CONCORDATO PREVENTIVO N°2/09

[redacted]

INTRODUZIONE

L'odierno elaborato peritale è prodotto a adempimento di specifico incarico conferito allo scrivente geom. Roberto Musiu, con studio professionale in Lanusei, iscritto al Collegio dei geometri di Nuoro ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanusei, da parte del Giudice Sebastiano Napolitano, previa richiesta del Commissario Giudiziale dott. Franco Martucci.

Nell'incarico, lo scrivente ha il compito di valutare la "Consistenza Immobiliare" della Società ammessa al Concordato preventivo e del suo socio illimitatamente responsabile [redacted] oltre alla verifica e valutazione degli immobili della Società partecipata da [redacted] – [redacted]. I quesiti posti al Perito Estimatore sono i seguenti:

QUESITI

1) Provveda all'identificazione dei beni immobili indicati nel ricorso per l'ammissione al Concordato preventivo;

2) Accerti la loro provenienza;

3) Accerti i pesi, i vincoli, le garanzie o altre efficienze pregiudizievoli gravanti sugli immobili predetti (con particolare riferimento alle formalità tutte iscritte presso l'Agenzia del Territorio già Conservatoria dei Registri);

4) Verifichi le caratteristiche costruttive dei beni ed il rispetto della normativa urbanistico edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati;

5) Accerti il rispetto delle norme in materia impiantistica e di sicurezza;

6) Controlli i favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione di possibili modifiche eventualmente prevedibili nei Piani Regolatori Generali dei Comuni ove gli immobili sono situati;

7) Identifichi il mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto dei tempi d'alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria (max 1 anno);

8) Verifichi l'eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento;

9) Valuti, a prezzi di pronto realizzo, con identificazione d'idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione, in particolare, degli immobili industriali;

10) Determini la partecipazione del socio [redacted] nella Società [redacted]

I beni che fanno parte del patrimonio aziendale della Società ammessa alla procedura e del Socio illimitatamente responsabile, sono:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENI

1. **Un complesso industriale sito nel comune di Lanusei, alla Via Ilbono;**
2. **Un appartamento ad uso civile abitazione, comprensivo di locale ad uso cantina, sito nel comune di Lanusei, Via Umberto n. 74;**
3. **Una quota di 1/2 di un locale commerciale sito nel comune di Lanusei, Via Umberto n. 125;**
4. **Area fabbricabile in comune di Lanusei, località Coroddis, di mq 790;**
5. **Terreno agricolo in comune di Lanusei, località Terzu (Ilixedu), di mq 27.330;**
6. **Una quota di 1/4 del terreno agricolo in comune di Lanusei, località Terzus (Ilixedu), di mq 60.190;**
7. **Un terreno in Comune di Lanusei, località Girabia, di circa mq 200;**
8. **Partecipazione pari al 50% nella società immobiliare "[redacted]".**

Il Giudice, ad integrazione dei precedenti quesiti, ha domandato allo scrivente di estendere gli **accertamenti ipocatastali** di cui al provvedimento del 10/06/2009, anche alla consistenza patrimoniale del Socio [redacted]

VISITE E ISPEZIONI

Sopralluoghi.

In osservanza al mandato ricevuto, in data **22 giugno 2009**, alle ore 9:15, il perito eseguiva un primo sopralluogo sui beni allo scopo d'ispezionare ed analizzare gli immobili da periziare. Nell'occasione partecipavano:

- Per la Società [redacted], l'Amministratore [redacted] ed il figlio [redacted]
- Per la Società [redacted].

Con i presenti si esaminavano gli immobili eseguendo, di volta in volta, le verifiche necessarie per apprezzare i beni sotto l'aspetto tecnico e metrico.

In data **25 giugno 2009 e 01 luglio 2009**, lo scrivente, eseguiva ulteriori accertamenti presso gli immobili. In data **06 luglio 2009**, lo scrivente comunicava al Commissario Giudiziale la conclusione delle attività di stima.

Capo I)
Provenienza e ricerche ipocatastali.

Quesito 1) Provveda all'identificazione dei beni immobili indicati nel ricorso per l'ammissione al Concordato preventivo.
Quesito 2) Accerti la loro provenienza.
Quesito 3) Accerti i pesi, i vincoli, le garanzie o altre efficienze pregiudizievoli gravanti sugli immobili predetti (con particolare riferimento alle formalità tutte iscritte presso l'Agenzia del Territorio già Conservatoria dei Registri).

Per ottemperare a quanto domandato, lo scrivente, su richiesta del Giudice, eseguiva un'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio (Conservatoria RR.II). Riguardo alle ispezioni compiute in data 24/06/2009 sono risultate le seguenti formalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In capo **all'**[redacted]

1) Trascrizione a favore del 10/04/2002, R.P. 3910, R.G 4662, pubblico Ufficiale Castiglia Giuseppe, rep. 65426 del 14/03/2002, avente per oggetto **COMPRAVENDITA** – Terreno in Lanusei, località Coroddis **Fg. 7 partic. 1896**, a FAVORE [redacted] (quota1/2) CONTRO [redacted] (quota 1/6), [redacted] (quota 1/6) e [redacted] (quota 1/6).

2) Trascrizione a favore e contro del 10/04/2002, R.P. 3911, R.G 4663, pubblico Ufficiale Castiglia Giuseppe, rep. 65426 del 14/03/2002, avente per oggetto il **REGOLAMENTO DELL'ACCESSIONE** – Terreno in Lanusei, località Coroddis **Fg. 7 partic. 1896, categoria F, bene futuro**, a FAVORE di [redacted] (quota 1/3), [redacted] (quota 1/3) e [redacted] (quota 1/3), [redacted] (quota 1/1) CONTRO [redacted] (quota 1/6), [redacted] (quota 1/6) e [redacted] (quota 1/6) e [redacted] (quota 1/2).

3) Iscrizione contro, R.P. 439, R.G 3192, pubblico Ufficiale Castiglia Giuseppe, rep. 74733/9830 del 22/03/2004, avente per oggetto **IPOTECA VOLONTARIA** – Terreno n Lanusei, località Coroddis **Fg. 7 partic. 1896 sub. 1**, a FAVORE del Banco di Sardegna S.p.A. CONTRO [redacted]

In capo **al socio** [redacted]

1) Trascrizione del 19/12/1984, R.P. 5927, R.G 7338, **DOMANDA GIUDIZIALE**

2) Trascrizione a favore e contro del 16/03/1985, R.P. 1148, R.G 1442, **ATTO DI DIVISIONE;**

3) Trascrizione contro del 27/03/1985, R.P. 1339, R.G 1696, **ATTO DI COMPRAVENDITA;**

4) Trascrizione a favore del 14/01/1987, R.P. 221, R.G 250, **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del notaio Castiglia del 18/12/1986 a FAVORE di [redacted] oggetto: **Terreno in Lanusei località "Pedulu" fg. 5 map 8 (ex 8/a);**

5) Trascrizione contro del 05/06/1989, R.P. 2922, R.G 3745, pubblico Ufficiale Castiglia Giuseppe del 12/05/1989 – **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE**

6) Iscrizione contro del 08/11/1996, R.P. 851, R.G 7346, pubblico Ufficiale PRETORE del 26/07/1996 – **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DESCRETO INGIUNTIVO-** oggetto: **Immobili in Lanusei centro abitato, Via Umberto I°, Fg. 7 partic. 1000 sub. 14; Fg. 7 partic. 1000 sub. 10 cat. C/1 Piano Terreno; Fg. 7 partic. 1000 sub. 4, cat. A/2 Piano 4°; Terreno fg. 5 map. 8 località "Pedulu".**

7) Trascrizione a favore del 18/03/1999, R.P. 1376, R.G 1922, **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,** pubblico Ufficiale Ufficio del Registro del 23/05/1994 – Soggetti a FAVORE n°10 figli CONTRO [redacted] (padre) a tale proposito vedasi documento allegato R.G. 12448, R.P. 9994 del 23/11/2000.

8) Rettifica a Trascrizione a favore del 23/11/2000, R.P. 9994, R.G 12448, **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,** pubblico Ufficiale Ufficio del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registro del 23/05/1994 – Soggetti a FAVORE n°10 figli CONTRO [redacted] (padre) a tale proposito vedasi documento allegato R.G. 1376, del 1999.

9) Trascrizione contro del 27/10/2008, R.P. 9096, R.G 12317, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale Cornaglia Gianluigi del 23/10/2008 – Soggetti a FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]; oggetto: in Comune di Lanusei, **Abitazione tipo civile Fg. 7 partic. 1000 sub. 4, Via Umberto I° n°70; Autorimessa Fg. 7 partic. 1000 sub. 10, Via Umberto I° n°70; Deposito Fg. 7 partic. 1000 sub. 14.**

10) Trascrizione contro del 27/10/2008, R.P. 9097, R.G 12318, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale Cornaglia Gianluigi del 23/10/2008 – Soggetti a FAVORE [redacted] CONTRO [redacted] oggetto: in Comune di Lanusei, **Abitazione tipo civile Fg. 7 partic. 1328 sub. 2, Via Venezia, Piano 1, Vani 6,5; Autorimessa Fg. 7 partic. 1328 sub. 1, Via Venezia, Piano S1.**

11) Trascrizione contro del 05/11/2008, R.P. 9416, R.G 12733, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale Cornaglia Gianluigi del 27/10/2008 – Soggetti a FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]; oggetto: in Comune di Lanusei, **Abitazione tipo civile Fg. 7 partic. 1328 sub. 3, Via Venezia, Piano 2, Vani 6; Posto auto Fg. 7 partic. 1328 sub. 1, Via Venezia, Piano ST.**

12) Trascrizione contro del 05/11/2008, R.P. 9417, R.G 12734, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale Cornaglia Gianluigi del 29/10/2008 – **Unità <u>negoziale 1</u> composta da terreno in Comune di Lanusei Fg. 37 map. 316, terreno in Comune di Lanusei Fg. 37 map. 317; Unità <u>negoziale 2</u> composta da terreno in Comune di Lanusei Fg. 37 map. 76, Unità <u>negoziale 3</u> terreno in Comune di Lanusei Fg. 37 map. 99. Soggetti a FAVORE [redacted] per la quota di ½ dell'Unità negoziale 1, per la quota di 9029/20000 dell'Unità negoziale 2 e per la quota di 1/8 dell'Unità negoziale 3; [redacted] per la quota di ½ dell'Unità negoziale 1, per la quota di 9029/20000 dell'Unità negoziale 2 e per la quota di 1/8 dell'Unità negoziale** 3; CONTRO [redacted]

13) Trascrizione contro del 05/11/2008, R.P. 9418, R.G 12735, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale Cornaglia Gianluigi del 29/10/2008 – Soggetti a FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]; oggetto: in Comune di Lanusei, **Abitazione tipo economico Fg. 11 partic. 1911 sub. 4, Via Manzoni, Piano 2, Vani 3,5.**

14) Trascrizione contro del 05/11/2008, R.P. 9419, R.G 12736, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale Cornaglia Gianluigi del 29/10/2008 – Soggetti a FAVORE [redacted] CONTRO [redacted]; oggetto: in Comune di Lanusei, **terreno Fg. 7 map. 1330 località Coroddis; terreno Fg. 7 map. 1331 località Coroddis; terreno Fg. 7 map. 1750 località Coroddis; terreno Fg. 7 map. 1332 località Coroddis; terreno Fg. 7 map. 1333 località Coroddis.**

15) Trascrizione contro del 05/11/2008, R.P. 9420, R.G 12737, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale Cornaglia Gianluigi del 29/10/2008 – Soggetti a FAVORE [redacted] CONTRO [redacted] e [redacted] oggetto: in Comune di Lanusei, **Terreno Fg. 5 mappale 8 località Pedulu.**

16) Trascrizione a favore del 17/11/2008, R.P. 9804, R.G 13225, **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO,** pubblico Ufficiale Tribunale del 13/11/2008 –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In capo **al socio [redacted] nato a [redacted]**

1) Trascrizione a favore del 27/03/1985, R.P. 1339, R.G 1696, **ATTO DI COMPRAVENDITA** pubblico ufficiale notaio Giuseppe Castiglia del 14/03/1985 – Soggetto a FAVORE [redacted], soggetti CONTRO [redacted] (ciascuno per i propri diritti). Unità negoziale, in Comune di Lanusei Via Umberto I°, Appartamento-Mansarda al 5° Piano, Fg. 7 partic. 1000 sub. 5 e vano cantina al Piano Sottostrada, Fg. 7 partic. 1000 sub. 13;

2) Trascrizione a favore del 08/03/1990, R.P. 1836, R.G 2227, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico ufficiale notaio Giuseppe Castiglia del 16/02/1990;

3) Trascrizione a contro del 07/02/1992, R.P. 972, R.G 1265, **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE,** pubblico ufficiale notaio Giuseppe Castiglia del 17/01/1992;

4) Trascrizione a contro del 14/05/1994, R.P. 2964, R.G 3825, **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO,** pubblico ufficiale notaio Giuseppe Castiglia del 18/04/1994;

5) Trascrizione a favore del 18/03/1999, R.P. 1376, R.G 1922, **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,** pubblico Ufficiale Ufficio del Registro del 23/05/1994 – Soggetti a FAVORE n°10 figli CONTRO [redacted] (padre) a tale proposito vedasi documento allegato R.G. 12448, R.P. 9994 del 23/11/2000.

6) Trascrizione a favore e contro del 25/08/1999, R.P. 5495, R.G 7499, **ATTO TRA VIVI- DIVISIONE,** pubblico Ufficiale pubblico Ufficiale notaio Castiglia Giuseppe del 23/05/1994 – **Unità <u>negoziale 1</u> composta da terreno in Comune di Lanusei Fg. 7 map. 1896 località Coroddis; Unità <u>negoziale 2</u> composta da terreno in Comune di Lanusei Fg. 7 map. 1897 località Coroddis; Unità <u>negoziale 3</u> composta da terreno in Comune di Lanusei Fg. 7 map. 1898 località Coroddis; Soggetti a FAVORE, [redacted] per la quota di 1/3 dell'Unità negoziale 1, [redacted] per la quota di 1/3 dell'Unità negoziale 1, [redacted] per la quota di 1/3 dell'Unità negoziale 1, [redacted] per la quota di 1/1 dell'Unità negoziale 2, [redacted] per la quota di 1/1 dell'Unità negoziale 3, soggetti CONTRO [redacted] per la quota di 1/5 di tutte le Unità negoziali, [redacted] per la quota di 1/5 di tutte le Unità negoziali, [redacted] per la quota di 1/5 di tutte le Unità negoziali, [redacted] per la quota di 1/5 di tutte le Unità negoziali, [redacted] per la quota di 1/5 di tutte le Unità negoziali.**

7) Trascrizione contro del 18/10/1999, R.P. 6533, R.G 8901, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale notaio Castiglia Giuseppe del 06/10/1999 – Soggetto a favore [redacted] CONTRO [redacted] – **Terreno sito in Tortolì Fg. 19 map. 237 (ex 29/d) località Foxilioni.**

8) Rettifica a Trascrizione a favore del 23/11/2000, R.P. 9994, R.G 12448, **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,** pubblico Ufficiale Ufficio del Registro del 23/05/1994 – Soggetti a FAVORE n°10 figli CONTRO [redacted] (padre) a tale proposito vedasi documento allegato R.G. 1376, del 1999.

9) Iscrizione contro, del 20/12/2001, R.P. 1449, R.G 15298, pubblico Ufficiale Castiglia Giuseppe, del 18/12/2001, avente per oggetto **IPOTECA VOLONTARIA** –

Soggetti a FAVORE Banca Intesa Sp.A. CONTRO [redacted] per 1/1 dell'Unità negoziale 1 e ½ dell'Unità negoziale 2 e [redacted] per ½ dell'Unità negoziale 2; oggetto: <u>Unità negoziale 1</u> composta da: in Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lanusei, **Abitazione tipo civile Fg. 7 partic. 1000 sub. 5, Via Umberto I° n°70; Autorimessa Fg. 7 partic. 1000 sub. 13, Via Umberto I°;** Unità negoziale 2 composta da: in Comune di Lanusei, **Negozio Fg. 11 partic. 1565, Via Umberto I° n°125**

10) Trascrizione contro del 10/04/2002, R.P. 3910, R.G 4662, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale notaio Castiglia Giuseppe del 14/03/2002 – **Immobili siti in Lanusei.**

11) Trascrizione a favore e contro del 10/04/2002, R.P. 3911, R.G 4663, pubblico Ufficiale Castiglia Giuseppe, rep. 65426 del 14/03/2002, avente per oggetto il **REGOLAMENTO DELL'ACCESSIONE** – Terreno in Lanusei, località Coroddis **Fg. 7 partic. 1896, categoria F, bene futuro**, a FAVORE di [redacted] (quota 1/3), [redacted] (quota 1/3) e [redacted] (quota 1/3), [redacted] (quota 1/1) CONTRO [redacted] (quota 1/6), [redacted] (quota 1/6) e [redacted] (quota 1/6) e [redacted] (quota 1/2).

12) Trascrizione contro del 02/08/2003, R.P. 5761, R.G 7663, **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico Ufficiale notaio Castiglia Giuseppe del 30/07/2003 – **Immobili siti in Lanusei Fg. 7 partic. 1896 sub. 2 Laboratorio artigiano in Via Ilbono, piano 1; Fg. 7 partic. 1896 sub. 3 Laboratorio artigiano in Via Ilbono, piano Terra** a FAVORE di Società [redacted] CONTRO [redacted] (quota 1/3), [redacted] (quota 1/3) e [redacted] (quota 1/3).

13) Trascrizione contro del 17/11/2008, R.P. 9804, R.G 13225, **DI ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO,** pubblico Ufficiale Tribunale del 13/11/2008 –

Capo 2)

Descrizione degli immobili indicati nel concordato.

Quesito 4) Verifichi le caratteristiche costruttive dei beni ed il rispetto della normativa urbanistico edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati.

Quesito 5) Accerti il rispetto delle norme in materia impiantistica e di sicurezza.

Quesito 6) Controlli i favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione a possibili modifiche eventualmente prevedibili nei Piani Regolatori Generali dei Comuni ove gli immobili sono situati.

Complesso industriale alla Via Ilbono.

A.1.1. – **Zona Urbanistica**.

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, la struttura ricade Urbanisticamente in Zona C1 – Comparto 18 – Lotto 13.

L'area sul quale è realizzato il fabbricato ha una superficie di mq 1465. Il fabbricato ha una estensione coperta di mq 960 e si sviluppa su quattro livelli.

Nell'aprile del 2003 è stato effettuato un riordino dei Lotti 12 e 13 con la relativa volumetria. A seguito di tale convenzione Urbanistica approvata, il lotto 13, sul quale insiste il fabbricato, ha una nuova volumetria sviluppabile di mc 2418. Ulteriori limiti imposti dal Piano Particolareggiato riguardano l'altezza massima del fronte libero che non può essere maggiore a mt 8,50.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tale proposito è stato redatto un progetto di massima da parte dell'ing. Giorgio Pilia.

A.1.2. – **Confini.**

L'immobile, nella sua totalità confina, a Sud con la ditta [redacted] a Nord con [redacted] e strada Comunale, ad Ovest con la ditta [redacted] ad Est con la S.S. 198 denominata anche Via Ilbono.

A.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

La costruzione si trova in zona periferica dell'abitato di Lanusei, prossima a servizi di principale importanza, quali, negozi, mercati, centri commerciali e servizi pubblici.

Ciò favorisce una pregevole appetibilità dell'immobile. La viabilità circostante è buona per la presenza della frontale Via Ilbono che rappresenta una Via di principale interesse nell'ambito della regione Ogliastrina, gli edifici limitrofi sono d'altezza variabile e non inibiscono l'illuminazione, la larghezza della strada è superiore ai dieci metri. La località si può quindi considerare luminosa e ben distribuita urbanisticamente, commercialmente e residenzialmente.
L'immobile si trova in località "Coroddis" ed è identificabile sulla Via Ilbono al Km 93+100.

A.1.4. – **Dati catastali.**

Il complesso è rappresentato da un vasto fabbricato articolato su quattro livelli suddiviso in varie Unità immobiliari, costruito su terreno distinto al N.C.T. al Fg. 7 map. 1896 (ex 157/a) di are 14,65. I dati catastali derivano dal Tipo di Frazionamento n°101216, redatto dal geom. Gianluca Diana di Lanusei su estratto di mappa n°40492/99, allegato all'atto di divisione in data 07/08/1999, rep. 53654/6487 ricevuto dal Notaio Castiglia.

Nell'Ufficio del Territorio di Nuoro, alla Sezione Urbana, la struttura è attualmente individuabile al Fg. 7 map. 1896 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5.

- Tutto il Piano Terra, compresa la corte frontale è censita al Sub. 1 in capo dell'[redacted], esclusa la scala di collegamento ai piani, che è censita con il sub. 5;
- Il Piano Primo è censito, per una parte con il sub. 3 (Tipografia) venduto ad altra ditta, per l'altra, con il Sub. 2 (Società [redacted]), la scala di collegamento ai piani è censita con il sub. 5 e la corte coperta con il sub. 4;
- I piani superiori non possiedono identificazione catastale.

L'Intestazione al N.C.E.U. è in nome di [redacted] nato a [redacted].

Lo scrivente descriverà, in modo separato, le Unità immobiliari presenti nello stabile, in particolare al Piano Terra (sub. 1) ed al Piano Primo (sub. 2), poiché le stesse sono, a loro volta, suddivise in altre parti non censite in catasto.

A.1.5. – **Regolarità Edilizia.**

L'edificio possiede la Concessione Edilizia n°126 del 06/11/2001, rilasciata all'[redacted] Essa è riferita alla "Costruzione del Primo Livello da destinare a Rimessa, Uffici, Deposito Attrezzature e locale Manutenzione , di un fabbricato pluriuso sito in località Coroddis – Zona C1 del P.R.G. su terreno distinto in Catasto al Fg. 7 map. 1896.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la struttura, fu presentata in seguito una Variante in Corso d'opera che ottenne la Concessione Edilizia n°163 del 28/01/2003, rilasciata all'[redacted] Essa era riferita alla "Costruzione del Primo Livello da destinare a Rimessa, Uffici, Deposito Attrezzature e locale Manutenzione, di un fabbricato pluriuso in località Coroddis – Zona C1 del P.R.G. su terreno distinto in Catasto al Fg. 7 map. 1896.

Successivamente fu depositata una nuova pratica che ottenne la Concessione Edilizia n°108 del 27/11/2003, rilasciata all[redacted]. riferita al Cambio d'uso di alcuni locali posti al secondo livello da destinare a locali Commerciali e Uffici – Zona C1 del P.U.C. su terreno distinto in Catasto al Fg. 7 map. 1896.

A.1.6. – **Regolarità Catastale.**

Il fabbricato è accatastato, tuttavia la situazione catastale dovrebbe essere aggiornata con quella reale, per i seguenti motivi:

- Il complesso è costituito, al Piano Terra, da una sola Unità Immobiliare (Sub. 1), in realtà, poiché sono presenti ambienti ed attività indipendenti diverse, dovrebbero essere almeno tre;
- Al Piano Primo la situazione è similare al Piano Terra ovvero l'Unità Immobiliare censita al Sub. 2 dovrebbe essere costituita da almeno due subalterni (uno per l'ufficio e uno per l'attività artigianale);
- Il Piano Secondo e terzo, non possiedono identificazione catastale. Anche questi si dovrebbero censire in "Corso di Definizione".

Alla data odierna questo è quanto riscontrato.

Si precisa che un'eventuale spesa di regolarizzazione catastale per aggiornare tutto il complesso alla situazione attuale, si aggira in circa €. 4.500,00.

A.1.7. – **Provenienza.**

Il bene è pervenuto ai sigg.ri [redacted], per mezzo della successione del padre [redacted] apertasi in Lanusei il 28/02/1979, regolata con testamento olografo pubblicato con verbale in data 18/03/1994, rep. 32841/3434, ricevuto dal Notaio Giuseppe Castiglia, registrato a Lanusei. Su detto bene è stato realizzato, il complesso industriale di cui trattasi.

- Precisamente i germani, vendettero, ognuno per i propri diritti, con Atto Pubblico del 14/03/2002 n°65426, rac. 8385 a rogito del Notaio Castiglia, all[redacted], il diritto di piena proprietà su una quota pari a 500/1000 del lotto di terreno sito in Lanusei, alla località "Coroddis" riportato al N.C.T. al fg. 7 map. 1896 (ex 157/a). Detta impresa realizzò il Piano Terreno.

- In data 30/07/2003 fu stipulato, dal Notaio Giuseppe Castiglia, un ulteriore Atto di compravendita n°71773, rac. 9424, tra i germani [redacted] a favore della Società "[redacted], il diritto di piena proprietà dell'intero primo piano del fabbricato in corso di costruzione, sito in Comune di Lanusei alla località "Coroddis", Via Ilbono snc, più precisamente costituito da un locale artigianale, al piano Primo della superficie calpestabile di mq 370 circa riportato al NCEU al Fg. 7 map. 1896 sub. 2, da un secondo locale artigianale, al piano Primo della superficie calpestabile di mq 150 circa , riportato al NCEU al Fg. 7 map. 1896 sub. 3.

- In data 21/03/2004 fu stipulato, dal Notaio Giuseppe Castiglia, un ulteriore Atto di compravendita n°74731, rac. 9828, tra la Società "[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], e la [redacted] che acquistava la porzione d'immobile sito in Comune di Lanusei riportato al NCEU al Fg. 7 map. 1896 sub. 3.

A.1.8. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**

Ipoteca Volontaria a Concessione di Garanzia di finanziamento, Atto notarile pubblico del Notaio Castiglia del 22/03/2004, R.g. 3192, R.p. 439, durata 15 anni, unità negoziale Immobile sito in Lanusei, Fg. 7 partic. 1896 sub. 1, a favore del Banco di Sardegna S.p.A., contro [redacted]

A.1.9. – **Descrizione strutturale dell'immobile.**

La struttura di sostegno della costruzione, è in cemento armato, nel quale si alternano pilastri, travi e solai di varie dimensioni oltre ad alcune murature in "cantoni di granito" sistemate nel lato strada. Sul versante a monte, l'organismo è racchiuso da un muro in cemento armato realizzato per sorreggere l'azione del terreno sovrastante.

Durante il sopralluogo, le parti fanno notare allo scrivente, che è presente un inconveniente strutturale dovuto al movimento del muro di contenimento a monte. Siffatto episodio sta producendo delle trazioni e alterazioni sui pilastri, travi e solai, con specifico risalto nell'ultimo livello della costruzione.

In detto piano, è visibile il moto del muro che ha originato dei "fuori squadra" sui pilastri e delle fessurazioni sui solai. Nei livelli sottostanti le deformazioni sono meno apprezzabili, ma si possono comunque osservare, nelle murature perpendicolari al muro di contenimento, alcune filature con angolo obliquo.

Nel primo livello sono visibili delle tracce d'abbondanti filtrazioni d'acqua, particolarmente spiccate nel locale adibito a rivendita delle auto e nell'ambiente di manutenzione degli automezzi. Le stesse filtrazioni si ripetono sui locali al secondo livello (panificio ed ufficio).

A.2.0. – **Descrizione particolare dell'immobile.**

Per semplicità espositiva lo scrivente descriverà l'immobile di Via Ilbono, in relazione alla proprietà ovvero Fg. 7 **mappale 1896 sub. 1** (PARTE 1), in capo all'[redacted] e il **mappale 1896 sub. 2 e successivi** (PARTE 2), in capo alla [redacted]

Descrizione della PARTE 1)

L'immobile si trova al Piano Terreno ed è una porzione di un più vasto stabile articolato su tre piani più il lastrico solare. Esso ha l'accesso dalla Via Ilbono e dal vano scala condominiale (subalterno 5).

Nonostante il Piano sia individuato catastalmente con un solo subalterno, di fatto è suddiviso in tre porzioni, ovvero **– Un locale ad uso uffici; - Un locale per la rivendita delle automobili; - Un locale per la manutenzione d'automezzi.**

Tutti i locali affacciano su un'area carrabile parte scoperta e parte scoperta di accesso comune.

- **Locale adibito ad uffici.**

La porzione immobiliare è posta al piano della strada Statale 198, possiede una superficie commerciale di **circa 138,00 mq** e si compone di un vasto ambiente di servizio, due uffici, una sala riunioni e due bagni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli ambienti sono internamente intonacati e pitturati. Gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è in elementi di granito liscio, il solaio è controssoffittato in carton gesso. I bagni sono forniti dei sanitari previsti per legge ed hanno le pareti piastrellate.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, telefonico e di condizionamento, quest'ultimo realizzato con una pompa di calore e sei ventilconvettori.

- **Locale adibito a rivendita automobili.**

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di **circa 380 mq**, ed è situata allo stesso livello dei precedenti locali. Tuttavia rispetto alla strada frontale, è sotto il piano della stessa di circa mt 2,50. E' formata da un'ampia sala d'esposizione, da un ufficio e da due servizi igienici. Gli ambienti sono intonacati e pitturati, ad eccezione del solaio che manca d'intonaco poiché realizzato in pannelli alveolari. La pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, coperti da serrande in lamiera zincata. Nella sala esposizione autoveicoli, sul lato in aderenza al muro di contenimento in c.a., le pareti evidenziano e colate dai solai. Gli impianti sono a vista. Le finiture sono medie.

Il locale è affittato, alla ditta [redacted] (Lanusei 23/05/1967) titolare dell'attività di commercio d'autovetture e autoveicoli leggeri (si allega il contratto di locazione commerciale registrato il 11/04/2008 al n°280, serie 3).

- **Locale adibito a manutenzione automezzi.**

Detta unità immobiliare occupa una superficie commerciale di **circa 240,00 mq**, è situata allo stesso livello del locale adibito ad uffici, ma, rispetto alla strada frontale, è sotto il piano della stessa di circa mt 3,50. E' formato da un unico vasto ambiente a cui si affianca un servizio igienico. Gli ambienti sono intonacati e pitturati, ad eccezione del solaio che manca d'intonaco poiché realizzato in pannelli alveolari. La pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato. Non sono presenti infissi ed i varchi verso l'esterno sono serrati con avvolgibili in lamiera zincata. Le pareti indicano tracce d'umidità e colate dai solai. Gli impianti sono a vista su canalette esterne. Le finiture sono modeste. E' utilizzato dall'Impresa I.C.C.

- **Area carrabile.**

Detta area (parte del sub. 1), si trova frontalmente ai locali sistemati al piano terra. Una parte di essa è **coperta per circa 150 mq**, la parte restante di **mq 222 è interamente scoperta**. È percorribile veicolarmente, è pavimentata in cemento ed è delimitata, sul fronte strada, da una muratura in cemento con soprastante ringhiera.

Raffigurazione della PARTE 2)

Detta porzione immobiliare è estesa al piano secondo, terzo e lastrico solare. L'accesso ai livelli è possibile dalla Via Ilbono, dal vano scala identificato al subalterno 5 e dalla soprastante Via comunale.

I beni sono strutturati nel seguente modo: - Secondo livello (ovvero Primo piano) composto da **un locale commerciale (tipografia sub. 3), da un ufficio e da un locale artigianale utilizzato come panificio (sub. 2) e da una corte coperta (sub. 4);** - Terzo livello (Secondo piano), composto, per una parte, dalla **sola struttura portante** senza tramezzi e tamponatura, la parte restante è una **corte scoperta**; - Lastrico solare, costituito da un solaio piano privo di strutture edilizie.

La descrizione sarà espressa, nelle righe successive, in modo dettagliato, per ciascuna porzione d'Unità Immobiliare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Secondo livello (locale commerciale).**

Detta Unità immobiliare (sub. 3), non sarà descritta dallo scrivente, in quanto alienata in data 21/03/2004 con Atto di compravendita n°74731, rac. 9828, avuto tra la Società [redacted] e la [redacted]

- **Secondo livello (locale Ufficio).**

Detta Unità immobiliare (sub. 2/parte), si compone di due vani ad uso ufficio, un corridoio, un vano ad uso archivio ed un bagno. Possiede una **superficie di 87 mq** ed è finito in tutte le parti. Gli ambienti sono intonacati e pitturati, ad eccezione della volta che è controssoffittata. Tra i due Uffici sono presenti alcune pareti in matton-vetro per rendere più luminosi gli ambienti. Gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario.

Frontalmente all'ambiente è presente un portico della larghezza di mt 4,60 percorribile anche veicolarmente.

- **Secondo livello (locale artigianale-panificio).**

L'Unità immobiliare (sub. 2/parte), si trova allo stesso livello di quella precedente. Ha una **superficie di mq 400** e si compone un ampio laboratorio, di un ufficio, una zona per il deposito dei prodotti finiti, di un ripostiglio, di due spogliatoi e due bagni. Tutte le parti interne ed esterne sono terminate. Gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è in gres porcellanato. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario. La finitura è media. Sono visibili sulle pareti murarie delle tracce di fessurazioni strutturali sigillate con idonei prodotti. Sulla parete (Ovest) a contatto con il muro in cemento armato sono visibili tracce d'alcune colate d'acqua.

- **Secondo livello (porticato coperto).**

Detta porzione di fabbricato (sub. 4), si trova frontalmente all'ufficio e al panificio, ed anche alla tipografia. Detto portico è percorribile veicolarmene ed è delimitato, sul fronte strada, da una muratura. La porzione frontale al sub. 2 ha una larghezza di mt 4,60 e una superficie di **mq 88,50.** Quella frontale al sub. 3 (tipografia) ha una superficie di mq 52,10.

- **Terzo livello (piano grezzo).**

Detto piano dello stabile è costituito dalla struttura ancora al "grezzo" ovvero con lo scheletro realizzato in pilastri in cemento armato e solaio misto è presente qualche tratto di muratura in blocchetti. La superficie coperta, escluso il vano scale, è **di 483 mq**, più **un'area esterna carrabile della superficie di mq 365**. Al presente piano si può accedere dalla scala condominiale, dalla scala esterna frontale alla S.S. 198 e dal Vico I° dei Ciclamini. La condizione del piano è mediocre poiché sono visibili numerose deformazioni strutturali.

- **Quarto livello (lastrico solare) e successivi.**

L'ultimo piano dello stabile, è rappresentato dal lastrico solare, che possiede una superficie di **483 mq** escluso il vano scale. Al piano si accede dalla scala condominiale.

Secondo il progetto di massima redatto a cura dell'ing. Pilia Giorgio, il quarto livello è destinato ad USO RESIDENZIALE, l'altezza prevista è di mt 2,70.

Non è esistente, ma è previsto un ulteriore **livello, il QUINTO**, anch'esso destinato ad USO RESIDENZIALE, che dovrebbe occupare una superficie di **mq 365**. La copertura è prevista a doppia falda con altezza interna di mt 1,65 alla gronda e mt 3,00 al colmo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.2.1. – **Rispetto delle norme in materia d'impiantistica e sicurezza.**

Allo scrivente è stata consegnata la documentazione relativa alla **conformità dell'Impianto Elettrico** (prot. 01/04 del 21/01/2004) rilasciata dalla ditta [redacted], all'[redacted], per il **Piano Terra**.

Sono, inoltre, presenti gli schemi e le **tavole progettuali pertinenti la rete idrica, l'impianto di condizionamento e le reti delle acque bianche e nere** riferite al **Piano terra** di proprietà della [redacted]

Per quanto attiene gli altri piani, al sottoscritto non è stata fornita (e tanto meno risulta esistente) la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a servizio dell'immobile, compresi nell'elenco di cui all'art. 1 secondo comma Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n°37, alla normativa vigente ed alle norme UNI, CEI o altri Enti di formazione.

In ogni caso, a vista, gli impianti si mostrano a norma (anche perché se così non fosse le attività ivi operanti non potrebbero esercitare), non è presente la certificazione antincendio.

Per quanto concerne, **l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, lo scrivente precisa che non è presente. Da un controllo sommario emerge che l'immobile già costruito, non dovrebbe rientrare nell'ipotesi di cui al D.LGS. 192/05 e successive modificazioni. Il D.LGS. 192/05 prevede entro il 1° luglio 2007, nel caso di compravendita, sia necessario l'obbligo della certificazione per gli edifici superiori a 1000 metri quadrati. Nello specifico, la superficie residenziale non supera i 1000 mq per cui non sarebbe obbligatorio.

A.2.2. – **Possibilità di cambio di destinazione d'uso.**

Da un controllo sulle norme espresse dal P.R.G. ed in relazione al progetto di massima redatto dall'ing. Pilia Giorgio, emerge la possibilità di sfruttare l'edificio oltre che per uso artigianale ed uffici, anche per uso residenziale.

Dallo schema progettuale si ottiene che, per la cubatura che gli compete, il lastrico solare è sfruttabile ad uso residenziale.

Appartamento ad uso civile abitazione in Via Umberto 70

B.1.1. – **Zona Urbanistica**.

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "A" ossia in Centro Storico.

B.1.2. – **Confini.**

L'immobile, nella sua totalità, confina a Sud con la ditta [redacted], a Nord con gli [redacted], ad Ovest con altra ditta, ad Est con la Via Umberto I°.

B.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

La costruzione nel quale sorge l'appartamento, si trova in zona centrale dell'abitato di Lanusei, prossima a servizi di principale importanza, quali, negozi, centri artigianali, commerciali e servizi pubblici. Ciò favorisce un pregevole interesse dell'immobile. La viabilità circostante è buona per la presenza della frontale Via Umberto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli edifici limitrofi sono d'altezza compresa tra tre e quattro piani, la larghezza della strada è superiore a sei metri. La località si può quindi considerare buona e ben distribuita urbanisticamente e residenzialmente.
L'immobile ha l'ingresso dalla Via Umberto I° al civico 70.

B.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto **al F. 7 map. 1000 sub. 5**, categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Rendita catastale €. 402,84.
Intestazione catastale è in nome di [redacted].

B.1.5. – **Regolarità Edilizia.**

L'appartamento possiede una regolare Concessione Edilizia riferita a tutto l'edificio. Il progetto è stato redatto dal geom. Alterio e parte dal geom. Congiu.

B.1.6. – **Regolarità Catastale.**

L'Unità Immobiliare è catastalmente regolare. Essa è regolarmente censita in catasto.

B.1.7. – **Provenienza.**

L'alloggio è pervenuto al proprietario per **ATTO DI COMPRAVENDITA,** pubblico ufficiale notaio Giuseppe Castiglia del 14/03/1985 – Soggetto a FAVORE [redacted] soggetti CONTRO [redacted], e [redacted] (ciascuno per i propri diritti). Unità negoziale, in Comune di Lanusei Via Umberto I°, Appartamento-Mansarda al 5° Piano, Fg. 7 partic. 1000 sub. 5 e vano cantina al Piano Sottostrada, Fg. 7 partic. 1000 sub. 13.

B.1.8. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**

Ad eccezione di quelli ipotecari che sono stati esposti nelle righe precedenti, non esistono altri vincoli.

B.1.9. – **Descrizione strutturale dell'immobile.**

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con pilastri, travi e solai di varie dimensioni.

I solai sono del tipo misto, con travetti e pignatte laterizie rivestiti da soprastante caldana in calcestruzzo. Il solaio di copertura è rivestito con un manto di tegole. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e pitturate. Le pareti Nord. Est e Ovest sono confinati con altri edifici. La scala interna di collegamento tra il piano Terra ed il Quinto, è in cemento armato con pianerottoli e gradini rivestiti in marmo liscio. La ringhiera della scala è in ferro, così come quella dei balconi e delle terrazze. Tutte le finestre sono protette da avvolgibili in pvc. I balconi sono pavimentati in mattonelle. A vista l'edificio si mostra con i prospetti terminati in tutte le parti, tuttavia occorrerebbe di manutenzione.

B.2.0. – **Descrizione particolare dell'immobile.**

L'appartamento, è composto di un ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina, un bagno, un corridoio ed un ripostiglio oltre ad una dispensa nel quale è presente una scala che collega l'alloggio al sottotetto non abitabile.

Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, i pavimenti sono in mattonelle. Il bagno e la cucina sono piastrellati sulle pareti. Il portoncino d'ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetratura semplice. Le porte interne sono in legno. Possiede una superficie commerciale di circa mq 110,00 ed una superficie utile di mq 98,00. Sulla Via Umberto sono presenti due balconi (mt 7.10x1.40 + 2.0x1.40) e due affacci di larghezza cm 70.

B.2.1 – **Impianti.**

L'impianto elettrico è presente. Gli impianti **igienico-sanitario** e **fognario** sono collegati alla rete pubblica cittadina.

L'appartamento non possiede **riscaldamento** ad eccezione di un camino posto sulla camera da pranzo. Oltre a ciò esistono degli "Split" in varie camere che forniscono la temperatura adeguata nei vari ambienti.

Al sottoscritto non è stata fornita la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a servizio dell'immobile, compresi nell'elenco di cui all'art. 1 secondo comma Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n°37, alla normativa vigente ed alle norme UNI, CEI o altri Enti di formazione.

Per quanto concerne, **l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, lo scrivente precisa che non è presente.

Locale ad uso cantina in Via Umberto I°

C.1.1. – **Zona Urbanistica**.

Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "A" ossia centro storico.

C.1.2. – **Confini.**

Il locale confina, a Sud con la ditta [redacted] e [redacted] a Nord con gli Eredi [redacted], ad Ovest è controterra mentre a Est con il passaggio comune d'accesso alla cantina.

C.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova al piano sottostrada con accesso da una traversa che proviene da Piazza Marcia frontale alla Via Umberto I°.

C.1.4. – **Dati catastali.**

L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 7 map. 1000 sub. 13**, categoria C/2, Classe 4, consistenza 22 mq, Rendita catastale €. 86,35.
Intestazione catastale è in nome di [redacted]

C.1.5. – **Regolarità Edilizia.**

Urbanisticamente è regolare.

C.1.6. – **Regolarità Catastale.**

Catastalmente è regolare. Tuttavia occorrerebbe fare un aggiornamento d'intestazione poiché la ditta registrata in Conservatoria è differente da quella catastale.

C.1.7. – **Descrizione dell'immobile.**

Il locale, si trova al piano sottostrada ed è composto di un ambiente utilizzato a garage, con annesso un piccolo vano dove si trova un serbatoio idrico, mentre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella parte superiore è presente un soppalco che copre la stessa superficie del locale garage. Tutte le pareti interne sono intonacate e scarsamente pitturate, il pavimento è in cemento. L'accesso proviene da una serranda basculante in alluminio. L'altezza del garage/cantina è di mt 2,20, quella del soppalco di mt 1,70. Possiede una superficie commerciale di mq 23,00. Sono visibili nelle pareti diverse tracce d'umidità e distacchi della pittura. Lo stato generale è scadente.

C.1.8. – **Impianti.**
L'impianto elettrico è presente.

50% Locale ad uso commerciale in Via Umberto

D.1.1. – **Zona Urbanistica.**
Secondo l'estratto del P.U.C. e le carte comunali, l'appartamento ricade in zona "A" ossia in Centro Storico.

D.1.2. – **Confini.**
Il locale confina, con un passaggio comunale, a Nord con la Via Umberto I°, ad Ovest gli Eredi [redacted] e ad Est con gli Eredi [redacted]

D.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**
L'immobile si trova al piano terra sulla Via Umberto I° senza numero Civico.

D.1.4. – **Dati catastali.**
L'unità Immobiliare è distinta in catasto al **F. 11 map. 1911 sub. 1**, categoria C/1, Classe 5, consistenza 43 mq, Rendita catastale €. 839,45.
Intestazione catastale è in nome di [redacted] nato a [redacted] e in nome di [redacted] nato a [redacted] proprietà ½ ciascuno.

D.1.5. – **Regolarità Edilizia.**
Urbanisticamente è regolare.

D.1.6. – **Regolarità Catastale.**
Catastalmente è regolare. La situazione reale è uguale quella dichiarata.

D.1.7. – **Descrizione dell'immobile.**
Il locale, si trova al piano terra ed è composto di un ambiente utilizzato a negozio ed un piccolo bagno con antibagno. Tutte le pareti interne sono intonacate e pitturate, il pavimento è in mattonelle di gres. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato coperti da una serranda metallica avvolgibile. La porta interna è in legno. Il negozio possiede una superficie netta di mq 44,55 compreso il bagno di mq 3,00. La superficie commerciale è di mq 49,00. L'altezza interna è di mt 3,30.

D.1.8. – **Vincoli gravanti sugli immobili.**
I vincoli sono d'ordine ipotecario e sono riassunti a parte.

D.1.9. – **Locazioni.**
Allo stato attuale il locale è concesso in locazione alla ditta [redacted] che versa un canone annuo di €. 2.881,83.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D.2.0 – **Impianti.**

Per quanto attiene gli impianti, al sottoscritto non è stata fornita la documentazione (art. 7 D.m. 22/01/08), che indica la rispondenza degli impianti a servizio dell'immobile, compresi nell'elenco di cui all'art. 1 secondo comma Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n°37, alla normativa vigente ed alle norme UNI, CEI o altri Enti di formazione.

Per quanto concerne, **l'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA**, lo scrivente precisa che non è presente. Da un controllo sommario emerge che l'immobile, non dovrebbe rientrare nell'ipotesi di cui al D.LGS. 192/05 e successive modificazioni. Il D.LGS. 192/05 prevede entro il 1° luglio 2007, nel caso di compravendita, sia necessario l'obbligo della certificazione per gli edifici superiori a 1000 metri quadrati. Nello specifico, la superficie residenziale non supera i 1000 mq per cui non sarebbe obbligatorio.

Gli impianti **igienico-sanitario** e **fognario** sono collegati alla rete pubblica cittadina.

Il locale possiede il Certificato di Agibilità n°40, rilasciato dal Sindaco del Comune di Lanusei il 19/11/1996.

D.2.1. – **Possibilità di cambio di destinazione d'uso.**

Da un controllo non risulta conveniente un cambio di destinazione d'uso, poiché l'immobile è sfruttato al meglio.

Area fabbricabile in località Coroddis

E.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei e dal Certificato di destinazione Urbanistica richiesto in data 24/06/2009, è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "C" d'espansione residenziale.

L'area di cui trattasi ricade all'interno di un Piano Particolareggiato approvato con D.A. n° 13597U del 13/03/1988. Il Piano Particolareggiato è scaduto ma tuttora vincolante. Il terreno in argomento s'individua nel Piano Particolareggiato al Comparto 16 e forma il lotto Urbanistico n°11. Prescrizioni nel lotto 11:

a) Indice di fabbricabilità: 1,60
b) Altezza media: ml 8,00
c) Numero dei piani Fuori terra: 2 piani a monte e 3 piani a valle più interrato
d) Edificio previsto: mq 180
e) Volumi previsti: mc 1.440
f) Superficie del lotto: mq 800

Si precisa che la Giunta regionale con Deliberazione n°36/7 del 05/09/2006, ha approvato il **Piano Paesistico Regionale** che prevede diverse disposizioni meglio specificate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si precisa inoltre, che l'area di cui trattasi **ricade in ZONA Hg3 del P.A.I.** (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 39/40 del 15.07.2008). Il Piano in argomento, per **le Zone Hg3, stabilisce una zona di pericolosità elevata di frana, meglio specificate** nel Certificato di Destinazione Urbanistica .

Allo stato attuale è congelata l'edificazione, sino a quando non vengono realizzate le opere per mitigare le zone a rischio. Le attività possono essere ad opera del Comune o degli stessi proprietari. In alternativa, si potrebbe richiedere una variante al PUC con l'inserimento (motivato) dell'area in ZONA Hg2 (per fare ciò occorre qualche anno, senza nessuna garanzia!).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina, a Sud con la ditta [redacted] a Nord con la ditta [redacted] ad Ovest con [redacted] ad Est con [redacted]

E.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

Il bene si trova in periferia dell'abitato in località "Coroddis", si giunge ad esso percorrendo la S.S. 198 e successivamente, tramite alcune traverse comunali, si giunge al terreno. La zona, nonostante sia periferica, è ottimale dal punti di vista panoramico ed espositivo.

E.1.4. – **Dati catastali.**

L'area è individuata nelle mappe del catasto al **fg. 7 di Lanusei, mappale 1343**. Di fatto detta individuazione in mappa è errata. Da una ricerca eseguita dallo scrivente, risulta che gli originali mappali 150/b (mq 740) e 59/h (mq 50), come risulta dalla successione di [redacted] nato il [redacted] e deceduto il [redacted] anno assunto la numerazione di **map. 1345** (ex 150/b) e **map. 1344** (ex 59/h) come individuato nel frazionamento redatto dal geom. Angelo Buttau il 13/12/1994 (si allegano le visure catastali del 26/06/2009).

Per sistemare la questione occorre fare un preallineamento con una semplice domanda in Catasto (all'U.R.P.) atta a ripristinare l'esatto numero in mappa. Per il resto, dal punto di vista censuario l'immobile è regolare e copre una superficie di mq 790 (lo scrivente non ha operato una misurazione diretta, ma si è basato sui dati catastali).

L'intestazione catastale, nonostante la presenza della successione, è ancora in capo a [redacted] padre di [redacted]

E.1.5. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appezzamento è di forma trapezoidale, con un fronte sulla strada d'accesso di circa mt 5,50. Ha una profondità di circa mt 26 ed una larghezza conpresa tra mt 20 e 35. Morfologicamente, si mostra a discreta pendenza da Nord verso Sud. Ha una buona esposizione. Il terreno si trova in uno stato di trascuratezza avanzata, in alcuni tratti s'individua l'erba e le sterpaglie.

E.1.6. – **Osservazioni urbanistiche.**

L'immobile, se non fosse gravato dal vincolo P.A.I., sarebbe urbanisticamente molto appetibile, poiché ricadente in area interessata da numerose edificazioni con tipologia a villetta. Tuttavia, le restrizioni del **P.A.I.** (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) inficiano, allo **stato attuale**, qualunque tipo di attività edificatoria e di conseguenza l'appetibilità.

Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)

F.1.1. – **Zona Urbanistica**.

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "E" agricola.

F.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina, a Sud con la ditta [redacted] e più (limite Comune di Gairo), a Nord e Ovest con il map. 99 appartenente alla stessa ditta [redacted] a Est con i mappali 101/b, 101/a e 101/c appartenenti a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova in prossimità della cima di un rilievo collinare. È raggiungibile percorrendo la nuova Strada Provinciale Lanusei – Cardedu, dove, al km 12+100, sulla sx, è ravvisabile una traversa sterrata che, dopo circa 1,5 km conduce al terreno in esame. Tutta la zona circostante è parzialmente coltivata ed è presente qualche sporadica casa.

F.1.4. – **Dati catastali.**

L'area è individuata in catasto al **fg. 37 di Lanusei, mappale 100**, classe 2, superficie mq 27.330.

L'intestazione catastale è alla ditta: [redacted], ciascuno proprietario per ¼.

Di fatto, il bene è pervenuto in possesso di [redacted] in virtù della successione del padre [redacted] deceduto in [redacted]

Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta ma si è basato sui dati catastali.

F.1.5. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appezzamento è di forma pressochè triangolare, con lati compresi tra i mt 220 e i mt 250. Morfologicamente appare ben disposto poiché non sono presenti tratti a forte pendenza. Ha una buona esposizione. Sul suolo è presente un piccolo uliveto (circa mq 3.000) con alberature d'età 10-15 anni. È inoltre presente un vigneto di circa 1.200 ceppi d'uva oltre ad un piccolo bosco d'eucaliptus. Nella parte alta è incolto ed è sfruttato a pascolo. Il terreno è recintato con paletti in ferro e rete metallica.

F.1.6. – **Servitù.**

Dalla analisi sulla documentazione fornita allo scrivente, emerge che l'immobile è interessato dal passaggio di una linea elettrica dell'ENEL (tratto da Perdasdefogu ad Arbatax) della potenza di 150 KV. Detta servitù interessa il terreno con un Tralicio oltre al passaggio aereo di conduttori e trefoli, per una percorrenza complessiva di ml 106 di lunghezza e mt 52 di larghezza. L'indennità per il passaggio della servitù perpetua è stato di €. 673.000 (si allega documento).

¼ Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)

G.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "E" agricola.

G.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina, a Sud con la ditta [redacted] più (limite Comune di Gairo) e con il mappale 100 appartenente a [redacted] a Nord con la strada comunale di "Perda Arrubia", a Ovest con il map. 98 appartenente ad altra ditta, a Est con i mappali 107 e 101/b.

G.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

L'immobile si trova in prossimità della cima di un rilievo collinare. È raggiungibile percorrendo la nuova Strada Provinciale Lanusei – Cardedu dove, al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

km 12+100, sulla sx, è ravvisabile una traversa sterrata che, dopo circa 1,5 km conduce al terreno in esame. Tutta la zona circostante è parzialmente coltivata ed è presente qualche sporadica casa.

G.1.4. – **Dati catastali.**

L'area è individuata in catasto al **fg. 37 di Lanusei, mappale 99**, classe 2, superficie mq 60.190. R.D. €. 9,33, R.A. €. 6,22.

L'intestazione catastale è alla ditta: [redacted] ed è pervenuto ai figli tramite Successione.

G.1.5. – **Descrizione dell'immobile.**

L'appezzamento è di forma irregolare. Morfologicamente appare ben collocato poiché non sono presenti tratti a forte pendenza. Copre una vasta superficie interessata da diversi tipi di colture. Ha un'esposizione a Sud-Ovest.

La porzione occupata dalla ditta [redacted] è, in linea di massima, delimitata da una rete metallica. A vista non pare riguardare ¼ dell'area, la sua occupazione è di circa mq 10.000 ed è contigua al precedente mappale 100 (lo scrivente valuterà comunque la porzione di ¼ corrispondente a mq 15.047). Detta area è coperta da macchia mediterranea di cisti e lentischi. Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta ma si è basato sui dati catastali.

Sul terreno è presente una piccola casa colonica costituita da una cucina (ex magazzino), un bagno, una stanza ed un ripostiglio. Occupa una superficie lorda di mq 64,00 (mt 8,0x8,0), utile di 52,00 mq oltre una veranda coperta di mq 20,50 (mq 8,20x2,50).

La muratura è in laterizi, intonacati e pitturati internamente ed esternamente. La pavimentazione è in gres, gli infissi sono in ferro coperti da scurini. I muri mostrano evidenti tracce d'umidità. Le finiture sono scarse.

L'immobile possiede la Concessione Edilizia n°46 del 17/05/1986, prot. N°2869, rilasciata al sig. [redacted] relativa alla costruzione di una casa rurale in località "Perda Arrubia", su area distinta in catasto al fg. 37 map. 100 e 99/a (vedasi documentazione allegata).

Area fabbricabile in località Girabia

H.1.1. – **Zona Urbanistica.**

Dalle ricerche compiute presso il Comune di Lanusei è emerso che il terreno oggetto di stima si trova in zona "C" d'espansione, Zona del PAI HG2

A differenza del terreno di "Coroddis", detto immobile non è inserito in un Piano di Lottizzazione.

Si precisa che la Giunta regionale con Deliberazione n°36/7 del 05/09/2006, ha approvato il **Piano Paesistico Regionale** che prevede diverse disposizioni meglio specificate nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Detta area **ricade in ZONA Hg2 del P.A.I.** (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 39/40 del 15.07.2008). Il Piano in argomento, per **le Zone Hg2, stabilisce una zona di pericolosità media di frana.**

Allo stato attuale si potrebbe costruire previa stesura di un Piano Particolareggiato e la redazione di una relazione sulla risoluzione delle problematiche idrogeologiche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

H.1.2. – **Confini.**

Il terreno confina, a Sud con la ditta [redacted] e più, a Nord con la Strada di Circonvallazione Est di Lanusei, ad Ovest con [redacted] e più e ad Est [redacted]

H.1.3. – **Caratteristiche generali della località.**

Si trova in periferia dell'abitato in località "Girabia", si giunge ad esso percorrendo la S.S. 198 e successivamente la strada di circonvallazione a valle. La località è periferica all'abitato ed è discreta dal punto di vista urbanistico. Nel circondario è presente qualche sporadica abitazione.

H.1.4. – **Dati catastali.**

L'area è individuata al NCT al **fg. 7 di Lanusei, mappale 2527**, copre una superficie di mq 336.

Per quanto attiene l'estensione, lo scrivente non ha operato una misurazione diretta ma si è basato sui dati catastali.

Catastalmente è intestato alla ditta: [redacted] Di fatto, il bene è pervenuto in possesso di [redacted] in virtù della successione del padre [redacted] deceduto in [redacted] il [redacted]

H.1.5. – **Descrizione dell'immobile.**

Diversi anni fa, il terreno è stato interessato dall'esproprio della strada di Circonvallazione. La parte residua ha una forma rettangolare con larghezza compresa tra i 10 e i 6 metri e la lunghezza di mt 38,00.

Esso costeggia la strada dal quale ha l'accesso, si trova in fascia di rispetto stradale, tuttavia con un piano particolareggiato la stessa superficie può essere ridistribuita e dislocata in altra zona edificabile.

La superficie è interessata da uno scavo. Allo stato attuale è incolto ed è recintato solamente lungo strada.

Capo 3)
Metodi di Valutazione

Quesito 7) Identifichi il mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto dei tempi d'alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria (max 1 anno).

Quesito 8) Verifichi l'eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento.

Quesito 9) Valuti, a prezzi di pronto realizzo, con identificazione d'idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione, in particolare, degli immobili industriali.

- Considerazioni generali sulle valutazioni.

I sistemi impiegati nelle ricerche di mercato si rifanno alle indagini operate verso i vari Uffici Pubblici quali Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei RR.II. e Comune competente, nel quale sono depositati copie degli Atti Pubblici di compravendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Naturalmente oltre a queste ricerche si procede ad un'ulteriore indagine presso le Agenzie Immobiliari le quali procurano, in modo più preciso, il prezzo corrente nell'ambito comunale.

La maggiore attendibilità delle Agenzie Immobiliari è data dal fatto che le stesse impiegano il prezzo effettivo di vendita anziché il "valore dichiarato" che raramente corrisponde a quello effettivo (a meno che non si tratti di Società di diritto con l'obbligo d'attestazione dei rendiconti patrimoniali) poiché sia il venditore sia l'acquirente tende, per ragioni fiscali, a riportare valori inferiori.

E' risaputo anche dagli Organi di Controllo che, nel tempo, vi è stata una consuetudine nel dichiarare valori corrispondenti a quelli minimi per precludere l'esercizio del potere di controllo del Fisco. Per questa ragione l'attendibilità dei valori esposti in Atti è venuta meno, infatti, la Legge 23 dicembre 2005, n°266 – Finanziaria 2006 – ha introdotto una nuova regola per favorire l'emersione del prezzo realmente pattuito dalle parti che consente d'individuare la base imponibile, ai fini delle imposte dirette, secondo i criteri della valutazione automatica. Con detto sistema, si è inserito un nuovo parametro valutativo chiamato "Valore Normale".

"Per valore normale (...) s'intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi".

Lo scrivente non si dilunga oltre sull'argomento per evitare prolissità in materia d'accertamento immobiliare, in ogni caso detto ragionamento potrà essere commentato in caso d'interpellanza.

Da ciò si desume che quanto indicato nei Rogiti Notarili è, riduttivo ed incerto, motivo per cui è necessario rifarsi alle comunicazioni delle Agenzie Immobiliari locali, se ciò non fosse possibile per ragioni di scarso mercato, un buon valore di riferimento lo offre l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

– Analisi valutative.

Nel nostro caso abbiamo edifici di diversa tipologia sistemati parte in zona periferica (complesso industriale) e parte in zona Centrale (appartamento e negozio) di Lanusei.

Per quanto concerne il complesso industriale, esso possiede esternamente una buona finitura architettonica, mentre internamente ha compimenti ed ornamenti differenziati, buoni nei locali ad uso ufficio e medi negli ambienti ad uso artigianale (panificio, rivendita auto, magazzini, ecc.).

Per quanto concerne l'appartamento di Via Umberto esso è un'abitazione civile con finiture medie, così come il locale commerciale situato frontalmente all'appartamento che possiede anch'esso degli ornamenti insufficienti.

La logica impone quindi, che il sottoscritto applichi una valutazione ponderata e differente per i vari locali in considerazione alla sommatoria dei fattori di ribasso.

Secondo i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a Lanusei, il prezzo orientativo d'immobili similari, riferito al 2° Semestre 2008 (vedasi visure allegate), è il seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **In zona periferica/ CORODDIS**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min	Max
UFFICI (**)	OTTIMO	810	950
MAGAZZINI	OTTIMO	540	590
NEGOZI	OTTIMO	810	940

(**) per gli **Uffici,** il prezzo indicato dalle Agenzie Immobiliari si attesta verosimilmente su **circa €. 1.150,00**, mentre per gli altri locali i valori sono, praticamente coincidenti.

- **In zona centrale/ PIAZZA E VIA V. EMANUELE – VIA UMBERTO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	
		Min	Max
ABITAZIONI CIVILI	OTTIMO	850	960
ABITAZIONI ECONOMICHE	OTTIMO	690	800
MAGAZZINI	OTTIMO	700	810
NEGOZI	OTTIMO	1.400	1.510

Le rilevazioni effettuate dallo scrivente a metà anno del 2009 sostanzialmente indicano che il valore di mercato impiegato dall'Osservatorio Immobiliare, seppure prudenziale, è comunque attendibile!

Per questa ragione, il **parametro di riferimento che lo scrivente adotterà** (in quanto desunto da una fonte ufficiale) sarà **quello dell'Osservatorio Immobiliare** (ad eccezione degli Uffici dove il valore è desunto dalle Agenzie Immobiliari).

Nel nostro caso abbiamo una struttura costruita di recente (complesso industriale di Coroddis) e degli immobili più datati (appartamento e locale commerciale) che possiedono, entrambi, delle situazioni tali da inibire l'utilizzo del pieno valore di mercato così come in seguito riportato.

Ora ... nel caso specifico, il complesso industriale presenta una situazione strutturale che, come esposto nel paragrafo A.1.9 (descrizione strutturale dell'immobile), andrebbe risolta con delle attività edili. A parere dello scrivente i costi d'incidenza per la realizzazione d'eventuali opere di consolidamento corrispondono a circa il 10-12% del valore del complesso.

Ragion per cui, al prezzo "Base" sarà applicato un coefficiente correttivo che, sommato agli altri (di seguito esposti), condurrà al valore di mercato.

ADOZIONE DEI CRITERI DI CORREZIONE

Come già detto, per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione sono: - la vetustà (cioè l'età della costruzione); - lo stato di conservazione; - le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; - le finiture; - l'ubicazione della struttura; - una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno; - la sua situazione strutturale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficiente di vetustà (Kv).

Per quanto concerne la vetustà della struttura, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno e del 10% al 30 anno.

Stato di conservazione (Sc).

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0,95 (-5%), ed infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0,90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc).

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché l'immobile potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata a ciò si aggiunge l'implicazione di carattere distributivo che può condurre ad un modesto utilizzo della stessa.

Esse si distinguono moderna, con coefficiente pari a 1 (0%), medie, con coefficiente pari a 0.95 (-5%), superate con coefficiente pari a 0.80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione (Ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato (o appartamento), rispetto alle vie d'accesso ed ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 (0%) a 0,90 (-10%).

Altri elementi (Ki).

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto, sono le finiture, la presenza d'impianti, il loro stato di conservazione, ecc.

In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1(0%) a 0.80 (-20%). Le filtrazioni d'acqua incidono in circa il – 3%.

Coefficiente di condizione strutturale (Kcs).

Questo parametro è importante poiché si rapporta alla valorizzazione del fabbricato in funzione delle condizioni strutturali.

La determinazione di tale coefficiente parte dalla considerazione che si ha un deprezzamento quando il fabbricato ha delle problematiche strutturali evidenti.

Detto coefficiente varia in rapporto alle opere necessarie per la risoluzione degli imprevisti ed incide percentualmente sul valore dell'immobile.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro per avere un **coefficiente unico**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Complesso industriale alla Via Ilbono

COEFFICIENTE CORRETTIVO

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Kct	Totale
Ufficio Piano Terra	- 3	0	0	0	-3	-10	-16%
Locale rivendita auto	- 3	-3	0	0	-3	-10	-19%
Locale manutenzione automezzi Piano Terra	- 3	-8	0	0	-3	-10	-24%
Ufficio Primo Piano	- 3	0	0	0	-3	-10	-16%
Panificio primo Piano	- 3	-3	0	0	-3	-10	-19%
Locale al grezzo Piano Secondo	0	0	0	0	0	-10	-10%
Lastrico solare Piano Terzo	0	0	0	0	0	-10	-10%

Appartamento e cantina in Via Umberto

COEFFICIENTE CORRETTIVO

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Appartamento	- 6	-5	-5	0	-5	- 21%
Balconi	- 6	0	0	0	0	- 6%
Cantina	- 6	-10	-5	0	3	- 24%

Locale commerciale in Via Umberto

COEFFICIENTE CORRETTIVO

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Ki	Totale
Locale commerciale	- 10	-10	-10	0	-15	- 45%

Capo 4)
Valutazione dei locali

Complesso industriale alla Via Ilbono.

(F. 7 map. 1896 sub. 1)

PIANO TERRA ([redacted] – Primo Livello -

LOCALE ADIBITO AD UFFICI

Immobile	Superficie commerciale Mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Locale Uso Uffici	138,00	1.150,00	- 16%	€. 133.308,00
Corridoio e vano scale	55,00	350,00	- 19%	€. 15.592,00
Area Comune coperta (1/3)	1/3 di 150,00= mq 50	200,00		€. 10.000,00
Area Comune scoperta (1/3)	1/3 di 222,00= mq 74	100,00		€. 7.400,00
TOTALE				**€. 166.300,00**

In cifra tonda Euro €. 166.300,00

diconsi Euro (centosessantaseimilatrecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOCALE ADIBITO A RIVENDITA AUTO

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Locale promiscuo	380,00	810,00	- 19%	€. 249.318,00
Area Comune coperta (1/3)	1/3 di 150,00= mq 50	200,00		€. 10.000,00
Area Comune scoperta (1/3)	1/3 di 222,00= mq 74	100,00		€. 7.400,00
TOTALE				**€. 266.358,00**

In cifra tonda Euro €. 266.350,00
diconsi Euro (duecentosessantaseimilatrecentocinquanta/00).

LOCALE ADIBITO A MANUTENZIONE AUTOMEZZI

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Locale promiscuo	240,00	810,00	- 24%	€. 147.764,00
Area Comune coperta (1/3)	1/3 di 150,00= mq 50	200,00		€. 10.000,00
Area Comune scoperta (1/3)	1/3 di 222,00= mq 74	100,00		€. 7.400,00
TOTALE				**€. 165.144,00**

In cifra tonda Euro €. 165.150,00
diconsi Euro (centosessantacinquemilacentocinquanta/00).

PIANO PRIMO (Società [redacted] – Secondo Livello -
(F. 7 map. 1896 sub. 2)

LOCALE ADIBITO AD UFFICI

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Locale Uso Uffici	87,00	1.150,00	- 16%	€. 84.042,00
Area Comune coperta (1/2)	1/2 di 88,50= mq 44,25	200,00		€. 8.850,00
TOTALE				**€. 92.892,00**

In cifra tonda Euro €. 92.890,00
diconsi Euro (novantaduemilaottocentonovanta/00).

(n.b.) Si precisa che il suddetto locale è stato recentemente ristrutturato e migliorato dal sig. [redacted] che ha sostenuto dei costi documentati con fatture di spesa che saranno fornite dall'Amministratore all'occorrenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOCALE ARTIGIANALE (PANIFICIO)

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Locale artigianale	400,00	810,00	- 19%	€. 262.440,00
Area Comune coperta (1/2)	1/2 di 88,50= mq 44,25	200,00		€. 8.850,00
TOTALE				**€. 271.290,00**

In cifra tonda Euro €. 271.300,00
diconsi Euro (duecentosettantunomilatrecento/00).

PIANO SECONDO – Terzo Livello -
(F. 7 map. 1896 senza sub.)

PIANO CON STRUTTURA AL GREZZO (pilastri e solai)

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Superficie coperta	483,00	320,00	- 10%	€. 139.104,00
Superficie scoperta	365,00	100,00	- 10%	€. 32.850,00
TOTALE				**€. 171.954,00**

In cifra tonda Euro €. 171.950,00
diconsi Euro (centosettantunomilanovecentocinquanta/00).

PIANO TERZO – Quarto Livello -
(F. 7 map. 1896 senza sub.)

SOLAIO CON VOLUMETRIA RESIDENZIALE EDIFICABILE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Lastrico solare	483,00	220,00	- 10%	€. 95.634,00
TOTALE				**€. 95.634,00**

In cifra tonda Euro €. 95.650,00
diconsi Euro (novantacinquemilaseicentocinquanta/00).

Le suespresse quotazioni sono state eseguite in modo separato per ogni Unità Immobiliare e per ogni livello, al fine di far comprendere meglio la valutazione di ciascuno.

Per quanto attiene le eventuali **opere finalizzate** alla migliore **presentazione dei beni sul mercato di riferimento**, lo scrivente reputa che, sarebbe importante eseguire degli interventi sul muro a Monte della Struttura in Via Ilbono. Le opere da eseguirsi sono di contenimento strutturale, mirate, in particolar modo, a far drenare l'acqua proveniente dai terreni a monte e a irrigidire la struttura esistente. I costi sono apprezzabili e, per questo, si è tenuto conto nelle valutazioni ribassando gli immobili di circa il 10%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento in Via Umberto 70.

(F. 7 map. 1000 sub. 5)

PIANO QUINTO (Proprietà [redacted]) -

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Appartamento	110,00	960,00	- 21%	€. 83.424,00
Balconi	9,94+2,80	180,00	- 6%	€. 2.155,00
Area condominiale (scale e altro)	A corpo			€. 4.500,00
	TOTALE			**€. 90.079,00**

In cifra tonda Euro €. 90.000,00
diconsi Euro (novantamila/00).

Cantina in Via Umberto.

(F. 7 map. 1000 sub. 13)

PIANO SOTTOSTRADA (Proprietà [redacted]) -

CANTINA/GARAGE

Immobile	Superficie commerciale mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Cantina	23,00	590,00	- 24%	€. 10.313,00
	TOTALE			**€. 10.313,00**

In cifra tonda Euro €. 10.300,00
diconsi Euro (diecimilatrecento/00).

50% Locale commerciale in Via Umberto.

(F. 11 map. 1911 sub. 1)

PIANO STRADA (Proprietà 50% [redacted]) -

NEGOZIO

Immobile	Superficie commerciale Mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente correttivo	TOTALE
Negozio	49,00	1.400,00	- 45%	€. 37.730,00
	TOTALE			**€. 37.730,00**

In cifra tonda Euro €. 37.730,00
diconsi Euro (trentasettemilasettecentotrenta/00).
Quota del 50% = €. 18.865,00
diconsi Euro (diciottomilaottocentosessantacinque/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Area fabbricabile in località Coroddis
Fg. 7 map. 1345 (ex 150/b) e map. 1344 (ex 59/h)

Come esposto nel precedente paragrafo (E.1.1. – **Zona Urbanistica),** il terreno oggetto di stima si trova in zona "C" d'espansione residenziale.

Tuttavia, **ricade anche in ZONA Hg3 del P.A.I.** che istituisce una zona di pericolosità elevata di frana. Per questa ragione, **allo stato attuale, l'edificazione è congelata.**

Il prezzo di mercato di un'area giacente in zona C, con Piano Particolareggiato approvato, che non ha vincoli d'edificabilità imposti dal P.A.I., è compreso tra €. 100,00 e €. 130,00 il metro quadrato.

Nel caso specifico, il vincolo P.A.I. in zona Hg3, deprezza l'immobile di almeno il 60%.

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di deprezzamento	TOTALE
Terreno	790,00	115,00	- 60%	€. 36.340,00
TOTALE				**€. 36.340,00**

In cifra tonda Euro €. 36.340,00
diconsi Euro (trentaseimilatrecentoquaranta/00).

Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)
(Fg. 37, mappale 100)

Come esposto nel precedente paragrafo, il terreno si trova in zona "E" agricola, distante dal centro abitato oltre 13 km. Copre una superficie di mq 27.330.

In un'indagine operata dallo scrivente nel circondario Ogliastrino, è emerso che i prezzi di terreni similari possiedono un prezzo medio di circa €. 0,60/mq che tiene conto di colture - non particolarmente ampie - esistenti in loco (Vigneto circa 1200 ceppi per un'estensione di circa mq 3.000, Uliveto circa 50 piante d'età 10-15 anni e un piccolo bosco di eucaliptus di mq 2.500, la parte restante è un pascolo cespugliato).

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Vigneto	3.000,00	1,80	€. 5.400,00
Uliveto	2.500,00	1,00	€. 2.500,00
Eucaliptus	2.500,00	0,70	€. 1.750,00
Pascolo cesp	13.818,00	0,40	€. 5.572,00
Servitù elettrodotto	5.512,00	0,20	€. 1.102,00
TOTALE	**27.330,00**		**€. 16.324,00**

In cifra tonda Euro €. 16.300,00 diconsi Euro (sedicimilatrecento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

¼ Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)

(Fg. 37, mappale 99)

Come il precedente terreno, si trova in zona "E" agricola, distante dal centro abitato oltre 13 km. Copre una superficie di mq 60.190 di cui ¼ corrisponde a mq 15.047.

Sul terreno è presente una casa colonica di bassa finitura, una ricerca idrica e qualche opera di pertinenza. La parte restante di terreno non è coltivata.

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Casa colonica	64,00	300,00	€. 19.200,00
Veranda coperta	20,50	150,00	€. 3.075,00
Terreno incolto	14.962,00	0,40	€. 5.985,00
Opere pertinenziali	A CORPO		€. 1.500,00
Ricerca idrica e sebatoio	A CORPO		€. 1.000,00
TOTALE	**27.330,00**		**€. 30.760,00**

In cifra tonda Euro €. 30.760,00
diconsi Euro (trentamilasettecentosessanta/00).

Area edificabile in località Girabia

(Fg. 7, mappale 2527)

Come esposto nel precedente paragrafo (E.1.1. – **Zona Urbanistica),** il terreno oggetto di stima si trova in zona "C" d'espansione residenziale.

Tuttavia, **ricade anche in ZONA Hg2 del P.A.I.** che istituisce una zona di pericolosità media di frana. **Allo stato attuale, si potrebbe costruire solo previa redazione di un Piano Particolareggiato ed alcuni adeguamenti al P.A.I.**

Il prezzo di mercato di un'area giacente in zona C, senza Piano Particolareggiato approvato, che non ha vincoli d'edificabilità imposti dal P.A.I., è compreso tra €. 70,00 e €. 60,00 il metro quadrato.

Nel caso specifico, il vincolo P.A.I. in zona Hg2, deprezza l'immobile di almeno il 20%.

TERRENO

Immobile	Superficie Mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di deprezzamento	TOTALE
Terreno	336,00	60,00	- 20%	€. 16.128,00
TOTALE				**€. 16.128,00**

In cifra tonda Euro €. 16.100,00
diconsi Euro (sedicimilacento/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capo 5)
Sintesi finale delle valutazioni

Quanto sopra riportato si può così riassumere:

Complesso industriale alla Via Ilbono.
(F. 7 map. 1896 sub. 1)

PIANO TERRA ([redacted]) – Primo Livello -		
- LOCALE ADIBITO AD UFFICI	**Euro €.**	**166.300,00**
- LOCALE ADIBITO A RIVENDITA AUTO	**Euro €.**	**266.350,00**
- LOCALE MANUTENZIONE AUTOMEZZI	**Euro €.**	**165.150,00**
PIANO PRIMO (Società [redacted] – Secondo Livello -		
(F. 7 map. 1896 sub. 2)		
- LOCALE ADIBITO AD UFFICI	**Euro €.**	**92.890,00**
- LOCALE ARTIGIANALE (PANIFICIO)	**Euro €.**	**271.300,00**
PIANO SECONDO – Terzo Livello -		
(F. 7 map. 1896 senza sub.)		
- PIANO CON STRUTTURA AL GREZZO	**Euro €.**	**171.950,00**
PIANO TERZO – Quarto Livello -		
(F. 7 map. 1896 senza sub.)		
- SOLAIO CON VOLUMETRIA RESIDENZIALE	**Euro €.**	**95.650,00**

Appartamento in Via Umberto 70.
(F. 7 map. 1000 sub. 5)

- APPARTAMENTO (Proprietà [redacted])	**Euro €.**	**90.000,00**

Cantina in Via Umberto.
(F. 7 map. 1000 sub. 13)

- CANTINA/GARAGE (Proprietà [redacted])	**Euro €.**	**10.300,00**

50% Locale commerciale in Via Umberto.
(F. 11 map. 1911 sub. 1)

- NEGOZIO (Proprietà 50% [redacted])	**Euro €.**	**18.865,00**

Area fabbricabile in località Coroddis
Fg. 7 map. 1345 (ex 150/b) e map. 1344 (ex 59/h)

- TERRENO	**Euro €.**	**36.340,00**

Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)
(Fg. 37, mappale 100)

- TERRENO	**Euro €.**	**16.300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

¼ Terreno agricolo in località Terzu (Ilixedu)
(Fg. 37, mappale 99)
- TERRENO **Euro €. 30.760,00**

Area edificabile in località Girabia
(Fg. 7, mappale 2527)
- TERRENO **Euro €. 16.100,00**

Le valutazioni sono escluse dell'IVA prevista per legge.

Quesito 10) Determini la partecipazione del socio [redacted], nella Società [redacted]".

La partecipazione del Socio [redacted], nella Società [redacted] è al 50% ed è facilmente desumibile dalle precedenti valutazioni. Naturalmente a ciò andrà sommato quanto altro di sua competenza noto al Commissario Giudiziale e al Curatore.

Capo 6)
Conclusioni finali

La presente stima tiene conto di quanto richiesto dal Giudice allo scrivente, nel mandato peritale.

Reputando di aver eseguito nel miglior modo il compito affidatomi, rassegno la presente consulenza, composta di n° 32 pagine e n° 18 plichi allegati, restando a disposizione di chiarimenti se ne dovessero occorrere.

Si allega:

1) *Incarico Giudiziario e dichiarazione d'accettazione del mandato;*
2) *Verbale di sopralluogo ed incontro con le parti.*
3) *Ispezioni ipotecarie dei beni dell[redacted]*
4) *Ispezioni ipotecarie dei beni intestati a [redacted]*
5) *Ispezioni ipotecarie dei beni intestati a [redacted];*
6) *Ispezioni ipotecarie dei beni intestati alla Società [redacted]*
7) *Testamento Olografo, attestante la provenienza dei beni avuti dai titolari, registrato a Lanusei il 23/03/1994 al n°176, pubblico Ufficiale notaio Giuseppe Castiglia, atto del 18/03/1994 Rep. 32841, Racc. 3434*
8) *Visure catastali e mappe dei beni interessati dal Concordato Preventivo;*
9) *Relativamente al complesso industriale di Via Ilbono: Concessione Edilizia n°126 del 06/11/2001, Concessione Edilizia n°163 del 28/01/2003, Concessione Edilizia n°108 del 27/11/2003;*
10) *Accatastamento del complesso industriale di Via Ilbono;*
11) *Certificato di Conformità dell'Impianto Elettrico del Piano Terra (I.C.C.)*
12) *Planimetrie dei vari livelli del complesso industriale di Via Ilbono;*
13) *Progetto, Concessione di Costruzione n°45 del 17/05/1986 relativa alla casa colonica in Località "Ilixedu" sul fg. 37 map. 99/parte e convensione di Servitù d'elettrodotto dell'ENEL;*
14) *Certificato d'Agibilità e planimetria del Negozio in Via Umberto Fg. 11 partic. 1911 sub. 1;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15) Certificato di destinazione Urbanistica del terreno di Coroddis, Fg. 7 map. 1345 e 1344;
16) Contratto di Locazione Commerciale, stipulato tra l[redacted] e il sig. [redacted] riguardante il Locale adibito a Commercio autovetture posto al Piano Terra.)
17) Visure della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare relative all'abitato di Lanusei;
18) Documentazione fotografica composta da 49 fotografie.

Lanusei 07 luglio 2009

Il Perito
(geom. Roberto Musiu)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009