ha evidenziato una difformità fra la situazione progettuale e quella di fatto riguardante l'inferiore dimensione della finestra del bagno principale rispetto a quella di progetto. Anche nello stato di fatto, m 1,00 x m 0,60, la finestra rispetta i requisiti minimi richiesti per l'aerazione e illuminamento del locale.

STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato ed arredato. Gli arredi sono di proprietà del locatario.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili similari a quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture,

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente.

Le indagini di mercato, effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, hanno evidenziato l'offerta di diversi immobili di tipologia simile a quello oggetto di stima. Quelle prese in esame riguardano quattro immobili ubicati nella stessa via della Fonte e riportate nella presente consulenza (Allegato 5). Effettuate le opportune comparazioni e valutazioni sui loro prezzi, considerando un deprezzamento fra il prezzo d'offerta e quello di realizzo pari al 7%, in linea con gli studi e i sondaggi congiunturali effettuati dalla Banca d'Italia sul mercato immobiliare in Italia, si è ricavato sulla base di quanto sopra esposto, la media aritmetica dei prezzi unitari relativi alle quattro offerte degli immobili comparabili ottenendo, in arrotondamento, un prezzo medio per unità di superficie pari a circa €/m² 1.600,00. Tale risultato è coerente con i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per immobili residenziali in stato conservativo ottimo, aggiornato al primo semestre 2022, variabile fra un minimo di €/m² 1.400,00 e un massimo di €/m² 2.000,00.

Pertanto, per l'immobile in esame, sito nel Comune di Tempio Pausania, via Della Fonte, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16, particelle 559, sub 86, 79 e 85 piano terra, costituito da un'unità immobiliare destinata ad uso residenziale e di due aree urbane, si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a:

$$\text{m}^2 99,00 \times \text{€/m}^2 1.600,00 = \text{€ } 158.400,00$$

(euro centocinquantottomilaquattrocento/00).

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONSULENZA E LORO VALORE DI STIMA

A) Beni Immobili in Provincia di Cagliari:

1. Locali ad uso autorimessa siti nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- Via dell'Artigianato n. 15, individuati al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 2576, sub. 15 - 18 - 26 - 27.

I beni immobili al punto 1 che precede sono stati esclusi dalle valutazioni della presente consulenza in quanto oggetto delle procedure esecutive 233/2015, unita alla 269/2015, correlate a crediti fondiari.

2. Locale sito nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- Via dell'Artigianato n. 14a, individuati al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 1959, sub. 31 cat F/1 (categoria fittizia area urbana)

Si ritiene antieconomico per la procedura eseguire ulteriori indagini per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

3. Locali ad uso autorimessa siti nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- Via dell'Artigianato n. 22, individuati al N.C.E.U. al foglio A-3, mappale 1965, sub. 30 e 31 cat C/2

Si ritiene antieconomico per la procedura eseguire ulteriori indagini per la determinazione del valore commerciale dell'immobile

4. Fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Sestu, quota di proprietà 1/1:

- Località Is Coras, individuato al N.C.E.U. al Foglio 39, mappale 1504, sub 45.

Il bene immobile al punto 4 che precede è stato escluso dalle valutazioni della presente consulenza in quanto oggetto delle procedure esecutive 233/2015, unita alla 269/2015, correlate a crediti fondiari.

5. Locali ad uso magazzino siti nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- Pirri, via Platone n. 2, individuati nel N.C.E.U. al foglio B-2, mappale 1873 sub 350 e 351.

I beni immobili al punto 5 che precede sono stati esclusi dalle valutazioni della presente consulenza in quanto oggetto della procedura esecutiva 275/2018, correlata a credito fondiario.

6. Locale ad uso deposito sito nel Comune di Cagliari, quota di proprietà 1/1:

- Pirri, via Platone n. 2, individuati nel N.C.E.U. al foglio B-2, mappale 1873 sub 352.

Si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a: €19.000,00 (euro diciannovemila/00).

7. Appartamento sito in COMUNE DI VILLASIMIUS, quota di proprietà 1/1:

– **via Torquato Tasso**, individuato al N.C.E.U. al Foglio 23, Particella 4825, Subalterno 58, categoria A2 (Abitazioni di tipo Civile).

Si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a: € 108.000,00 (euro centottomila/00).

B) Beni Immobili in Provincia di Sassari:

8. Immobili siti in **COMUNE DI CASTELSARDO**, quota di proprietà 1/1:

- Terreni, individuati al N.C.T. al Foglio 8, Particelle 212 881 884 888 889 891 892 895 897 996 997 1011 1012 1014 1005.

Si stima che il più probabile attuale valore di mercato risulti essere pari a:

€ 159.163,00 (euro centocinquantanovemilacentosessantatre/00).

C) Beni Immobili in Provincia di OLBIA-TEMPIO:

9. Immobile sito in **COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA** Località Punta Falcone - quota di proprietà 1/1:

- Terreno individuato al N.C.T. al Foglio 4, Particella 2

Si stima che il più probabile attuale valore di mercato risulti essere pari a:

€ 191.000,00 (euro centonovantunomila/00).

10. Immobili siti in **COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA** Località La Ficaccia - quota di proprietà 1/1:

- Terreni individuati al N.C.T. al Foglio 4, Particelle 837, 839, 852, 857, 985

Si stima che il più probabile attuale valore di mercato in valenza del PUC vigente risulti essere pari a:

€ 266.850,00 (euro duecentosessantaseimilaottocentocinquanta/00).

Si stima che il più probabile attuale valore di mercato in valenza del PUC approvato in adozione ma non ancora vigente risulti essere pari a:

€ 503.400,00 (euro cinquecentotremilaquattrocento/00.)

11. Immobili siti in **COMUNE DI SANTA TERESA GALLURA** Località La Contessa:

- Terreno individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 668, consistenza complessiva m² 463 - quota di proprietà 1/1:

Si stima che il più probabile attuale valore di mercato risulti essere pari a:

€ 25.200,00 (euro venticinquemilatrecento/00).

- Terreni individuati al N.C.T. al Foglio 2, Particelle 671, 764, 830 - quota di proprietà 1/3

Si ritiene antieconomico per la procedura eseguire ulteriori indagini per la determinazione del valore commerciale dell'immobile.

12. Immobili siti in **COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA**, Località San Pasquale

- Via Della Fonte, individuati al N.C.E.U. al Foglio 16, Particella 559, Subalterni 79, 85 e 86

Si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a:

€ 158.400,00 (euro centocinquantottomilaquattrocento/00).

Cagliari 21.12.2022

il Consulente Tecnico
ing. Giorgio Aru

