

## **TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

**Fallimento n° 12/2011** [REDACTED]

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

#### **ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.**

Con l'ordinanza del 25 novembre 2011, l'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cagliari, Delegato al Fallimento in epigrafe, Dott.ssa Maria Teresa Spanu, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nella via A. Einstein n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio, con l'incarico di rispondere al seguente quesito.

*"Procedere all'acquisizione dei dati dalla procedura esecutiva n° 547/01 per l'individuazione degli immobili vendibili, alla verifica della congruità del valore indicato nelle consulenze tecniche depositate e ove lo ritenga opportuno all'aggiornamento di tali valori ed allo stesso tempo proceda alla verifica della corrispondenza di tali dati con la consistenza del patrimonio immobiliare intestato alla società fallita presso gli uffici competenti".*

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Il CTU ha acquisito presso la Cancelleria delle Esecuzioni

Immobiliari del Tribunale di Cagliari la documentazione necessaria per poter adempiere l'incarico conferitogli.

Successivamente ha svolto le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per verificare, sulla base degli atti in possesso, quale fosse la consistenza patrimoniale dell'Impresa fallita.

Infine sono stati svolti i sopralluoghi presso i beni individuati e si è determinato il più probabile valore commerciale attuale.

**RISPOSTA AL QUESITO.**

Consistenza patrimoniale.

La consistenza patrimoniale dell'Impresa fallita è sintetizzata nella tabella seguente.

N°	Bene	Identificativo Catastale	Ubicazione
1	Posto auto	Sez. b f 3 m 1688 sub 19 cat c/6	Pirri via Mara n° 16
2	Posto auto	Sez a f 18 m 6942, sub 53 cat c/6	Cagliari viale Trieste 131
3	Posti auto	Sez a f 18 m 6942, sub 66 cat c/6	Cagliari via Mameli 216
4	Posti auto	Sez a f 18 m 6942, sub 67 cat c/6	Cagliari via Mameli 216
5	Posto auto	Sez a f 25 m 1022 sub 6	Cagliari Via

		cat c/6	dell'Astrolabio n° 6
6	Posto auto	Sez a f 25 m 1022 sub 9 cat c/6	Cagliari Via dell'Astrolabio n° 6
7	Locale commerciale	Sez. B f 5 m 1592 sub 24 cat C/1	Pirri via Pontida 33
8	Posto auto	F 28 m 1579 sub 14 cat c/6	Monerrato Via Terralba n° 29
9	Posto auto	F 28 m 1579 sub 28 cat c/6	Monerrato piazza Gennargentu n° 7
10	Posto auto	F 28 m 1579 sub 22 cat c/6	Monerrato piazza Gennargentu n° 7
11	Garage	F 29 m 512 sub 36 cat c/6	Monerrato via Arcuentu n° 11
12	Magazzino	F 29 m 512 sub 32 cat c/2	Monerrato via Arcuentu n° 11
13	Posti auto	Sez b f 5 m 218 sub 17	Pirri Via Famagosta n° 96
14	Posto auto	F 28 m 1544 sub 27 cat c/6	Monerrato Traversa via Sa Giara
15	Posto auto	F 27 m 568 sub 28 cat c/6	Monerrato Via Cesare Cabras n° 12
16	Posto auto	F 27 m 568 sub 56 cat c/6	Monerrato Via Cesare Cabras n° 12
17	Appartamento	F 27 m 196 sub 10 cat a/2	Monerrato via Cicerone n° 3 piano 1

18	Appartamento	F 27 m 196 sub 12 cat a/2	Mon serrato via Cicerone n° 3 p 2
19	Terreno	Foglio 5 mappale 165	Mon serrato - Loc. S'Abuleu
20	Terreno	Foglio 5 mappale 210	Mon serrato - Loc. S'abuleu
21	Terreno	Foglio 19 mappale 81	Mon serrato - Loc. Cuccuru Angius

Il bene indicato col n° 1, cioè un posto auto nel cortile condominiale del fabbricato che ha ingresso nella via Mara n° 16 a Cagliari e ingresso carrabile dell'area destinata ai posti auto nella via Santorre di Santarosa n° 9, pervenne in capo alla società fallita in seguito alla seguente compravendita:

atto del 19/05/1992, Notaio Vittorio Giua Marassi Rep. 307675, Racc. 28082.

Contro [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Immobile censito al foglio 3, mappale 1677, 1678 e 1679.

L'Impresa [REDACTED] acquistò il terreno sul quale fu costruito un edificio e l'area condominiale ove è sito il posto auto.

I beni elencati dal n° 2 al n° 4, cioè i posti auto contraddistinti al

1) Posto auto nella via Mara n° 16 a Pirri, Cagliari.

Si tratta di un posto auto scoperto, sito nel cortile condominiale del fabbricato che ha ingresso nella via Mara n° 16 a Cagliari. L'ingresso carrabile dell'area destinata ai posti auto è sito nella via Santorre di Santarosa n° 9.

L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo, è

recintata e dotata di un cancello d'ingresso motorizzato.

2) Posto auto nel Viale Trieste n° 131 a Cagliari.

E' un posto auto scoperto all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato che ha ingresso dal Viale Trieste n° 131. L'area è pavimentata e l'ingresso è dotato di cancello motorizzato.

3) Posti auto nella via Mameli 216 a Cagliari (m 6942, sub 66).

Si tratta di un'area di circa 62 m<sup>2</sup> nella quale vi sono cinque posti auto scoperti. L'area ha ingresso nella via Mameli n° 216 ed è pertinenza del fabbricato che venne costruito sulla maggior porzione di essa.

4) Posti auto nella via Mameli 216 a Cagliari (m 6942, sub 67).

Si tratta di un'area di circa 62 m<sup>2</sup> nella quale vi sono cinque posti auto scoperti. L'area ha ingresso nella via Mameli n° 216 ed è pertinenza del fabbricato che venne costruito sulla maggior porzione di essa.

5) Posto auto nella via dell'Astralabio n° 6 a Cagliari (m 1022, sub 6).

Si tratta di un posto auto scoperto sito nel cortile dell'edificio che ha ingresso al civico 2. L'area è pavimentata con quadrotti di cemento.

- 6) Posto auto nella via dell'Astrolabio n° 6 a Cagliari (m 1022, sub 9).

Si tratta di un posto auto sito nell'autorimessa al piano seminterrato dell'edificio che ha ingresso al civico 2. L'area è pavimentata con mattonelle in grès.

- 7) Locale commerciale nella via Pontida n° 33 a Pirri, Cagliari.

Si tratta di una porzione di un seminterrato della superficie di 77 m<sup>2</sup>. Tale porzione d'immobile è indivisa ed in comune con la restante parte dell'immobile, che è un negozio per la vendita d'abbigliamento. Infatti l'intera unità immobiliare è costituita da un locale commerciale al piano terra ed un magazzino al piano seminterrato. L'unità immobiliare originariamente censita al NCEU alla sezione B, foglio 5, mappale 78 e subalterno 16 venne frazionata e rinominata con i subalterni 23 e 24. Il subalterno 23 venne alienato con atto pubblico del 07/12/199 al [REDACTED] mentre il subalterno 24, fu venduto al [REDACTED] con atto del 24/05/1988.

La vendita riguardò la porzione d'immobile al piano terra e 20 m<sup>2</sup> della porzione al piano seminterrato. Il frazionamento catastale non venne mai fatto, per cui attualmente l'Impresa [REDACTED] è

proprietaria di una porzione di 77 m<sup>2</sup> del magazzino al piano seminterrato, indivisa ed alla quale si accede esclusivamente attraverso il locale di proprietà [REDACTED]

8) Posto auto nella via Terralba n° 29 a Monserrato.

E' un posto auto scoperto sito nell'area del fabbricato che ha accesso dalla via Terralba n° 29 a Monserrato. L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo ed è dotata di recinzione e cancello motorizzato.

9) Posto auto nella Piazza Gennargentu n° 7 a Monserrato (f m 1579 sub 28).

E' un posto auto scoperto sito nell'area del fabbricato che ha accesso dalla Piazza Gennargentu n° 7 a Monserrato. L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo ed è dotata di recinzione e cancello motorizzato.

10) Posto auto nella Piazza Gennargentu n° 7 a Monserrato (f m 1579 sub 22).

E' un posto auto scoperto sito nell'area del fabbricato che ha accesso dalla Piazza Gennargentu n° 7 a Monserrato. L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo ed è dotata di recinzione e cancello motorizzato.

11) Garage nella via Arcuentu n° 11 a Monserrato.

Si tratta di un garage della superficie di 80,50 m<sup>2</sup>, situato al piano interrato dello stabile che ha ingresso nella via Arcuentu n° 11 a Monserrato. Il garage è un box chiuso con l'ingresso dotato di una serranda metallica basculante. Fu alienato da parte dell'Impresa [REDACTED] ma non venne mai stipulato un atto pubblico.

12) Cantina nella via Arcuentu n° 11 a Monserrato.

Si tratta di una cantina al piano interrato dello stabile che ha ingresso nella via Arcuentu n° 11 a Monserrato. E' adiacente al garage descritto al punto precedente. Fu alienato da parte dell'Impresa [REDACTED] ma non venne mai stipulato un atto pubblico.

13) Posti auto nella Via Famagosta n° 96 a Pirri, Cagliari.

Si tratta di due posti auto scoperti, siti nel cortile condominiale del fabbricato che ha ingresso nella via Famagosta n° 98 a Cagliari. L'ingresso carrabile dell'area destinata ai posti auto è al civico n° 96.

L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo, è recintata e dotata di un cancello d'ingresso non motorizzato.

14) Posto auto nella Traversa Via Sa Giara a Monserrato.

Si tratta di un posto auto scoperto, sito nel cortile condominiale del fabbricato che ha ingresso nella via Sa Giara n° 1 a Monserrato. L'ingresso carrabile dell'area destinata ai posti auto è nella Traversa via Sa Giara.

L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo, è recintata e dotata di un cancello d'ingresso motorizzato.

15) Posto auto nella via Cesare Cabras n° 12 a Monserrato.

Si tratta di un posto auto scoperto, sito nel cortile condominiale del fabbricato che ha ingresso nella via Cesare Cabras n° 12 a Monserrato.

L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo, è recintata e dotata di un cancello d'ingresso motorizzato.

16) Posto auto nella via Cesare Cabras n° 12 a Monserrato.

Si tratta di un posto auto scoperto, sito nel cortile condominiale del fabbricato che ha ingresso nella via Cesare Cabras n° 12 a Monserrato.

L'area è pavimentata con un massetto in calcestruzzo, è recintata e dotata di un cancello d'ingresso motorizzato.

17) Porzione d'appartamento nella via Cicerone n° 3 piano 1 a

Monserato.

Si tratta di una porzione dell'appartamento di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] infatti la porzione in oggetto faceva parte di un immobile più ampio che venne frazionato ed alienato. Rimase in possesso della Società fallita solo la superficie residua costituita da un vano, che venne annesso all'appartamento di proprietà [REDACTED]. Le finiture sono di media qualità. Il pavimento è in grès porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno.

18) Porzione d'appartamento nella via Cicerone n° 3 piano 2 a  
Monserato.

Si tratta di una porzione dell'appartamento di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] La porzione in oggetto faceva parte di un immobile più ampio che venne frazionato ed alienato. Rimase in possesso della Società fallita solo la superficie residua costituita da un vano, che venne annesso all'appartamento di proprietà [REDACTED]. Le finiture sono di media qualità. Il pavimento è in grès porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno.

19) Terreno a Monserato censito al NCT al foglio 5, mappale

165, in Località S'Abuleu.

Si tratta di una striscia di terreno dalla forma rettangolare molto allungata. E' incolto e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale che da Monserrato conduce a Sestu e svoltando su una strada vicinale a circa 1,300 km dall'incrocio con la S.S. 554. E' un terreno agricolo e privo di recinzione.

La superficie catastale è di 140 m<sup>2</sup>.

20) Terreno a Monserrato censito al NCT al foglio 5, mappale 210, in Località S'Abuleu.

Si tratta di un terreno dalla forma rettangolare. E' incolto e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale che da Monserrato conduce a Sestu e svoltando su una strada vicinale a circa 1,300 km dall'incrocio con la S.S. 554. E' un terreno agricolo e privo di recinzione.

La superficie catastale è di 845 m<sup>2</sup>.

21) Terreno a Monserrato censito al NCT al foglio 19, mappale 81, in Località Cuccuru Angius.

Si tratta di un terreno dalla forma trapezoidale. E' incolto e ad esso si accede percorrendo una strada di penetrazione che si dirama dal prolungamento della Via San Gavino Monreale.

Confina con la S.S. 554, per la realizzazione della quale venne espropriata una porzione di terreno di circa 90 m<sup>2</sup>.

La destinazione urbanistica del terreno è "D1".

E' un terreno incolto e privo di recinzione.

La superficie catastale è di 550 m<sup>2</sup>.

Determinazione del più probabile valore di mercato.

Per la determinazione del più probabile valore degli'immobili, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di

mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed operatori immobiliari che operano o hanno operato nel Comune di Cagliari, e riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore - F. Tamborrino, Annuario Immobiliare; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore; Osservatorio dei Valori Immobiliari – DEI; Agenzia del territorio – Servizio Telematico – Osservatorio dei Prezzi Camera di Commercio di Cagliari).

Generalmente, può tenersi presente che, a proposito del parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Nel caso delle porzioni d'appartamento, il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011.

Nel caso dei posti auto e dei terreni il parametro di valutazione andrà riferito alla superficie reale dei beni.

1) Posto auto nella via Mara a Pirri, Cagliari.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Pirri ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

$$\text{(superficie commerciale)} \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 12,00 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 12.000,00 \text{ €}.$$

2) Posto auto nel Viale Trieste n° 131 a Cagliari.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nello stesso quartiere del Comune di Cagliari, oscilla intorno a 1.350,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

$$\text{(superficie commerciale)} \times 1.350,00 \text{ €/m}^2 = 13,00 \text{ m}^2 \times 1.350,00 \text{ €/m}^2 = 17.550,00 \text{ €}, \text{ che può essere arrotondato a € 17.500,00.}$$

3) Posti auto nella via Mameli 216 a Cagliari (m 6942, sub 66).

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nello stesso quartiere del Comune di Cagliari, oscilla intorno a 1.350,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.350,00 €/m<sup>2</sup> = 62,00 m<sup>2</sup> x 1.350,00 €/m<sup>2</sup> = 83.700,00 €, che può essere arrotondato a € 83.500,00.

4) Posti auto nella via Mameli 216 a Cagliari (m 6942, sub 67).

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nello stesso quartiere del Comune di Cagliari, oscilla intorno a 1.350,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.350,00 €/m<sup>2</sup> = 62,00 m<sup>2</sup> x 1.350,00 €/m<sup>2</sup> = 83.700,00 €, che può essere arrotondato a € 83.500,00.

5) Posto auto nella via dell'Astrolabio n° 6 a Cagliari (m 1022, sub 6).

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nello stesso quartiere del Comune di Cagliari, oscilla intorno a 1.150,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.150,00 €/m<sup>2</sup> = 19,00 m<sup>2</sup> x 1.150,00 €/m<sup>2</sup> = 21.850,00 €, che può essere arrotondato a € 21.500,00.

6) Posto auto nella via dell'Astrolabio n° 6 a Cagliari (m 1022, sub 9).

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nello stesso quartiere del Comune di Cagliari, oscilla intorno a 1.250,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.250,00 €/m<sup>2</sup> = 14,00 m<sup>2</sup> x 1.250,00 €/m<sup>2</sup> = 17.500,00 €.

7) Locale commerciale nella via Pontida n° 33 a Piri, Cagliari.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di locali commerciali, aventi simili finiture, ubicati nella stessa zona di Piri ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 1.400,00 €/m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, date le caratteristiche che limitano la commerciabilità del bene, riducendo i potenziali acquirenti al solo proprietario della porzione principale del bene e che costituisce anche l'unico accesso al locale, si ritiene che il valore debba essere ribassato e si adotta quello di 800,00 €/m<sup>2</sup>.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 800,00 €/m<sup>2</sup> = 77,00 m<sup>2</sup> x 800,00 €/m<sup>2</sup> = 61.600,00 €, che può essere arrotondato a € 60.000,00.

8) Posto auto nella via Terralba n° 29 a Monserrato.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 900,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per

l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 900,00 €/m<sup>2</sup> = 13,00 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> =  
11.700,00 €, che può essere arrotondato a € 11.500,00.

9) Posto auto nella Piazza Genargentu n° 7 a Monserrato (f  
m 1579 sub 28).

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti  
auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella  
stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a  
900,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per  
l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 900,00 €/m<sup>2</sup> = 11,00 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> =  
9.900,00 €, che può essere arrotondato a € 10.000,00.

10) Posto auto nella Piazza Genargentu n° 7 a Monserrato (f  
m 1579 sub 22).

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti  
auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella  
stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a

900,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 900,00 €/m<sup>2</sup> = 11,00 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> = 9.900,00 €, che può essere arrotondato a € 10.000,00.

11) Garage nella via Arcuentu n° 11 a Monserrato.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di garages di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 1.100,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.100,00 €/m<sup>2</sup> = 81,00 m<sup>2</sup> x 1.100,00 €/m<sup>2</sup> = 89.100,00 €, che può essere arrotondato a € 89.000,00.

12) Cantina nella via Arcuentu n° 11 a Monserrato.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di cantine di dimensioni simili (2 m<sup>2</sup>), che vengono valutate a corpo, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in

quelle limitrofe, oscilla intorno a 4.000,00 €.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà di € 4.000,00.

13) Posti auto nella Via Famagosa n° 96 a Pirri, Cagliari.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Pirri ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.000,00 €/m<sup>2</sup> = 24,00 m<sup>2</sup> x 1.000,00 €/m<sup>2</sup> = € 24.000,00.

14) Posto auto nella Traversa Via Sa Giara a Monserrato.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 900,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per

l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 900,00 €/m<sup>2</sup> = 12,00 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> =  
10.800,00 €, che può essere arrotondato a € 11.000,00.

15) Posto auto nella via Cesare Cabras n° 12 a Monserrato.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 900,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 900,00 €/m<sup>2</sup> = 13,00 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> =  
11.700,00 €, che può essere arrotondato a € 12.000,00.

16) Posto auto nella via Cesare Cabras n° 12 a Monserrato.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di posti auto di dimensioni simili, aventi simili caratteristiche, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 900,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per

l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 900,00 €/m<sup>2</sup> = 12,00 m<sup>2</sup> x 900,00 €/m<sup>2</sup> =  
10.800,00 €, che può essere arrotondato a € 11.000,00.

17) Porzione d'appartamento nella via Cicerone n° 3 piano 1  
a Monserrato.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di appartamenti, aventi simili finiture, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 1.300,00 €/m<sup>2</sup>.

Nel caso in esame, date le caratteristiche che limitano la commerciabilità del bene, si ritiene che il valore debba essere ribassato e si adotterà quello di 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.000,00 €/m<sup>2</sup> = 22,00 m<sup>2</sup> x 1.000,00  
€/m<sup>2</sup> = 22.000,00 €.

18) Porzione d'appartamento nella via Cicerone n° 3 piano 2  
a Monserrato.

Si ritiene che il valore sia il medesimo della porzione d'immobile di cui al punto che precede.

Il valore del bene sarà di 22.000,00 €.

19) Terreno a Monserrato censito al NCT al foglio 5, mappale 165, in Località S'Abuleu.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di terreni, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 12,00 €/m<sup>2</sup> = 140,00 m<sup>2</sup> x 12,00 €/m<sup>2</sup> = 1.680,00 €, che può essere arrotondato a € 1.650,00.

20) Terreno a Monserrato censito al NCT al foglio 5, mappale 210, in Località S'Abuleu.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di terreni, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 12,00 €/m<sup>2</sup> = 845,00 m<sup>2</sup> x 12,00 €/m<sup>2</sup> = 10.140,00 €, che può essere arrotondato a € 10.000,00.

21) Terreno a Monserrato censito al NCT al foglio 19, mappale 81, in Località Cuccuru Angius.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di terreni, ubicati nella stessa zona di Monserrato ed in quelle limitrofe, oscilla intorno a 70,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'immobile de quo.

Il valore del bene sarà dato da:

(superficie commerciale) x 70,00 €/m<sup>2</sup> = 550,00 m<sup>2</sup> x 70,00 €/m<sup>2</sup> = 38.500,00 €, che può essere arrotondato a € 40.000,00.

#### **ALLEGATI.**

Si allegano, in un separato fascicolo che costituisce parte integrante della relazione, le visure e le planimetrie catastali e le copie degli atti di provenienza dei beni.

#### **CONCLUSIONI.**

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato al Fallimento, Dott.ssa Maria Teresa Spanu, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 31 facciate e contenente gli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 21 gennaio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. Enrico Montalbano