

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] TITOLARE
DELL'IMPRESA INDIVIDUALE [REDACTED] IMPRESA
COSTRUZIONI 25/2021 NR

Giudice Delegato: Dott. Nicola Caschili;

Curatore: Dott.ssa Roberta Asuni;

C.T. U.: Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Berna n° 1
09129 Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 18 giugno 2021, la Dott.ssa Roberta Asuni, nella qualità di Curatore della procedura sopra indicata, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via Berna n. 1, Consulente Tecnico di Ufficio, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Accerti il CTU, prelieve le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della Impresa Individuale [REDACTED] Impresa Costruzioni e del Socio [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e proceda, quindi, alla stima degli immobili

che risulteranno di proprietà dello stesso.

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

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

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

Accerti inoltre:

a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765;

b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;

d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi

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

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

se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

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

Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.

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

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

Il sottoscritto dopo aver prestato giuramento effettuava l'accesso agli atti presso i Comuni di *Sant'Andrea Frius, Vallermosa, Donori e Senorbì*; si precisa che tale fase si è dilungata a dismisura; a causa di quanto premesso, si è fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02 dicembre 2021, alle ore 10:00, presso lo stabile di via *Cagliari* nn. 56 e 58.

PREMESSA

Sopralluogo

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data indicata presso i beni suddetti, siti in *Sant'Andrea Frius*, via *Cagliari* nn. 56 e 58 (vedi foto n. 1), per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali è intervenuto:

- Sig. XXXXXXXXXX, esecutato.

Per ciò che riguarda la distribuzione interna degli spazi non si

sono riscontrate difformità. Dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), successivamente ci si è trasferiti presso il laboratorio sulla S.S. 387 del *Gerrei* km 36,450 e infine presso l'abitazione di via *Libertà* n. 45. Infine, si dichiaravano sospese le operazioni peritali, per riprenderle nel pomeriggio presso i terreni restanti.

Quesito n. 1

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'attuale consistenza patrimoniale della fallita *Impresa Individuale* [REDACTED] *Impresa Costruzioni* e del Socio [REDACTED] C.F.: PLGMRZ58B22I271S (vedi allegato n. 2); in particolare si sono trovati i seguenti immobili:

Comune di Sant'Andrea Frius

1. Abitazione a uso residenziale ubicata in *Sant'Andrea Frius*, via *Cagliari* nn. 56 e 58, piano T, distinta al NCEU di *Cagliari* al Foglio 12 Particelle 2136 sub 1 per la proprietà di 1/1. È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 3).
2. Abitazione a uso residenziale ubicata in *Sant'Andrea Frius*, via *Cagliari* n. 56, piano: primo, distinta al NCEU di *Cagliari* al Foglio 12 Particelle 2136 sub 2 per la proprietà di 1/1. È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 4).
3. Abitazione a uso residenziale ubicata in *Sant'Andrea Frius*,

via *Libertà* n. 45, piano S1-T, distinta al NCEU di Cagliari al Foglio 12 Particelle 1279 per la proprietà di $\frac{1}{4}$. È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 5).

4. Laboratorio per arti e mestieri ubicato in *Sant'Andrea Frius*, località *Su Spinaxiu* - S.S. 387 del *Gerrei*, Km 36,450, piano T, distinto al NCEU di Cagliari al Foglio 4 Particelle 126 per la proprietà di $\frac{1}{2}$. È stata richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 6).

Nuovo Catasto Terreni

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.T. di *Cagliari* dell'attuale consistenza patrimoniale della fallita *Impresa Individuale* [REDACTED] *Impresa Costruzioni e del Socio* [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (vedi allegato n. 2); in particolare si sono riscontrati i seguenti immobili:

Comune di Sant'Andrea Frius

5. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 11 particella 752, qualità *Seminativo*, classe 3, di 578 mq, proprietà 1/1 bene personale, il quale costituisce il lotto 1 del *Comparto Cc*. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).
6. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 11 particella 758, qualità *Seminativo*,

classe 3, di 515 mq, proprietà 1/1 bene personale, il quale costituisce il lotto 16 del *Comparto Cc*. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

7. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, che contribuisce a costituire il lotto 7 residenziale del *Comparto Cc*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 11:

- particella 775, qualità *Seminativo*, classe 3, di 101 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- particella 779, qualità *Seminativo*, classe 3, di 156 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- particella 785, qualità *Seminativo*, classe 3, di 50 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- particella 1054, qualità *Seminativo*, classe 3, di 36 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- particella 1056, qualità *Seminativo*, classe 3, di 51 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- particella 1058, qualità *Seminativo*, classe 3, di 20 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

8. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, che contribuisce a costituire il lotto 6 del *Comparto Cc*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 11:

- particella 1048, qualità *Seminativo*, classe 3, di 70 mq,

- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- particella 1050, qualità *Seminativo*, classe 3, di 86 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - particella 1052, qualità *Seminativo*, classe 3, di 62 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - particella 1053, qualità *Seminativo*, classe 3, di 83 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - particella 1055, qualità *Seminativo*, classe 3, di 87 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
 - particella 1057, qualità *Seminativo*, classe 3, di 47 mq, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 7).

9. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 13 particella 194, qualità *Pasc. Cespug*, classe 3, di 282 mq, proprietà 1/4. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 8).

10. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 18 particella 55, qualità *Pasc. Cespug.*, classe 3, di 32.045 mq, proprietà 1/4. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 9).

11. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 20 particella 88, qualità *Pascolo*, classe 2,

di 5226 mq, proprietà 1/4. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 10).

12. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 20 particella 89, qualità *Pascolo*, classe 2, di 950 mq, proprietà 1/2. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 10).

13. Terreno sito in *Sant'Andrea Frius*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 20 particella 90, qualità *Pascolo*, classe 2, di 1890 mq, proprietà 1/2. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 10).

Comune di Vallermosa

14. Terreno sito in *Vallermosa*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 106 particella 49, qualità *Pasc. Cespug.*, classe 2, di 21.700 mq, proprietà $\frac{1}{2}$ (quota errata da verifiche in Conservatoria). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 11).

15. Terreno sito in *Vallermosa*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 106 particella 50, qualità *Pasc. Cespug.*, classe 2, di 910 mq, proprietà $\frac{1}{2}$ (quota errata). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 11).

16. Terreno sito in *Vallermosa*, distinto al NCT di *Cagliari* al

- Foglio 309 particella 121, qualità *Seminativo*, classe 3, di 840 mq, proprietà $\frac{1}{2}$ (quota errata da verifiche in Conservatoria). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 12).
17. Terreno sito in *Vallermosa*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 309 particella 122, qualità *Seminativo*, classe 3, di 330 mq, proprietà $\frac{1}{2}$ (quota errata da verifiche in Conservatoria). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 12).
18. Terreno sito in *Vallermosa*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 309 particella 125, qualità *Seminativo*, classe 3, di 2.599 mq, proprietà $\frac{1}{2}$ (quota errata da verifiche in Conservatoria). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 12).
19. Terreno sito in *Vallermosa*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 309 particella 229, qualità *Seminativo*, classe 3, di 1.345 mq, proprietà $\frac{1}{2}$ (quota errata da verifiche in Conservatoria). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 12).
20. Terreno sito in *Vallermosa*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 107 particella 56, qualità *Pasc. Cespug.*, classe 2, di 12.485 mq, proprietà $\frac{1}{4}$ (quota errata da verifiche in Conservatoria). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 13).

Comune di Donori

21. Terreno sito in *Donori*, che contribuisce a costituire il lotto 1 del Comparto G, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 30:

- particella 424, qualità *Pascolo*, classe 3, di 907 mq, proprietà 1/13;
- particella 464, qualità *Pascolo*, classe 3, di 482 mq, proprietà 1/1;
- particella 466, qualità *Pascolo*, classe 3, di 1.844 mq, proprietà 1/1.

È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 14).

Comune di Senorbì

22. Terreno sito in *Senorbì*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 16 particella 184, qualità *Seminativo*, classe 4, di 7.260 mq, proprietà 1/2. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 15).

23. Terreno sito in *Senorbì*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 16 particella 332, qualità *Seminativo*, classe 4, di 220 mq, proprietà 1/2. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 15).

24. Terreno sito in *Senorbì*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 16 particella 335, qualità *Seminativo*, classe 4, di 1.040 mq, proprietà 1/2. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 15).

15).

25. Terreno sito in *Senorbì*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 16 particella 338, qualità *Seminativo*, classe 4, di 970 mq, proprietà 1/2. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 15).

26. Terreno sito in *Senorbì*, distinto al NCT di *Cagliari* al Foglio 16 particella 547, qualità *Seminativo*, classe 4, di 230 mq, proprietà 1/2. È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 15).

Si precisa che si sono esclusi i mappali 550 e 552 perché rispettivamente di superficie pari a 90 mq e 20 mq.

Quesito n. 2

Comune di Sant'Andrea Frius

PROPRIETÀ N. 1

Si specifica che lo stabile di via *Cagliari* n. 56-58 al piano terra è stato realizzato antecedentemente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765, e ampliato a seguito della Concessione Edilizia n. 10/1977 del 10/06/1977, modificata dalla C.E. n. 156 del 24/09/1988 e successivamente dalla C.E. n. 21/2009.

PROPRIETÀ N. 2

Si specifica che lo stabile di via *Cagliari* n. 56/58 al piano terra è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765, tramite la C.E. n. 156 del 24/09/1988 e successivamente dalla C.E. n. 21/2009.

PROPRIETÀ N. 3

Si specifica che il locale di via *Libertà* n. 45 è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 a seguito della Concessione Edilizia n. 17 del 23/11/1985, modificata dalla C.E. n. 120 del 23/07/1987.

PROPRIETÀ N. 4

Si specifica che il locale sito in località *Su Spinazzu* - S.S. 387 del *Gerrei*, km 36,450 è stato realizzato successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967, a seguito della Concessione Edilizia n. 34 del 24/10/1975.

Per le altre proprietà si faccia presente che si tratta di terreni.

Quesito n. 3 - Regolarità edilizia

Comune di Sant'Andrea Frius

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente le Concessioni Edilizie per le suddette costruzioni e i certificati di destinazione urbanistica per i terreni, in particolare gli sono stati consegnati:

PROPRIETÀ N. 1

- ✓ Concessione Edilizia n. 21/2009 del 28/10/2009 (vedi allegato n. 16);
- ✓ Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 21/2009 (vedi allegato n. 17);
- ✓ Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 21/2009 (vedi allegato n. 18);
- ✓ Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 21/2009 (vedi allegato n. 19);

19).

PROPRIETÀ N. 2

Vedi quanto scritto in precedenza per la Proprietà n. 1.

PROPRIETÀ N. 3

- ✓ Concessione Edilizia n. 120/1987 del 23/07/1987 (vedi allegato n. 20);
- ✓ Tavola unica allegata alla C.E. n. 120/1987 (vedi allegato n. 21);
- ✓ Dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla C.E. n. 120/1987 (vedi allegato n. 22).

PROPRIETÀ N. 4

- ✓ Licenza di costruzione n. 34/1975 del 24/10/1975 (vedi allegato n. 23);
- ✓ Tavola unica allegata alla Licenza di costruzione n. 34/1975 (vedi allegato n. 24);
- ✓ Concessione in Sanatoria Prot. n. 3090 del 25/06/1996 (vedi allegato n. 25);
- ✓ Tavola unica allegata alla Concessione in Sanatoria Prot. n. 3090 del 25/06/1996 (vedi allegato n. 26).

Si precisa che rispetto allo stato assentito, si è riscontrata l'esistenza sul retro di una tettoia (vedi foto n. 1).

PROPRIETÀ N. 5

- ✓ Tavola 3b Piano volumetrico della Lottizzazione (vedi allegato n. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**);

- ✓ Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 7178/21 del 23/11/2021 (vedi allegato n. 28).

L'area ricade nell'ambito del Piano di Lottizzazione *Cc compreso tra via Satta, Viale Italia e via Libertà* del vigente PUC, *Residenziale* denominata *Lotto 1*.

PROPRIETÀ N. 6

Vedi Proprietà n. 5.

L'area ricade nell'ambito del Piano di Lottizzazione *Cc compreso tra via Satta, Viale Italia e via Libertà* del vigente PUC, *Residenziale e servizi* denominata *Lotto 16*.

PROPRIETÀ N. 7

Vedi Proprietà n. 5.

L'area ricade nell'ambito del Piano di Lottizzazione *Cc compreso tra via Satta, Viale Italia e via Libertà* del vigente PUC, *Residenziale* denominata *Lotto 7*.

PROPRIETÀ N. 8

Vedi Proprietà n. 5.

L'area ricade nell'ambito del Piano di Lottizzazione *Cc compreso tra via Satta, Viale Italia e via Libertà* del vigente PUC, *Residenziale* denominata *Lotto 6*.

PROPRIETÀ N. 9

Vedi Proprietà n. 5.

L'area ricade in zona *E agricola, sottozona E1-E2* del vigente PUC.

PROPRIETÀ N. 10

Vedi Proprietà n. 5.

L'area ricade in zona *E agricola*, sottozona *E5* del vigente PUC.

PROPRIETÀ NN. 11, 12 E 13

Vedi Proprietà n. 5.

L'area ricade in zona *E agricola*, sottozona *E1-E2* del vigente PUC.

Comune di Vallermosa

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente il certificato di destinazione urbanistica per i seguenti terreni, in particolare gli sono state consegnate:

PROPRIETÀ NN. 14 E 15

✓ Certificato di destinazione urbanistica n. 7267 del 23/11/2021 (vedi allegato n. 29).

L'area ricade in zona *E agricola*, sottozona *E2* del vigente PUC.

PROPRIETÀ NN. 16, 17 E 18

Vedi Proprietà n. 14 e 15.

L'area ricade in zona *E agricola*, sottozona *E2* del vigente PUC.

PROPRIETÀ N. 19

Vedi Proprietà n. 14 e 15.

L'area ricade in zona *E agricola*, sottozona *E3* del vigente PUC.

PROPRIETÀ N. 20

Vedi Proprietà n. 14 e 15.

L'area ricade in zona *E agricola*, sottozona *E2* del vigente PUC.

Comune di Donori

PROPRIETÀ N. 21

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente il certificato di destinazione urbanistica per i seguenti terreni, in particolare gli sono state consegnate:

- ✓ Certificato di destinazione urbanistica n. 8378 del 02/12/2021 (vedi allegato n. 30).

L'area, sita in località *Is Arenas*, ricade in zona *D artigianale*, sottozona *E2* del vigente P.d.F., nella zona destinata al Piano per gli insediamenti produttivi della superficie pari a mq. 3.233,00, sita in località "*Is Arenas*", confinante con strada di piano per tre lati e con proprietà *Skimar S.r.l.*, individuata dal lotto 1 del Comparto G.

Comune di Senorbì

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente il certificato di destinazione urbanistica per i seguenti terreni, in particolare gli sono state consegnate:

PROPRIETÀ NN. 24, 25, 26 E 27

- ✓ Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 10317 del 07/10/2021 (vedi allegato n. 31).

L'area ricade in zona *E agricola* del vigente PUC.

Quesito n. 4

PROPRIETÀ NN. 1 E 2

Il fabbricato residenziale in oggetto è sito in *Sant'Andrea Frius*, via *Cagliari* nn. 56/58, (vedi foto nn. 2, 3 e 4), ed è suddiviso in due appartamenti; l'appartamento in questione è ubicato al piano terra. Si precisa che l'attuale stato dei luoghi è conforme

rispetto a quanto assentito. Nello specifico si provvederà a illustrarne le caratteristiche (vedi allegato n. 32) e in particolare:

PROPRIETÀ N. 1 - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

- ✓ *Ingresso n. 1*: il pavimento è costituito da piastrelle in marmettoni di dimensione 30x30 cm con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in bianco. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio, vetro semplice e soglia in granito.
- ✓ *Soggiorno n. 2*: il pavimento è costituito da piastrelle in monocottura di dimensione 30x30 cm con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono rivestite a tutt'altezza con una carta da parati; il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in legno, vetro semplice e soglia in granito.
- ✓ *Camera da letto n. 3*: vedi quanto scritto per l'ingresso.
- ✓ *Studio n. 4*: il pavimento è costituito da piastrelle in monocottura di dimensione 30x30 cm con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti sono rivestite a tutt'altezza con carta da parati; il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in legno e vetro semplice.
- ✓ *Camera da letto n. 5*: il pavimento è costituito da piastrelle

in monocottura di dimensione 30x30 cm con battiscopa dello stesso materiale. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in bianco. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in legno, vetro semplice e soglie in marmo. L'ambiente è condizionato con una pompa di calore.

- ✓ *Bagno n. 6:* per il pavimento vedi quanto scritto in precedenza. Le pareti sono rivestite per una quota pari a $h = 2,40$ m con piastrelle di dimensioni 20x25 cm; oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro semplice. All'interno del bagno sono ubicati un bidet, un lavabo, una vasca, una doccia e un wc.
- ✓ *Sala da pranzo n. 7:* il pavimento è costituito da piastrelle in monocottura di dimensione 20x20 cm con battiscopa dello stesso materiale. Due pareti sono rivestite sino alla quota di 1,60 m con piastrelle di dimensioni 16x8 cm, le altre pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio bianco, vetro semplice e soglie in marmo.
- ✓ *Cucinino n. 8:* per il pavimento vedi quanto scritto in precedenza. Le pareti sono rivestite con piastrelle di dimensioni 10x10 cm; oltre sono intonacate al civile e

tinteggiate in bianco. Il soffitto è rivestito con listelli in legno. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro semplice.

- ✓ *Cantina n. 10*: il pavimento è costituito da un battuto di cemento. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. Il portoncino d'ingresso è in legno, mentre i restanti vani di apertura sono protetti con grate in ferro.
- ✓ *Garage n. 11*: il pavimento è costituito da un battuto di cemento. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.

PROPRIETÀ N. 2 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Vi si accede superando due rampe di scale esterne (vedi allegato n. 33). Nello specifico si provvederà a illustrare le caratteristiche e in particolare:

- ✓ *Ingresso - Soggiorno n. 1*: il pavimento è costituito da piastrelle di dimensione 50x50 cm con battiscopa dello stesso materiale, posate in diagonale. Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati in bianco. Si precisa che l'angolo cottura è rivestito sino alla quota di 1,60 m con piastrelle di dimensioni 20x25 cm. Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in alluminio, doppio vetro e soglia in granito. L'ambiente è condizionato con pompe di calore.
- ✓ *Disimpegno n. 2*: vedi quanto scritto al n. 1.
- ✓ *Camera da letto n. 3*: per il pavimento vedi quanto scritto al

n. 1. Per le pareti e il soffitto vedi quanto scritto al n. 1, anche se si sono riscontrate alcune lesioni. Per gli infissi interni ed esterni vedi quanto scritto al n. 1. Si precisa che l'ambiente è riscaldato tramite una pompa di calore.

✓ *Bagno n. 4:* per il pavimento vedi quanto scritto al n. 1. Le pareti sono rivestite per una quota pari a h= 2,20 m con piastrelle di dimensioni 42x24 cm; oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Per gli infissi interni ed esterni vedi quanto scritto al n. 1. All'interno del bagno sono ubicati un bidet, un lavabo, una vasca e un wc.

✓ *Lavanderia n. 5:* per il pavimento vedi quanto scritto al n. 1. Le pareti sono rivestite per una quota pari a h= 1,75 m con piastrelle di dimensioni 25x20 cm; oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco. Il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato bianco. Per gli infissi interni ed esterni vedi quanto scritto al n. 1.

✓ *Camera da letto n. 6:* vedi quanto scritto al n. 1.

✓ *Camera da letto n. 7:* vedi quanto scritto al n. 1.

Sul retro dell'immobile è ubicato un ripostiglio con accesso dalla terrazza. La terrazza è pavimentata con piastrelle in cotto di dimensioni 25x25; si precisa che la parte di terrazza più vicina rispetto all'appartamento è coperta da pergolato in legno, sormontato da coppi rossi (vedi foto n. 4).

PROPRIETÀ N. 3

Il fabbricato residenziale in oggetto è sito in *Sant'Andrea Frius*, via *Libertà* n. 45, (vedi foto n. 5), e si sviluppa su due livelli: piano terra e piano seminterrato. Si precisa che l'attuale stato dei luoghi è conforme rispetto a quanto assentito. Nello specifico si provvederà a illustrare le caratteristiche (vedi allegato n. 34) e in particolare:

- il pavimento è costituito da piastrelle di dimensione 30x30 cm con battiscopa dello stesso materiale, posate in diagonale;
- le pareti della cucina sono rivestite per una quota pari a h= 1,75 m con piastrelle di dimensioni 25x15 cm, oltre sono intonacate al civile e tinteggiate in bianco;
- gli infissi esterni sono in alluminio bianco e vetro;
- il portone di accesso al locale di sgombero (piano seminterrato) è realizzato in alluminio e vetro;
- il pavimento del locale di sgombero è costituito da un battuto di cemento;
- Gli infissi esterni del locale di sgombero sono costituiti da vasistas in alluminio e vetro;
- la distribuzione interna è conforme a quanto assentito.

PROPRIETÀ N. 4

Il laboratorio in oggetto è sito in *Sant'Andrea Frius*, località *Su Spinazzu* - S.S. 387 del *Gerrei*, km 36,450, piano terra (vedi foto n. 5), con ampia area di pertinenza per carico e scarico. Si accede all'area tramite passo carrabile direttamente dalla

pubblica via (vedi foto n. 6). Si precisa che sul retro dello stabile è stata ricavata un'ampia tettoia (vedi foto n. 1) non conforme a quanto previsto nell'ultima concessione in sanatoria. Il fabbricato sorge al centro del lotto con forma rettangolare con un vano appoggio affiancato. Le tamponature sono state realizzate in blocchi cementizi da 25 cm, irrigiditi con cordoli orizzontali posti all'altezza degli architravi delle finestre; la copertura è stata realizzata con una struttura metallica, sormontate da lastre in cemento amianto. Nello specifico si provvederà a illustrare le caratteristiche e in particolare (vedi allegato n. 36):

- ✓ *Deposito di attrezzi edili*: il pavimento è costituito da un battuto di cemento. Le pareti non sono intonacate; per il soffitto vedi quanto scritto in precedenza. Gli infissi esterni sono costituiti da un ampio portellone metallico di accesso scorrevole sul prospetto principale; le prese d'aria sono realizzate con grate metalliche.
- ✓ *Ufficio* (vedi foto n. 7): il pavimento è costituito da marmettoni di dimensioni 10x10 cm con battiscopa. Le pareti sono intonacate al civile, tinteggiate in bianco. Il soffitto è intonacato al civile, tinteggiato in bianco, con presenza di numerose infiltrazioni. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro semplice.
- ✓ *Spogliatoio*: vedi caratteristiche dell'ufficio.

- ✓ *Bagno*: per il pavimento vedi caratteristiche dell'ufficio. Le pareti sono rivestire sino alla quota di 1,78 cm con piastrelle di dimensioni 20x20 cm, oltre sono rifinite con un intonaco civile, tinteggiato in bianco. Per il soffitto e per gli infissi vedi le caratteristiche dell'ufficio. All'interno del bagno sono ubicati un lavello, una doccia e un wc.

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

PROPRIETÀ N. 5 - LOTTO 1 (RESIDENZIALE)

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Sant'Andrea Frius*, via *Italia* s.n.c. (a fianco dell'ex serbatoio idrico) ed è inserita in una zona totalmente urbanizzata (vedi foto n. 8) e in leggera pendenza rispetto al livello stradale. Il lotto è contenuto all'interno del Piano di Lottizzazione *Cc compreso tra via Satta, Viale Italia e via Libertà* (vedi foto n. 9). Si precisa che il lotto in oggetto è uno dei pochi non edificato della zona.

PROPRIETÀ N. 6 - LOTTO 16 (RESIDENZIALE E SERVIZI)

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Sant'Andrea Frius*, via *Satta* s.n.c. (a fianco dell'ex serbatoio idrico e di fronte rispetto al lotto n. 1) ed è inserita in una zona totalmente urbanizzata (vedi foto n. 10) e in leggera contropendenza rispetto al livello stradale. Il lotto è contenuto all'interno del Piano di Lottizzazione *Cc compreso tra via Satta, Viale Italia e via Libertà* (vedi foto n. 9). Si precisa che il lotto in

oggetto è uno dei pochi non edificato della zona.

PROPRIETÀ N. 7 - LOTTO 7 (RESIDENZIALE)

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Sant'Andrea Frius*, via *Italia* s.n.c. ed è inserita in una zona totalmente urbanizzata (vedi foto n. 11) e in leggera pendenza rispetto al livello stradale. Il lotto è contenuto all'interno del Piano di Lottizzazione Cc compreso tra via *Satta*, *Viale Italia* e via *Libertà* (vedi foto n. 9). Si precisa che il lotto in oggetto è uno dei pochi non edificato della zona.

PROPRIETÀ N. 8 - LOTTO 6 (RESIDENZIALE)

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Sant'Andrea Frius*, via *Italia* s.n.c. (a fianco del lotto n. 7) ed è inserita in una zona totalmente urbanizzata (vedi foto n. 11) e in leggera pendenza rispetto al livello stradale. Il lotto è contenuto all'interno del Piano di Lottizzazione Cc compreso tra via *Satta*, *Viale Italia* e via *Libertà* (vedi foto n. 9). Si precisa che il lotto in oggetto è uno dei pochi non edificato della zona.

Quesito n. 5

PROPRIETÀ N. 1

1° MEDODO – STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso, di dimensioni simili, ubicati in *Sant'Andrea Frius*, con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 500,00 €/mq e i 650,00 €/mq (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il

primo Semestre 2021 - allegato n. 32). Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito a un bene in ottimo stato, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto, s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, ipotizzando che sia in buono stato, la particolare posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di 575,00 €/mq, che andrà adeguatamente indicizzato. A tale scopo, si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'appartamento in oggetto:

k ₁	Coefficiente di piano senza ascensore	1,000
k ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
k ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	0,990
k ₄	Coefficiente Ubicazione	0,980
k ₅	Rifiniture	0,980
k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Cortile esclusivo	1,000
k ₈	Dotazioni impiantistiche	0,980
k ₉	Altezza interpiano	1,000
k ₁₀	Posto auto privato	1,000
k ₁₁	Necessità di manutenzione	0,980

k ₁₂	Età (superiore ai 10 anni)	0,970
k ₁₃	Regolarità edilizia	1,000
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,886

Ai sensi del DPR 138/98 (*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*), la superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori. Per cortili e simili comunicanti con i vani o locali di cui all'immobile principale, pertinenze esclusive dell'unità principale, si utilizzerà un coefficiente pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, mentre per il garage, si applicherà un coefficiente di ragguaglio pari al 60%. Per ciò che riguarda la superficie commerciale totale si farà riferimento a quelle assentite, di cui ai progetti allegati alla Concessione Edilizia:

DESCRIZIONE	Sup. mq	Coeff.	Sup. Com.
Appartamento	166,25	1,00	166,25
Cantina	43,75	0,50	21,88
Garage	28,38	0,60	17,03
Area cortilizia	137,38	0,10	13,74
TOTALE			218,89

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 218,89 mq (vedi "*Consulente*

Immobiliare” – Francesco Tamborrino e allegato n. 32), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V_{1^{\circ} \text{ METODO}} = 218,89 \times 575,00 \times 0,886 = 111.482,57 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti si è fatto sempre riferimento alla *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2021), dal quale si desume un minimo pari a 1,70 €/mq e un massimo pari a 2,20 €/mq (vedi allegato n. 36). Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, le sue attuali condizioni, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 1,95 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min	Max	Media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5

Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone annuo lordo per tale immobile risulterebbe pari a 5.122,05 € (1,95 € x 218,89 mq x 12 mesi), si avrà che:

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

$$\longrightarrow a = 5.122,05 - 5.122,05 \times 34,50\% = \text{€ } 3.354,94.$$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso residenziale ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 4,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi manutenzione straordinaria	0,00
Difficoltà di locare	0,05
Regolarità edilizia	0,00
Notevole età dell'edificio	0,05

Ubicazione periferica del medesimo	0,05
Dimensioni subordinate del cespite	0,00
TOTALE	0,15

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,25
Regolarità edilizia	0,20
Impianto di riscaldamento autonomo	0,15
Giardino di proprietà	0,30
TOTALE	0,90

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 4,00%, si avrà che:

$$r = 4,00 + 0,15 - 0,90 = 3,25\%.$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{2^{\circ} \text{ METODO}} = a/r = 3.354,94/0,0325 = \text{€ } 103.229,00.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore

più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (111.482,57 + 103.229,00) / 2 = \mathbf{107\ 355,78\ €}.$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 107.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX è pari a 1/1.

PROPRIETÀ N. 2

1° MEDODO – STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso, di dimensioni simili, ubicati in *Sant'Andrea Frius*, con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 500,00 €/mq e i 650,00 €/mq (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il primo Semestre 2021 - allegato n. 33). Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito a un bene in ottimo stato, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto, s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, ipotizzando che sia in buono stato, la specifica posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di 575,00 €/mq, che andrà adeguatamente indicizzato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'appartamento in oggetto:

k ₁	Coefficiente di piano senza ascensore	0,990
k ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
k ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	1,000
k ₄	Coefficiente Ubicazione	0,980
k ₅	Rifiniture	1,000
k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Cortile esclusivo	1,000
k ₈	Dotazioni impiantistiche	1,000
k ₉	Altezza interpiano	1,000
k ₁₀	Posto auto	1,000
k ₁₁	Necessità di manutenzione	0,990
k ₁₂	Età (superiore ai 10 anni)	1,000
k ₁₃	Regolarità edilizia	1,000
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,960

Ai sensi del DPR 138/98 (*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*), la superficie delle pertinenze accessorie (ripostiglio) si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori. Per cortili e simili comunicanti con i vani o locali di cui all'immobile principale, pertinenze esclusive dell'unità principale, si utilizzerà un coefficiente pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare. Per il loggiato e il ballatoio, si applicherà un coefficiente di

ragguaglio pari al 30%, mentre per il balcone e la terrazza si applicherà un coefficiente di ragguaglio pari al 25%. Per ciò che riguarda la superficie commerciale totale si farà riferimento a quelle assentite, di cui ai progetti allegati alla Concessione Edilizia:

DESCRIZIONE	Sup. mq	Coeff.	Sup. Com.
Appartamento	138,87	1,00	138,87
Ballatoio	12,90	0,30	3,87
Cantina	15,23	0,50	7,62
balcone p.p.	11,92	0,25	2,98
Loggiato	47,76	0,30	14,33
Terrazza	29,03	0,25	7,26
Area cortilizia	139,00	0,10	13,90
TOTALE			188,82

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 188,82 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino e allegato n. 33), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V_{1^{\circ} \text{ METODO}} = 188,82 \times 575,00 \times 0,96 = 104.282,98 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti si è fatto sempre riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2021), dal quale si desume un minimo pari a 1,70 €/mq e un massimo pari a 2,20 €/mq (vedi allegato n. 36). Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, le sue attuali condizioni, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 1,95 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

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

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone annuo lordo per tale immobile risulterebbe pari a 4.418,40 € (1,95 € x 188,82 mq x 12 mesi), si avrà che:

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

—► $a = 4.418,40 - 4.418,40 \times 34,50\% = \text{€ } 2.894,05.$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso residenziale ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 4,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi manutenzione straordinaria	0,01
Difficoltà di locare	0,02
Regolarità edilizia	0,00
Notevole età dell'edificio	0,00
Ubicazione periferica del medesimo	0,01
Dimensioni subordinate del cespite	0,00
TOTALE	0,04

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,35
Regolarità edilizia	0,20
Impianto di riscaldamento autonomo	0,15
Giardino di proprietà	0,30

TOTALE

1,00

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 4,00%, si avrà che:

$$r = 4,00 + 0,04 - 1,00 = 3,04\%.$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{2^{\circ} \text{ METODO}} = a/r = 2.894,05/0,0304 = \text{€ } 95.199,07.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (104.282,98 + 95.199,07) / 2 = \textbf{99 741,03 €}.$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 100.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX è pari a 1/1.

PROPRIETÀ N. 3

1° METODO – STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso, di dimensioni simili, ubicati in *Sant'Andrea*

Frius, con interpiano e stato di manutenzione simili, il prezzo di mercato oscilla fra i 500,00 €/mq e i 650,00 €/mq (vedi *Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate* per il primo Semestre 2021 - allegato n. 34). Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito a un bene in ottimo stato, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto, s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, ipotizzando che sia in buono stato, la particolare posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di 575,00 €/mq, che andrà adeguatamente indicizzato. A tale scopo, si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'appartamento in oggetto:

k ₁	Coefficiente di piano senza ascensore	0,990
k ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
k ₃	Presenza di servizi e infrastrutture	1,000
k ₄	Coefficiente Ubicazione	0,980
k ₅	Rifiniture	1,000
k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Cortile esclusivo	1,000
k ₈	Dotazioni impiantistiche	1,000

k ₉	Altezza interpiano	1,000
k ₁₀	Posto auto	1,000
k ₁₁	Necessità di manutenzione	0,990
k ₁₂	Età (superiore ai 10 anni)	1,000
k ₁₃	Regolarità edilizia	1,000
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,960

Ai sensi del DPR 138/98 (*Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*), la superficie delle pertinenze accessorie si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori. Per cortili e simili comunicanti con i vani o locali di cui all'immobile principale, pertinenze esclusive dell'unità principale, si utilizzerà un coefficiente pari al 10% della superficie. Per ciò che riguarda la superficie commerciale totale si farà riferimento a quelle assentite, di cui ai progetti allegati alla Concessione Edilizia:

DESCRIZIONE	Sup. mq	Coeff.	Sup. Com.
Piano terra	95,52	1,00	95,52
Seminterrato	61,01	0,50	30,51
Area cortilizia	118,00	0,10	11,80
TOTALE			137,83

Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 137,83 mq (vedi "*Consulente*

Immobiliare” – Francesco Tamborrino e allegato n. 34), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti.

$$V_{1^{\circ} \text{ METODO}} = 137,83 \times 575,00 \times 0,96 = 76.118,87 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti si è fatto sempre riferimento alla Banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2021), dal quale si desume un minimo pari a 1,70 €/mq e un massimo pari a 2,20 €/mq (vedi allegato n. 36). Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, le sue attuali condizioni, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 1,95 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min	Max	Media
Manutenzione	4	8	6
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5

Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone annuo lordo per tale immobile risulterebbe pari a 3.225,11 € (1,95 € x 137,83 mq x 12 mesi), si avrà che:

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

$$\longrightarrow a = 3.225,11 - 3.225,11 \times 34,50\% = \text{€ } 2.112,44.$$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso residenziale ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 4,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi manutenzione straordinaria	0,01
Difficoltà di locare	0,01
Regolarità edilizia	0,00
Notevole età dell'edificio	0,00

Ubicazione periferica del medesimo	0,01
Dimensioni subordinate del cespite	0,00
TOTALE	0,03

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,35
Regolarità edilizia	0,25
Impianto di riscaldamento autonomo	0,15
Giardino di proprietà	0,30
TOTALE	1,05

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 4,00%, si avrà che:

$$r = 4,00 + 0,03 - 1,05 = 2,98\%.$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{2^{\circ} \text{ METODO}} = a/r = 2\ 112,44/0,0298 = \text{€ } 70.887,38.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore

più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (76.118,87 + 70.887,38) / 2 = \mathbf{73\ 503,12\ €}.$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 73.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari a 1/4.

PROPRIETÀ N. 4 – LABORATORIO

CRITERIO DI STIMA

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle particolari finiture che ha, considerata la zona urbana, ove è situato, e il suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre, in rapporto alla loro destinazione e ubicazione, si desume che:

1° MEDODO – STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalle indagini svolte risulta che per immobili con tale destinazione d'uso, di dimensioni simili, ubicati in *Sant'Andrea Frius*, con interpiano e stato di manutenzione simili, con struttura in c.a. il costo di mercato oscilla fra i 450,00 €/mq e i 600,00 €/mq. Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti; partendo da un valore di mercato noto, riferito

ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto, s'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times K_{10} \times k_{11} \times K_{12} \times K_{13}.$$

Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, ipotizzando che sia nuova, la particolare posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di 525,00 €/mq. A tale scopo si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti all'appartamento in oggetto:

k_1	Copertura in cemento amianto	0,970
k_2	Coefficiente di interpiano	1,000
k_3	Regolarità edilizia	0,980
k_4	Coefficiente Ubicazione (zona periferica)	0,980
k_5	Numero di aperture	0,970
k_6	Coefficiente di superficie	1,000
k_7	Stato di manutenzione	0,980
k_8	Dotazioni impiantistiche	0,960

k ₉	Altezza interpiano	1,000
k ₁₀	Presenza area di carico e scarico coperta	1,000
k ₁₁	Qualità ENERGETICHE	0,950
k ₁₂	Età (superiore ai 10 anni)	0,950
k ₁₃	Possesso Agibilità	0,960
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,737

La superficie commerciale è data dalla somma dei vani principali misurata come segue: la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle eventuali murature di divisione con eventuali parti di uso comune. Ai sensi del DPR 138/98, la superficie dell'area cortilizia è stata computata al 10% della superficie. Pertanto, considerando una superficie commerciale, calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 542,01 mq (vedi "Quaderni dell'Osservatorio Immobiliare e allegato n. 35), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq.

$$V_{1^{\circ} \text{ METODO}} = 542,01 \times 525,00 \times \mathbf{0,737} = 209\,592,81 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1°

Semestre 2021), ipotizzando un minimo pari a 2,00 €/mq ed un massimo pari a 2,50 €/mq (vedi allegato n. 37). Nel nostro caso, tenendo presenti le caratteristiche della costruzione, le sue attuali condizioni, la posizione dell'immobile, si ritiene congruo un valore medio di €/mq 2,25 €/mq. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

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

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile risulterebbe pari a 13.008,19 € (2,25 € x 542,01 mq x 12 mesi), si avrà che:

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

$$\longrightarrow a = 13.008,19 - 13.008,19 \times 34,50\% = \text{€ } 8.520,37.$$

La nota rivista *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* edita da

Nomisma Bologna, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso laboratorio ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 5,00%. Ora si procederà alla determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi di risistemazione	0,04
Copertura in eternit	0,05
Dotazioni impiantistiche	0,04
Età dell'edificio	0,05
Ubicazione periferica del medesimo	0,04
Regolarità edilizia	0,05
TOTALE	0,27

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Quota rispetto al piano stradale	0,20
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,00
Dimensioni subordinate del cespite	0,25
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,20
Disponibilità di spazi privati utilizzabili a parcheggio	0,25

Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,05
TOTALE	0,95

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 5,00%, si avrà che:

$$r = 5,00 + 0,27 - 0,95 = 4,32\%.$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{2^{\circ} \text{ METODO}} = a/r = 8\,520,37/0,0436 = \text{€ } 197\,230,69.$$

CONCLUSIONI

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

$$V = (209\,592,81 + 197\,230,69) / 2 = \text{€ } 203\,411,75.$$

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

$$V = 203\,411,75 - 8\,000,00 \text{ €} = \textbf{195\,411,75 €}.$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 195 000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX è pari ad 1/2.

PROPRIETÀ N. 5 – LOTTO 1

STIMA AREA CON IL METODO COMPARATIVO

Dalle indagini svolte risulta che per aree fabbricabili, adibite a uso residenziale, di dimensioni simili, ubicate nel Comune di *Sant'Andrea Frius* il prezzo di mercato oscilla fra i 60,00 €/mq e gli 80,00 €/mq. Ricordando che si sta stimando un terreno nel centro abitato, zona periferica, ma completamente urbanizzata, si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 60,00. Pertanto, considerando una superficie catastale calcolata secondo le consuetudini vigenti, pari a 578,00 mq, si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 578,00 \times 60,00 = 34.680,00 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 34.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX è pari ad 1/1.

PROPRIETÀ N. 6 – LOTTO 16

STIMA AREA CON IL METODO COMPARATIVO

Dalle indagini svolte risulta che per aree fabbricabili, adibite a uso residenziale, di dimensioni simili, ubicate nel Comune di *Sant'Andrea Frius* il prezzo di mercato oscilla fra i 60,00 €/mq e gli 80,00 €/mq. Ricordando che si sta stimando un terreno

nel centro abitato, zona periferica, ma completamente urbanizzata, si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 60,00. Pertanto, considerando una superficie catastale calcolata secondo le consuetudini vigenti, pari a 515,00 mq, si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 515,00 \times 60,00 = 30.900,00 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 31.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX è pari ad 1/1.

PROPRIETÀ N. 7 – LOTTO 7

STIMA AREA CON IL METODO COMPARATIVO

Dalle indagini svolte risulta che per aree fabbricabili, adibite a uso residenziale, di dimensioni simili, ubicate nel Comune di Sant'Andrea Frius il prezzo di mercato oscilla fra i 60,00 €/mq e gli 80,00 €/mq. Ricordando che si sta stimando un terreno nel centro abitato, zona periferica, ma completamente urbanizzata, si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 60,00. Pertanto, considerando una superficie catastale calcolata secondo le consuetudini vigenti, pari a 414,00 mq, si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 414,00 \times 60,00 = 24.840,00 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 25.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari ad 1/1.

PROPRIETÀ N. 8 – LOTTO 6

STIMA AREA CON IL METODO COMPARATIVO

Dalle indagini svolte risulta che per aree fabbricabili, adibite a uso residenziale, di dimensioni simili, ubicate nel Comune di *Sant'Andrea Frius* il prezzo di mercato oscilla fra i 60,00 €/mq e gli 80,00 €/mq. Ricordando che si sta stimando un terreno nel centro abitato, zona periferica, ma completamente urbanizzata, si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 60,00. Pertanto, considerando una superficie catastale calcolata secondo le consuetudini vigenti, pari a 435,00 mq, si ottiene il valore:

$$\mathbf{V = S \times C,}$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 435,00 \times 60,00 = 26.100,00 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 26.000,00.


Si specifica che la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] è

pari ad 1/1.

PROPRIETÀ NN. 9, 10, 11, 12, E 13

Per i terreni in questione è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dal quale si desume che tali terreni ricadono in zona *E - agricola*. Vista l'assoluta mancanza di un mercato consolidato per le aree in questione, si procederà alla stima sulla base dell'indennità d'esproprio, determinata dagli *Uffici Tecnici Erariali della Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Sant'Andrea Frius* è incluso nella Regione Agraria n. 03. Si noti che la proprietà n. 9 è rappresentata nella foto n. 12, la proprietà n. 10 è rappresentata nella foto n. 13, le proprietà 11, 12 e 13 sono rappresentate nella foto n. 14.

Propr.	F.	Part.	Sup.	Qualità	Valore €/mq	PARZIALE	Quota proprietà
9	13	194	282,00	Pasc Cespug	€ 0,18	€ 51,38	1/6
10	18	55	32 045,00	Pasc Cespug	€ 0,18	€ 5 838,60	1/4
11	20	88	5 226,00	Pascolo	€ 0,28	€ 1 439,76	1/4
12	20	89	950,00	Pascolo	€ 0,28	€ 261,73	1/2
13	20	90	1 890,00	Pascolo	€ 0,28	€ 520,70	1/2

Si specifica che le quota di proprietà di ciascun terreno del Sig.  sono indicate nel prospetto. Visti il valore e la quota di proprietà, si consiglia di non acquisire i beni in oggetto in capo al fallimento.

PROPRIETÀ NN. 14, 15, 16, 17, 18, 19, E 20

Per i terreni in questione è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dal quale si desume che tali terreni ricadono in zona *E - agricola*. Vista l'assoluta mancanza di un mercato consolidato per le aree in questione, si procederà alla stima sulla base dell'indennità d'esproprio, determinata dagli *Uffici Tecnici Erariali della Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si precisa che il Comune di *Vallermosa* è incluso nella Regione Agraria n. 11. Si noti che le proprietà n. 14 e 15 sono rappresentate nella foto n. 15, le proprietà n. 16, 17 e 18 sono rappresentate nella foto n. 16, la proprietà n. 19 è rappresentata nella foto n. 17, la proprietà n. 20 è rappresentata nella foto n. 18.

Propr.	F.	Part.	Sup.	Qualità	Valore		Quota proprietà
					€/mq	PARZIALE	
14	106	49	21 700,00	Pasc Cespug	€ 0,19	€ 4 094,79	1/6
15	106	50	910,00	Pasc Cespug	€ 0,19	€ 171,72	1/6
16	309	121	840,00	Seminativo	€ 0,87	€ 734,33	1/6
17	309	122	330,00	Seminativo	€ 0,87	€ 288,49	1/6
18	309	125	2 599,00	Seminativo	€ 0,87	€ 2 272,05	1/6
19	309	229	1 345,00	Seminativo	€ 0,87	€ 1 175,80	1/6
20	107	56	12485,00	Pasc Cespug	€ 0,19	€ 2 355,92	1/12

Si specifica che le quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX sono indicate nel prospetto. Visti il valore e la quota di

proprietà, si consiglia di non acquisire i beni in oggetto in capo al fallimento.

PROPRIETÀ N. 21

STIMA AREA CON IL METODO COMPARATIVO

Per i terreni in questione è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dal quale si desume che ricadono in zona *D artigianale* del territorio comunale, individuata nello specifico nel comparto G. Ricordando che si sta stimando un lotto periferico rispetto al centro abitato, ma urbanizzato, adibito a uso artigianale, vista l'assoluta mancanza di un mercato consolidato per le aree in questione, si è ritenuto corretto applicare il valore a mq applicato per le cessioni delle aree ricadenti in *zona D* (comunicato dall'UTC di *Donori*), pari a €/mq 19,46. A titolo descrittivo si noti che la proprietà n. 21 è rappresentata nella foto n. 19. Pertanto, considerando una superficie catastale calcolata secondo le consuetudini vigenti, pari a 3.233,00 mq, si ottiene il valore:

$$\mathbf{V = S \times C,}$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 3.233,00 \times 19,46 = 62.914,18 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 63.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX è pari ad 1/1.

PROPRIETÀ NN. 22, 23, 24, 25 E 26

Per i terreni in questione è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dal quale si desume che tali terreni ricadono in zona *E - agricola*. Vista l'assoluta mancanza di un mercato consolidato per le aree in questione, si procederà alla stima sulla base dell'indennità d'esproprio, determinata dagli *Uffici Tecnici Erariali della Sardegna* per il corrente anno 2007, per aree aventi esclusiva suscettività d'utilizzo agricolo. Si noti che il Comune di *Senorbì*, è incluso nella Regione Agraria n. 01. Si noti che le proprietà n. 22 e 26 sono rappresentate nella foto n. 20, mentre le proprietà nn. 23, 24 e 25 sono rappresentate nella foto n. 21.

Propr.	F.	Part.	Sup.	Qualità	Valore €/mq	PARZIALE	Quota proprietà
22	16	184	7 260,00	Seminativo	€ 0,55	€ 3 988,64	1/2
23	16	332	220,00	Seminativo	€ 0,55	€ 120,87	1/2
24	16	335	1 040,00	Seminativo	€ 0,55	€ 571,38	1/2
25	16	338	970,00	Seminativo	€ 0,55	€ 532,92	1/2
26	16	547	230,00	Seminativo	€ 0,55	€ 126,36	1/2

Si specifica che la quota di proprietà del Sig. [REDACTED] è pari a $\frac{1}{2}$ di ciascun terreno. Visti il valore e la quota di proprietà, si consiglia, eccezion fatta per la proprietà n. 22, di non acquisire i beni in oggetto in capo al fallimento.

Quesito n. 6

Si sono accertate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli

concernenti i terreni (vedi allegato n. 38). Il Curatore, Dott.ssa *Roberta Asuni*, ha provveduto alla trasmissione della sentenza di fallimento sui beni identificati (vedi allegato n. 39), intestati al fallito, in data 12/03/2021, tramite RAC.

Quesito n. 7

Ai sensi della Normativa Nazionale di cui ai D.lgs. n. 192 del 19-08-2005 e n° 311 del 29-12-2006, tutti gli immobili che saranno oggetto di alienazione (trasferimento di proprietà) dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) con l'obbligo della sua allegazione. Come tale, si è proceduto alla redazione degli APE di cui alle proprietà n. 1 (vedi allegato n. 40), 2 (vedi allegato n. 41), 3 (vedi allegato n. 42), e 4 (vedi allegato n. 43).

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato degli immobili in questione;
2. Visura catastale a nome del Sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED];
3. Planimetria catastale dell'abitazione ubicata in *Sant'Andrea Frius*, via *Cagliari* nn. 56 e 58, piano T, distinta al NCEU di *Cagliari* al Foglio 12, particella 2136, sub 1;
4. Planimetria catastale dell'abitazione ubicata in *Sant'Andrea Frius*, via *Cagliari* nn. 56 e 58, piano T-1,

- distinta al NCEU di *Cagliari* al Foglio 12, particella 2136, sub 2;
5. Planimetria catastale dell'abitazione ubicata in *Sant'Andrea Frius*, via *Libertà* n. 45, piano S1-T, distinta al NCEU di *Cagliari* al Foglio 12, particella 1279;
 6. Planimetria catastale del laboratorio ubicato in *Sant'Andrea Frius*, località *Su Spinaxiu*, S.S. 387 del *Gerrei*, Km 36,450, piano T, distinta al NCEU di *Cagliari* al Foglio 4, particella 126;
 7. Mappa catastale del F. 11 in Comune di *Sant'Andrea Frius*;
 8. Mappa catastale del F. 13 in Comune di *Sant'Andrea Frius*;
 9. Mappa catastale del F. 18 in Comune di *Sant'Andrea Frius*;
 10. Mappa catastale del F. 20 in Comune di *Sant'Andrea Frius*;
 11. Mappa catastale del F. 106 in Comune di *Vallermosa*;
 12. Mappa catastale del F. 309 in Comune di *Vallermosa*;
 13. Mappa catastale del F. 107 in Comune di *Vallermosa*;
 14. Mappa catastale del F. 30 in Comune di *Donori*;
 15. Mappa catastale del F. 16 in Comune di *Senorbì*;

16. Concessione Edilizia n. 21/2009 del 28/10/2009;
17. Tavola n. 1 allegata alla C.E. n. 21/2009;
18. Tavola n. 2 allegata alla C.E. n. 21/2009;
19. Tavola n. 3 allegata alla C.E. n. 21/2009;
20. Concessione Edilizia n. 120/1987 del 23/07/1987;
21. Tavola unica allegata alla C.E. n. 120/1987;
22. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio, allegata alla C.E. n. 120/1987
23. Licenza di costruzione n. 34/1975 del 24/10/1975;
24. Tavola unica allegata alla Licenza di costruzione n. 34/1975;
25. Concessione in Sanatoria Prot. n. 3090 del 25/06/1996;
26. Tavola unica allegata alla Concessione in Sanatoria, Prot. n. 3090;
27. Tavola 3b Piano volumetrico della Lottizzazione ubicata in *Sant'Andrea Frius*;
28. Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 7178/21 del 23/11/2021, Comune di *Sant'Andrea Frius*;
29. Certificato di destinazione urbanistica n. 7267 del 23/11/2021, Comune di *Vallermosa*;
30. Certificato di destinazione urbanistica n. 8378 del

- 02/12/2021, Comune di *Donori*;
31. Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 10317 del 07/10/2021, Comune di *Senorbi*;
 32. Rappresentazione dello stato dei luoghi dell'appartamento sito in via *Cagliari* nn. 56 e 58, piano T;
 33. Rappresentazione dello stato dei luoghi dell'appartamento sito in via *Cagliari* nn. 56 e 58, piano primo;
 34. Rappresentazione dello stato dei luoghi dell'appartamento sito in via *Libertà* n. 45;
 35. Rappresentazione dello stato dei luoghi del laboratorio ubicato in *Sant'Andrea Frius*, località *Su Spinaxiu*, S.S. 387 del *Gerrei*, Km 36,450, piano T;
 36. Banca dati delle quotazioni per il residenziale dell'*Agenzia delle Entrate* per *Sant'Andrea Frius*, primo Semestre 2021;
 37. Banca dati delle quotazioni per i laboratori dell'*Agenzia delle Entrate* per *Sant'Andrea Frius*, primo Semestre 2021;
 38. Schema delle Iscrizioni e Trascrizioni;
 39. Raccomandata di invio della Sentenza di fallimento con Ricevuta di consegna della RAC;
 40. APE dell'appartamento sito in via *Cagliari* nn. 56 e 58, piano T;

41. APE dell'appartamento sito in via *Cagliari* nn. 56 e 58, piano primo;
42. APE dell'appartamento sito in via *Libertà* n. 45;
43. APE del laboratorio ubicato in *Sant'Andrea Frius*, località *Su Spinaxiu*, S.S. 387 del *Gerrei*, Km 36,450, piano T.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Curatore, Dott.ssa *Roberta Asuni*, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 59 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, lì 24 febbraio 2022.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu

