



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



Relazione Tecnica

Fallimento n°97/2019

Dicembre 2019

Il C.T.U.

Ing. Elisabetta Muntoni



Fallimento n.97/2019 - "

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento n°97/2019 “

PREMESSE

In data 31 luglio 2019 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, con studio professionale a Cagliari in via Francesco Alziator n°15, è stata incaricata dalla Curatrice Fallimentare Dott.^{ssa} Claudia Luigia Murgia e dal Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per la predisposizione di una relazione di stima del patrimonio immobiliare di proprietà della società fallita con i seguenti quesiti:

- 1. Accerti, previe idonee visure ipocatastali, la reale attuale consistenza relativa agli immobili intestati al Fallimento;**
- 2. Accerti inoltre il perito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dal Fallito nei due anni anteriori alla data del fallimento;**
- 3. Provveda, qualora la Conservatoria non vi abbia ancora provveduto, a trascrivere la Sentenza dichiarativa di fallimento sui beni immobili intestati alla Procedura;**

4. **Identifichi e descriva i beni in carico al Fallimento;**
5. **Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione di detti documenti, predisponga gli Attestati di Prestazione Energetica laddove necessario, nonché richieda i certificati di destinazione urbanistica previsti dalla vigente normativa per le aree libere;**
6. **Determini il valore commerciale degli immobili di proprietà del Fallimento;**

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Dott.^{ssa} Murgia, una volta avuto dalla stessa l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti il fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi sul posto realizzati alla presenza del Sig. e del collaboratore della scrivente Ing. Marco Dettori, conclusi infine con le verifiche presso il relativo Ufficio Tecnico Comunale.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1:

- **Accerti, previe idonee visure ipocatastali, la reale attuale consistenza relativa agli immobili intestati al Fallimento;**

✓ CONSISTENZA IMMOBILIARE

La scrivente, come detto, ha dato incarico alla Sig.^{ra} della I.V.I. Indagini e Visure Ipotecastiche presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari Nazionali e presso l'Agenda del Territorio di Cagliari, per verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e verificare la reale consistenza delle società in oggetto.

Il risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari è riportato nella relazione ipotecaria allegata **(All. 1)**, relazione in cui è anche riportata l'effettiva consistenza delle società.

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta " in seguito alle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari **(All. 1)**, appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito elencati:

COMUNE DI IGLESIAS

- Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano quinto individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 39, categoria A/2;**
- Lotto 2) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 13, categoria C/6;**

- Lotto 3)** Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 1, categoria C/2;
- Lotto 4)** Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Vico Lussu 3, piano seminterrato individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 44, categoria C/2;
- Lotto 5)** Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà dei terreni con fabbricato siti in Iglesias - Loc. Cruccueddus, individuati al N.C.T al foglio 705, particella 154 di 2.440 mq e particella 643 di 5.385 mq per complessivi 7.825 mq;
- Lotto 6)** Quota pari ad $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cattaneo, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 2, particella 38, sub 15, categoria C1.
- Lotto 7)** Quota pari ad $\frac{1}{8}$ della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cremona 27, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 3, particella 1001, sub 6, categoria C6.
- Lotto 8)** Quota pari ad $\frac{1}{8}$ della proprietà dei terreni siti in Iglesias - individuati al N.C.T. al foglio 411, particella 20 di 7.828 mq, particella 225 di 1.436 mq, particella 226 di 202 mq, particella 227 di 192 mq, particella 228 di 224 mq, particella 83 di 1387 mq, particella 253 di 1 mq, particella 264 di 2 mq, particella 265 di 115 mq, per complessivi 11.387 mq.

In merito al quesito n°2:

- Accerti inoltre il perito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dal Fallito nei due anni anteriori alla data del fallimento;

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

Dal risultato delle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari, riportata nella relazione ipocatastale allegata (All. 1) si evince quanto segue:

COMUNE DI IGLESIAS

LOTTE DA N°1 A N°4

ISCRIZIONI CONTRO

- ✓ **NON RINNOVATA: Ipoteca Giudiziale** iscritta a Cagliari il 11/06/1993, Reg. Generale 14235, Reg. Particolare 2088, Tribunale atto del 28/04/1993, Rep. 2713

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Iglesias:

Foglio 2 particella 123

Foglio 2 particella 123/G

Foglio 2 particella 123/B

Foglio 2 particella 123/C.

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Cagliari il 22/04/2002, Reg. Generale 20141, Reg. Particolare 1768, Tribunale atto del 23/08/2001, Rep. 7283

A favore: Intesabci S.p.A.

Contro: su altre

unità immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Iglesias:

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 1, cat. C/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 13, cat. C/6

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 39, cat. A/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 44, cat. C/2

Capitale € 127.204,24 - Totale € 175.000,00

quota pari all'1/1 della proprietà

✚ **TRASCRIZIONI CONTRO**

- ✓ **NON RINNOVATO: Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 25/10/1994, Reg. Generale 21332, Reg. Particolare 14309, Tribunale atto del 3/10/1994, Rep. 2272

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro: su altre unità

immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Iglesias:

Fallimento n.97/2019 - "

Foglio 2 particella 123
Foglio 2 particella 123/G
Foglio 2 particella 123/B
Foglio 2 particella 123/C.



✓ **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 14/02/2005,
Reg. Generale 5054, Reg. Particolare 3457, Tribunale atto del
13/01/2005, Rep. 1559

A favore: Intesabci S.p.A.

Contro: su altre

unità immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di
Iglesias:

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 1, cat. C/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 13, cat. C/6

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 39, cat. A/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 44, cat. C/2

quota pari all'1/1 della proprietà.

✓ **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 11/07/2005,
Reg. Generale 24507, Reg. Particolare 16341, Tribunale atto del
11/06/2005, Rep. 736

A favore: Banca Intesa S.p.A.

Contro: su altre

unità immobiliari)



Fallimento n.97/2019 - ""

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Iglesias:

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 1, cat. C/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 13, cat. C/6

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 39, cat. A/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 44, cat. C/2

quota pari all'1/1 della proprietà.

- ✓ **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 03/08/2007, Reg. Generale 32545, Reg. Particolare 21384, Tribunale atto del 14/05/2007, Rep. 647

A favore:

Contro: su altre

unità immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Iglesias:

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 1, cat. C/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 13, cat. C/6

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 39, cat. A/2

Sez. G Foglio 2 particella 739, sub 44, cat. C/2

quota pari all'1/1 della proprietà.

- ✓ **Sentenza di fallimento** trascritta a Cagliari 20/09/2019, Reg. Generale 26951, Reg. Particolare 20388, Tribunale atto del 19/07/2019, Rep. 97

A favore: Massa dei creditor



 **LOTTO N°5**

 **TRASCRIZIONI CONTRO**



- ✓ **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 14/06/2010, Reg. Generale 20457, Reg. Particolare 12979, Ufficiale Corte D'Appello atto del 20/05/2010, Rep. 1113

A favore:

Contro: o

Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Iglesias:

Foglio 705 particella 154 e particella 643 - proprietà 1/2.

- ✓ **Sentenza di fallimento** trascritta a Cagliari 20/09/2019, Reg. Generale 26951, Reg. Particolare 20388, Tribunale atto del 19/07/2019, Rep. 97

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di

Contro:

 **LOTTO N°6**

 **ISCRIZIONI CONTRO**



Fallimento n.97/2019 - "

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Cagliari il 22/04/2002, Reg. Generale 20141, Reg. Particolare 1768, Tribunale atto del 23/08/2001, Rep. 7283

A favore: Intesabci S.p.A.

Contro: su altre

unità immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Iglesias:

Sez. L Foglio 2 particella 38 sub. 1, cat. C/1 - proprietà 1/4

Capitale € 127.204,24 - Totale € 175.000,00

TRASCRIZIONI CONTRO

- ✓ **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 14/02/2005, Reg. Generale 5054, Reg. Particolare 3457, Tribunale atto del 13/01/2005, Rep. 1559

A favore: Intesabci S.p.A.

Contro: su altre

unità immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di Iglesias:

Sez. L Foglio 2 particella 38 sub. 1, cat. C/1 - proprietà 1/4

- ✓ **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 11/07/2005, Reg. Generale 24507, Reg. Particolare 16341, Tribunale atto del 11/06/2005, Rep. 736

A favore: Banca Intesa S.p.A.

Contro: Giuseppa su altre
unità immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di
Iglesias:

Sez. L Foglio 2 particella 38 sub. 1, cat. C/1 - proprietà 1/4



✓ **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Cagliari 03/08/2007,
Reg. Generale 32545, Reg. Particolare 21384, Tribunale atto del
14/05/2007, Rep. 647

A favore:

Contro: su altre
unità immobiliari)

(tra gli altri) immobili censiti nel catasto fabbricati del comune di
Iglesias:

Sez. L Foglio 2 particella 38 sub. 1, cat. C/1 - proprietà 1/4.



✓ **Sentenza di fallimento** trascritta a Cagliari 20/09/2019, Reg.
Generale 26951, Reg. Particolare 20388, Tribunale atto del
19/07/2019, Rep. 97

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di

Contro:

✚ **LOTTO N°7**

✚ **TRASCRIZIONI CONTRO**



Fallimento n.97/2019 - ""

- ✓ **Sentenza di fallimento** trascritta a Cagliari 20/09/2019, Reg. Generale 26951, Reg. Particolare 20388, Tribunale atto del 19/07/2019, Rep. 97

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di

Contro:

N.d.R. Sono stati reperiti gravami contro la quota di proprietà della signora

LOTTO N°8

TRASCRIZIONI CONTRO

N.d.R. Sono stati reperiti gravami contro le quote di proprietà dei signori

- ✓ **Sentenza di fallimento** trascritta a Cagliari 20/09/2019, Reg. Generale 26951, Reg. Particolare 20388, Tribunale atto del 19/07/2019, Rep. 97

A favore: Massa dei creditori del Fallimento di

Contro:

ULTIME VENDITE REPERITE.

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO** del **04/05/2011** - Registro Particolare 9018 Registro Generale 12835 - Pubblico ufficiale

Tribunale di Cagliari Repertorio 70/2011 del 07/02/2011
portante DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Iglesias - N.C.E.U. foglio L/1 particella 535 sub 2
- 1/1 proprietà.

In merito al quesito n°3:

- * Provveda, qualora la Conservatoria non vi abbia ancora provveduto, a trascrivere la Sentenza dichiarativa di fallimento sui beni immobili intestati alla Procedura;

La sentenza di fallimento è stata trascritta e pertanto il quesito perde significato.

In merito al quesito n°4:

- * Identifichi e descriva i beni in carico al Fallimento;

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

COMUNE DI IGLESIAS

Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano quinto individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 39, categoria A/2;

L'unità immobiliare costituente il presente lotto trattasi di una civile abitazione sita in Iglesias, ospitata al quinto piano di un palazzo edificato su sette livelli di cui sei fuori terra con accesso dal civico n°25 della via Lussu.

L'intero fabbricato ricade nella lottizzazione denominata "ex Schirru" situata in località Serra Perdosa ed è realizzato con struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, tamponature in laterizio;

Fallimento n.97/2019 - "

l'immobile nel suo complesso si presenta ultimato, intonacato e tinteggiato. Le fotografie sono riportate in allegato (All. 2).

L'accesso al fabbricato avviene da un cancello pedonale e da uno carrabile prospettanti la Via Lussu (Foto da n°1 a n°3), all'unità immobiliare di cui al Lotto 1 invece si accede dalla scala condominiale e dall'ascensore. L'immobile è costituito da ingresso (Foto n° 4), salone (Foto n°5), disimpegno (Foto n°6), cucina con veranda esterna (Foto nn°7-8), due camere da letto (Foto nn°9-10), un bagno (Foto n°11), e due balconi (Foto nn°12-13).

Le finiture sono così descritte:

PAVIMENTI: La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres 40 cm x 40 cm. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione.

PARETI: La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata. Sono presenti condense e segni di umidità in alcuni ambienti.

INFISSI: Gli infissi esterni in legno e vetro con tapparelle in pvc, gli infissi interni in legno.

RIVESTIMENTI: il bagno è rivestito con piastrelle 40 cm x 40 cm con vasca, doccia, lavabo, wc e bidet; la cucina è piastrellata con mattonelle 30 cm x 20 cm.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è sotto traccia, obsoleto; L'impianto idrico e sanitario è sottotraccia. Non sono state

visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sono presenti le unità interne ed esterne di climatizzazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All.3.1**) è pari a **112,50 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Quinto			
Appartamento	106,50	1,00	106,50
Balconi	12,52	0,25	3,13
Veranda	9,57	0,30	2,87
Sommano			112,50

L'altezza interna dell'immobile è variabile da un massimo pari a 3,35 m ad un minimo pari a 2,55 m.

L'immobile è attualmente occupato dalla famiglia del Sig. che vi abita stabilmente.

Lotto 2) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 13, categoria C/6;

Il posto auto coperto (**Foto n°14**) si trova nel cortile interno del maggior fabbricato descritto al Lotto 1, al piano terra con ingresso dal cancello carrabile ed è pavimentato con piastrelle 10 cm x 5 cm. E' il primo da sinistra nel piano pilotis entrando dal cancello e non risulta

tracciato a pavimento. La sua individuazione è avvenuta grazie dall'indicazione catastale.

La superficie netta, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All. 3.2) è pari a **9,40 mq**.

L'immobile è in uso al Sig.

Lotto 3) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 1, categoria C/2;

La cantinola in esame (Foto nn°15-16) è ospitata dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; essa è attualmente ingombra di materiali poiché è nel possesso del Sig.

L'accesso è garantito dal cortile esterno del fabbricato.

Le finiture sono di sufficiente qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un gres 35 cm x 35 cm, è intonacata e tinteggiata, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso realizzato in legno.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (All. 3.3) è pari a **3,57 mq**.

N.d.R. Si precisa che la superficie commerciale è stata valutata al netto degli abusi riscontrati e di seguito esposti.

Lotto 4) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Vico Lussu 3, piano seminterrato individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 44, categoria C/2;

Fallimento n.97/2019 - "

Il deposito in esame (**Foto da n°17 a n°21**) è ospitato dal piano seminterrato del fabbricato di Via Lussu 25 descritto in precedenza; l'accesso all'immobile avviene dal civico n°3 del Vico Lussu. L'immobile è attualmente ingombro di merci e materiali del Sig. tanto che non è stato possibile ispezionare il suo interno ma ci si è limitati, per quanto possibile, a prendere le misure dall'ingresso principale.

Le finiture sono di sufficiente qualità, l'immobile è intonacato e tinteggiato, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso realizzato con serranda in ferro.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 3.4**) è pari a **49,40 mq.**

Lotto 5) Quota pari ad 1/2 della proprietà dei terreni con fabbricato siti in Iglesias - Loc. Cruccueddu, individuati al N.C.T al foglio 705, particella 154 di 2.440 mq e particella 643 di 5.385 mq per complessivi 7.825 mq;

Il presente lotto è costituito da due terreni adiacenti, aventi forma irregolare e con giacitura in discreta pendenza, situati nella periferia di Iglesias in zona montagnosa e boschiva della Località Cruccueddu, ricadenti in zona agricola E del vigente P.R.G.

La scrivente ha chiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato (**All. 4**). I terreni sono recintati con rete metallica e chiusi da un cancello: sono accessibili da una strada comunale sterrata (**Foto da n°22 a n°24**); attualmente sono ricoperti da bosco e

cespugli e nel mappale n°154 è edificato un fabbricato presumibilmente adibito a deposito (**Foto da n°25 a n°27**). Il fabbricato è realizzato in muratura, con infisso metallico di ingresso ed un'unica finestra. La copertura è realizzata con lastre ondulate in cemento amianto. Non è stato possibile entrare al suo interno ma è stato rilevato esclusivamente l'ingombro esterno.

Si segnala la presenza di svariati serbatoi realizzati in amianto e un cumulo di lastre ondulate anch'esse in amianto (**Foto da n°28 a n°34**), che dovranno essere smaltite a cura di una ditta iscritta all'albo Gestori alla Categoria n°10 mediante la predisposizione di tutti gli adempimenti di legge presso gli enti territorialmente competenti. Sono presenti anche altri rifiuti plastici, ingombranti etc. che dovranno essere rimossi.

La superficie del fabbricato necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 3.5**) è pari a **27 mq**, ed il fabbricato insiste in **7.798 mq** di terreno agricolo.

Lotto 6) Quota pari ad $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cattaneo, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 2, particella 38, sub 15, categoria C1.

Il presente lotto è costituito da un immobile storico, oggi adibito a ristorante, che si sviluppa su un due livelli fuori terra di cui solo il piano terra è di pertinenza della procedura; l'intero fabbricato è sito nel centro di Iglesias all'angolo tra la Via Roma e la Via Cattaneo. Il fabbricato è edificato nel terreno identificato al NCT alla sezione L foglio 2 - mappale 38, di 2.400 mq, su cui sono edificati anche altri immobili non rientranti

Fallimento n.97/2019 - "

nella procedura; le aree libere sono comuni e destinate a parcheggio. L'immobile è accessibile dalla via Cattaneo su cui si trova l'ingresso principale **(Foto da n°35 a n°39)**. Il fabbricato è realizzato in muratura portante ed è dotato di grandi infissi con grate metalliche.

L'immobile di cui al presente lotto è costituito da un ingresso, due sale ristorante adiacenti **(Foto nn°40-41)**, servizi igienici per la clientela **(Foto nn°42-43)**, magazzini con soppalco **(Foto nn°44-45)**, cucine **(Foto n°46)** e servizi per il personale **(Foto n°47)**.

Le finiture sono così descritte:

PAVIMENTI: La totalità degli ambienti aperti al pubblico è pavimentata con piastrelle in gres 60 cm x 60 cm, le aree lavorazione e servizi con gres 20 cm x 20 cm. Il tutto in buono stato di manutenzione.

PARETI: La totalità degli ambienti è intonacata e tinteggiata ed in buono stato di manutenzione. Nelle sale ristorante è presente una controsoffittatura.

INFISSI: Gli infissi esterni in pvc e vetro, gli infissi interni in legno.

RIVESTIMENTI: i servizi sono rivestiti con piastrelle 20 cm x 20 cm con lavabo e wc; la cucina è piastrellata con mattonelle 20 cm x 20 cm.

IMPIANTI: L'impianto elettrico è sotto traccia come l'impianto idrico e sanitario. Non sono state visionate le dichiarazioni di

conformità degli impianti. Sono presenti le unità interne ed esterne di climatizzazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 3.6**) è pari a **359,92 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano terra			
Ristorante	340,12	1,00	340,12
Soppalco	36,56	0,35	12,80
Sommano			352,92

L'altezza interna dell'immobile è di 4,80 m in assenza di controsoffittatura.

L'immobile è attualmente occupato dal ristorante Fujiyama.

Lotto 7) Quota pari ad 1/8 della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cremona 27, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 3, particella 1001, sub 6, categoria C/6.

Trattasi di un immobile adibito a garage situato nel centro di Iglesias, al piano terra di Via Cremona 27. L'immobile è ospitato dal piano terra di un palazzo per civile abitazione ed è accessibile dal cortile condominiale dotato di cancello carrabile metallico sulla via Cremona (**Foto da n°48 a n°50**). La scrivente è riuscita a visionare il suo interno seppure con grande difficoltà a causa degli ingombri presenti che non

hanno consentito di compiere un rilievo accurato del bene. Dal punto di vista costruttivo l'immobile risulta chiuso da una serranda metallica, è intonacato e tinteggiato, è dotato di illuminazione con lampade a soffitto attualmente non allacciate alla rete, è intonacato e tinteggiato e la pavimentazione è in battuto di cemento. Il tutto in sufficiente stato di manutenzione. La superficie è pari a **42,97 mq**. Si segnalano servitù di passaggio di tubi condominiali.

Lotto 8) Quota pari ad 1/8 della proprietà dei terreni siti in Iglesias - individuati al N.C.T. al foglio 411, particella 20 di 7.828 mq, particella 225 di 1.436 mq, particella 226 di 202 mq, particella 227 di 192 mq, particella 228 di 224 mq, particella 83 di 1387 mq, particella 253 di 1 mq, particella 264 di 2 mq, particella 265 di 115 mq, per complessivi 11.387 mq.

Il presente lotto è costituito da un insieme di nove terreni adiacenti a formare un unico lotto, aventi forma irregolare e con giacitura piana, nella periferia di Iglesias in zona agricola della Loc. S'Arriali, ricadenti in zona agricola E del vigente P.R.G. La scrivente ha chiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in allegato **(All. 4)**. I terreni, di tipo seminativo, sono recintati con rete metallica **(Foto da n°51 a n°53)**. Si segnala sul mappale n°20 e parzialmente sul mappale n°225 la presenza di un fabbricato con area di pertinenza esterna recintata che non è stato possibile visionare al suo interno perché non nel possesso del sig. e che non è riportato nella mappa catastale. Il fabbricato riscontrato, misurato dall'esterno, è costituito da

coperture in lamiera e altri materiali da riporto, adibite a ricovero di animali; l'area è interamente recintata e nel retro del fabbricato è presente una vasta zona coperta dai reflui animali. L'ingombro è di modesta superficie: le dimensioni esterne indicano una copertura di circa 50 mq per 2,5 m di altezza **(Foto da n°54 a n°57)**. E' presumibile ritenere che, trattandosi di area agricola di dimensioni inferiori ai 3 ettari, sia stato realizzato in abuso e vada in demolizione.. Si segnalano anche materiali di risulta accatastati sul suolo e svariate tipologia di rifiuti ingombranti **(Foto da n°58 a n°60)**. L'area interessata dalle coperture e dai rifiuti esterni è complessivamente di circa 1300 mq.



Il fabbricato in ogni caso è di recente costruzione, visto che le foto satellitari al 2015 non ne riportavano traccia:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento n.97/2019 - "



In merito al quesito n°5:

- * Verifici la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione di detti documenti, predisponga gli Attestati di Prestazione Energetica laddove necessario, nonché richieda i certificati di destinazione urbanistica previsti dalla vigente normativa per le aree libere;

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Iglesias, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti il maggiore fabbricato in cui ricadono gli immobili in oggetto; da quanto rilevato si può riscontrare che, per il complesso edilizio ospitante i lotti in questione è stata rilasciata la seguente autorizzazione:

- ✓ **Concessione edilizia prot. n°291 del 21 settembre 1984 per varianti interne nel complesso edilizio Loc. Serra Perdosa ex Lottizzazione Schirru.**

E, da un confronto tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi rilevato, si può affermare quanto segue:

Lotto 1) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano quinto individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 39, categoria A/2;

Il presente lotto non è conforme all'ultima progettazione approvata (All. 5.1) per i seguenti motivi:

- ✓ Eliminazione di un servizio a favore della cucina;
- ✓ Creazione di un tramezzo divisorio nell'ingresso;
- ✓ Leggero spostamento dei tramezzi del disimpegno, e piccole differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

Tutte queste variazioni sono sanabili con accertamento di conformità il cui costo è già incluso nella valutazione del lotto.

Dal confronto con la planimetria catastale si può affermare che, a meno di piccole differenze rientranti nella normale tolleranza, il lotto è conforme.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

Lotto 2) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 13, categoria C/6;

Il presente lotto è conforme sia all'ultima progettazione approvata (All. 5.2) che alla planimetria catastale.

Lotto 3) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 1, categoria C/2;

Il presente lotto non è conforme all'ultima progettazione approvata **(All. 5.3)** ed alla planimetria catastale in quanto le dimensioni planimetriche sono maggiori rispetto a quanto riportato in progetto. Poiché in questo caso l'abuso riguarda tutte le cantinole del piano terra del fabbricato e poiché non è possibile effettuare un accertamento di conformità senza avere i dati sulla volumetria disponibile dell'intero complesso e senza coinvolgere anche gli altri proprietari, la scrivente suggerisce di riportare le dimensioni dell'immobile a quelle di progetto, spostando la tamponatura esterna e la porta. I costi di tale operazione, valutabili in complessivi **1.000,00 €**, andranno in detrazione al valore del bene.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

Lotto 4) Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Vico Lussu 3, piano seminterrato individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 44, categoria C/2;

Il presente lotto non è conforme con l'ultima progettazione approvata **(All. 5.4)** poiché l'odierno Lotto 4 deriva dalla fusione con l'immobile adiacente. E' stato quindi realizzato un unico ingresso (variazione del prospetto esterno) e demolito il tramezzo di separazione.

Tutte queste variazioni sono sanabili con accertamento di conformità il cui costo è già incluso nella valutazione del lotto.

Dal confronto con la planimetria catastale si può affermare che, a meno di piccole differenze rientranti nella normale tolleranza, il lotto è conforme.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

Lotto 5) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà dei terreni con fabbricato siti in Iglesias - Loc. Cruccueddu, individuati al N.C.T al foglio 705, particella 154 di 2.440 mq e particella 643 di 5.385 mq per complessivi 7.825 mq;

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Iglesias, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto (All. 5.5); da quanto rilevato si può riscontrare che, per il presente lotto è stata rilasciata la seguente autorizzazione:

- ✓ **Concessione edilizia in sanatoria. n°459/A del 24 maggio 1999 per la realizzazione di un fabbricato ad uso magazzino agricolo.**

Il presente lotto non è conforme all'ultima progettazione approvata per le diverse misure planimetriche (anche se la superficie complessiva è leggermente inferiore a quella assentita), diversa dimensione della finestra e maggior volume realizzato (circa 77 mc contro i 57,23 assentiti).

La scrivente ritiene che tali difformità non possano essere sanate e che lo stato di fatto debba essere riportato a quello assentito. Sarà quindi necessario:

- ✓ Sostituire l'attuale copertura in cemento amianto smaltendola secondo la norma vigente;
- ✓ Demolire la parte eccedente di tamponatura fino al raggiungimento della quota minima di 1,90 mt e quota massima di 2,10 m;
- ✓ Regularizzare le dimensioni planimetriche e la dimensione dell'infisso esterno.

I costi, in detrazione al valore dell'immobile sono i seguenti:

- ✓ Costo smaltimento copertura esistente in amianto e sostituzione con nuova copertura del tipo coverpan = **2.500,00 €**;
- ✓ Demolizioni murarie compresi oneri di trasporto e smaltimento e ricostruzioni = **2.500,00 €**.

Per quanto sopra i costi sono valutati indicativamente in complessivi **5.000,00 €**.

A tali oneri vi sono da considerare quelli di smaltimento dei rifiuti contenenti amianto rinvenuti sul suolo (serbatoi, lastre etc), stimati indicativamente in ulteriori **5.000,00 €** comprensivi di oneri tecnici, caratterizzazione e trasporto.

La scrivente ribadisce di non aver potuto visionare l'interno dell'immobile, quindi le difformità riscontrate sono relative a quanto visionato dall'esterno.

Il fabbricato inoltre non è stato inserito nella banca dati catastali, operazione che dovrà essere effettuata a regolarizzazione urbanistica avvenuta.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Lotto 6) Quota pari ad $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cattaneo, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 2, particella 38, sub 15, categoria C1.

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Iglesias, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto (All. 5.6); da quanto rilevato si può riscontrare che, per il presente lotto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni per l'apertura dell'attuale ristorante Fujiyama, nella quale è presente la planimetria di progetto:

- ✓ **Agibilità SUAP n°4593 prot. n°3.164 del 26 gennaio 2016;**
- ✓ **Pratica DUA presso sportello SUAPE n°7.465 del 03 ottobre 2018 per apertura ristorante.**

Va aggiunto che il primo atto depositato presso l'Agenzia del territorio è del 1964 e riguarda la planimetria catastale dell'immobile adibito a negozio; l'immobile originario è quindi antecedente al 1967.

Il presente lotto è conforme all'ultima progettazione approvata, a meno di piccole differenze rientranti nella tolleranza esecutiva. E' conforme anche alla planimetria catastale a meno di un tramezzo nella sala centrale che divide la reception dalla sala e dalla destinazione d'uso

di qualche ambiente (sala giochi invece che sala ristorante) e che andrà regolarizzata presso l' Agenzia del Territorio.

Lotto 7) Quota pari ad 1/8 della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cremona 27, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 3, particella 1001, sub 6, categoria C/6.

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Iglesias, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili in oggetto (All. 5.7); da quanto rilevato si può riscontrare che, per il complesso edilizio ospitante il lotto è stata rilasciata la seguente autorizzazione:

- ✓ **Concessione edilizia prot. n°167 del 17 agosto 1980 per varianti fabbricato e seminterrato.**

Bisogna premettere che la scrivente è potuta accedere all'interno del garage piano di ingombri che hanno reso difficoltosa la rilevazione puntuale. In ogni caso si è potuto constatare che il lotto in esame non è conforme alla planimetria di progetto ed alla planimetria catastale poiché la larghezza è inferiore a quella prevista oltre la tolleranza esecutiva e la superficie complessiva è inferiore a quella di progetto oltre la tolleranza prevista del 2%, oltre che per altre lievi differenze nelle misure.

Poiché in questo caso la difformità riguarda anche i locali adiacenti del piano terra del fabbricato, l'immobile può essere sanato con accertamento di conformità che interessi tutti gli immobili adiacenti ubicati al piano terra.

I costi dell'accertamento di conformità per il lotto sono inclusi nel valore dell'immobile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in fase di istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale

Lotto 8) Quota pari ad 1/8 della proprietà dei terreni siti in Iglesias - individuati al N.C.T. al foglio 411, particella 20 di 7.828 mq, particella 225 di 1.436 mq, particella 226 di 202 mq, particella 227 di 192 mq, particella 228 di 224 mq, particella 83 di 1387 mq, particella 253 di 1 mq, particella 264 di 2 mq, particella 265 di 115 mq, per complessivi 11.387 mq.

Sul mappale 20 e parzialmente sul mappale 225 si segnala la presenza di alcune coperture adibite a ricovero animali per una superficie di circa 50 mq, con area di pertinenza esterna recintata che non è stato possibile visionare perché non nel possesso del sig. si rileva inoltre che detto fabbricato non è riportato nella mappa catastale.

La scrivente ritiene che, trattandosi di area agricola con superficie inferiore a 3 ettari, il fabbricato sia stato realizzato in abuso.

STIMA DEGLI IMMOBILI

- CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI**

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato

degli immobili aventi, nelle stesse zone od in zone similari, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari delle zona supportata da una verifica dei valori presenti in rete dell'ASTE del Territorio (All. 6), il risultato delle singole analisi effettuate è di seguito riepilogato.

Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Iglesias

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI:

COMUNE DI IGLESIAS

Iglesias - Periferia Anno 2019 - Semestre 1

Abitazioni civili - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 750,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 1.000,00 €/mq

Abitazioni economiche - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 600,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 800,00 €/mq

Iglesias -Periferia Anno 2019 - Semestre 1

Magazzini - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 600,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 800,00 €/mq

Iglesias - Centro Storico Anno 2019 - Semestre 1

Magazzini - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 700,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 1000,00 €/mq

Negozi - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 900,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 1400,00 €/mq

Abitazioni civili - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 800,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 1.050,00 €/mq

Abitazioni economiche - Stato Normale

- ✓ Valore minimo 650,00 €/mq
- ✓ Valore massimo 850,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ

Va detto inoltre che, considerato che quando la quota di proprietà del fallito non è pari al 100% bisognerà, una volta calcolato il valore dell'intero, determinare la relativa quota di competenza ed infine applicare un coefficiente correttivo che tenga conto del fatto che la vendita di una quota di un immobile scoraggia notevolmente i potenziali acquirenti determinando così una diminuzione della domanda, con il conseguente minor valore rispetto al valore medio di mercato nell'ipotesi di vendita dell'intero, il sottoscritto ritiene opportuno, nei casi in esame, applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Fallimento n.97/2019 - "

Quota di proprietà pari ad 1/2	→	Coeff. Correttivo 0,70
Quota di proprietà pari ad 1/4	→	Coeff. Correttivo 0,60
Quota di proprietà pari ad 1/8	→	Coeff. Correttivo 0,50.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

COMUNE DI IGLESIAS

- Lotto 1)** Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano quinto individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 39, categoria A/2;
- Lotto 2)** Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 13, categoria C/6;
- Lotto 3)** Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Lussu 25, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 1, categoria C/2;
- Lotto 4)** Quota pari al 100% della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Vico Lussu 3, piano seminterrato individuato al N.C.E.U. alla sezione G, foglio 2, particella 1797, sub 44, categoria C/2;

Per i lotti in esame ospitati dal fabbricato siti in Via Lussu, la scrivente ritiene corretto partire dal valore minimo suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli appartamenti pari a **750,00 €/mq.**

Fallimento n.97/2019 - “

Applicare un coefficiente correttivo per la destinazione d'uso dell'immobile in esame pari a:

$$\text{Magazzino} = 60\% \times 750,00 \text{ €/mq} = 450,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Cantinola} = 50\% \times 750,00 \text{ €/mq} = 375,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Posto auto coperto} = 40\% \times 750,00 \text{ €/mq} = 300,00 \text{ €/mq}$$

Nella valutazione dei presenti lotti la scrivente, in virtù delle caratteristiche intrinseche degli immobili, della vetustà, della conformità urbanistica, della situazione del mercato immobiliare, e da un'indagine di mercato svolta su immobili in vendita a Iglesias con le stesse caratteristiche, sono stati individuati i seguenti valori di mercato:

$$V_{\text{Lotto 1}} = 750,00 \text{ €/mq} \times 112,50 \text{ mq} = 84.375,00 \text{ €}$$

$$\text{Si arrotonda i.c.t. } V_{\text{Lotto 1}} = 84.400,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto 2}} = 300,00 \text{ €/mq} \times 9,40 \text{ mq} = 2.820,00 \text{ €}$$

$$\text{Si arrotonda i.c.t. } V_{\text{Lotto 1}} = 2.800,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto 3}} = 375,00 \text{ €/mq} \times 3,57 \text{ mq} - 1.000,00 \text{ € (costi per la demolizioni e ripristini)} = 338,75 \text{ €}$$

$$\text{Si arrotonda i.c.t. } V_{\text{Lotto 1}} = 300,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{Lotto 4}} = 450,00 \text{ €/mq} \times 49,40 \text{ mq} = 18.525,00 \text{ €}$$

$$\text{Si arrotonda i.c.t. } V_{\text{Lotto 1}} = 18.500,00 \text{ €}$$

Lotto 5) Quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà dei terreni con fabbricato siti in Iglesias - Loc. Cruccueddus, individuati al N.C.T al foglio 705, particella 154 di 2.440 mq e particella 643 di 5.385 mq per complessivi 7.825 mq;

Trattandosi di un appezzamento di terreno senza alcuna capacità edificatoria, seppur di certo pregio, la scrivente ritiene corretto prendere come base di partenza il valore agricolo medio suggerito per la regione Agraria n°5 (**All. 6**), che, per terreni boschivi, fornisce il valore di 0,4036 €/mq e, sulla scorta delle verifiche fatte presso i siti internet di vendita immobiliare, considerare un valore di mercato triplo ed arrotondato di quello sopra indicato pari a **1,20 €/mq**.

A tale valore si somma il valore del rustico edificato avente superficie pari a 27 mq, e si detraggono gli oneri di smaltimento e regolarizzazione del manufatto, stimati indicativamente in 10.000,00 €. Il rustico viene valutato con un coefficiente pari al 50% rispetto ai valori minimi dei magazzini della zona in esame, poiché l'altezza assentita è pari a 2,10 m ed è pertanto non abitabile.

Riassumendo avremo:

$$V_{\text{lotto 5 terreni}} = 7.798 \text{ mq} \times 1,20 \text{ €/mq} = \mathbf{9.357,60 \text{ €}}$$

$$V_{\text{lotto 5 fabbricato}} = 27 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = \mathbf{8.100,00 \text{ €}}$$

$$\text{Oneri smaltimento e rimozione abusi} = - \mathbf{10.000,00 \text{ €}}$$

In definitiva:

$$V_{\text{Lotto 5}} = 9.357,60 + 8.100,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = \mathbf{7.457,60 \text{ €}}$$

Di cui la quota parte del Sig. ammonta a $\frac{1}{2}$ per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 5 quota } \frac{1}{2}} = \frac{1}{2} \times 0,70 \times 7.457,60 \text{ €} = \mathbf{2.610,16 \text{ €}}$$

$$\text{Arrotondati a } V_{\text{Lotto 5 quota } \frac{1}{2}} = \mathbf{2.600,00 \text{ €}}$$

Lotto 6) Quota pari ad $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cattaneo, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 2, particella 38, sub 15, categoria C1.

Nella valutazione del presente lotto la scrivente, in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dimensioni, vetustà, conformità urbanistica, della situazione del mercato immobiliare e da un'indagine di mercato svolta su immobili in vendita a Iglesias con le stesse caratteristiche, ha ritenuto corretto partire dal valore medio suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per i negozi e pari a **1.150,00 €/mq** e decurtare da tale valore un 10%, giungendo così al valore unitario di **1.035,00 €/mq**. Per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{Lotto 6}} = 1.035,00 \text{ €/mq} \times 359,92 \text{ mq} = \mathbf{372.517,20 \text{ €}}$$

Di cui la quota parte del Sig. mmonta a $\frac{1}{4}$ per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 6 quota } \frac{1}{4}} = \frac{1}{4} \times 0,60 \times 372.517,20 \text{ €} = \mathbf{55.877,58 \text{ €}}$$

Arrotondati a $V_{\text{Lotto 6 quota } \frac{1}{4}} = \mathbf{55.900,00 \text{ €}}$

Lotto 7) Quota pari ad $\frac{1}{8}$ della proprietà dell'immobile sito in Iglesias - Via Cremona 27, piano terra individuato al N.C.E.U. alla sezione L, foglio 3, particella 1001, sub 6, categoria C/6.

Nella valutazione del presente lotto la scrivente, in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, vetustà, della mancata verifica della conformità urbanistica poiché non si è avuto accesso al bene e da un'indagine di mercato svolta su immobili in vendita a Iglesias con

destinazione d'uso "appartamenti", ha ritenuto corretto partire dal valore minimo suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate pari a **800,00 €/mq** e, da tale valore, applicare il coefficiente correttivo (**60%**) per la destinazione d'uso reale dell'immobile cioè magazzino, giungendo così al valore unitario di **480,00 €/mq**.

Per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{Lotto 7}} = 480,00 \text{ €/mq} \times 42,97 \text{ mq} = \mathbf{20.625,60 \text{ €}}$$

Di cui la quota parte del Sig. ammonta a 1/8 per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 7 quota 1/8}} = 1/8 \times 0,50 \times 23.520,00 \text{ €} = \mathbf{1.289,10 \text{ €}}$$

Arrotondati a $V_{\text{Lotto 7 quota 1/8}} = \mathbf{1.300,00 \text{ €}}$.

Lotto 8) Quota pari ad 1/8 della proprietà dei terreni siti in Iglesias - individuati al N.C.T. al foglio 411, particella 20 di 7.828 mq, particella 225 di 1.436 mq, particella 226 di 202 mq, particella 227 di 192 mq, particella 228 di 224 mq, particella 83 di 1387 mq, particella 253 di 1 mq, particella 264 di 2 mq, particella 265 di 115 mq, per complessivi 11.387 mq.

Trattandosi di un appezzamento di terreno senza alcuna capacità edificatoria, la scrivente ritiene corretto applicare un valore unitario rilevato da un indagine di mercato pari a **1,40 €/mq**.

Poiché il Sig. non è nel possesso della quota di terreno su cui grava il fabbricato non assentito ed i rifiuti, che ingombrano una superficie non superiore ai 1400 mq, ma avrebbe in uso una delle restanti parti libere del terreno di consistenza pari ad 1/8 della superficie e pari a

1423,37 mq, la scrivente non considererà gli oneri di demolizione e smaltimento gravanti su quell'area di terreno poiché in quota ad uno dei comproprietari. Da quanto sopra, si ottiene:

$$V_{1/8 \text{ lotto 8 terreni}} = 11.387 \text{ mq} \times 1,40 \text{ €/mq} \times 1/8 = \mathbf{1.992,72 \text{ €}}$$

Di cui la quota parte del Sig. ammonta a 1/8 per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto 8 quota } 1/8} = 0,50 \times 1.992,72 \text{ €} = \mathbf{996,36 \text{ €}}$$

$$\text{Arrotondati a } V_{\text{Lotto 8 quota } 1/8} = \mathbf{1.000,00 \text{ €}}$$

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

Lotto	Descrizione	Valori
1	Abitazione via Lussu 25	84.400,00 €
2	Posto auto coperto - Via Lussu 25	2.800,00 €
3	Cantinola Via Lussu 25 (al netto dei lavori)	300,00 €
4	Magazzino Vico Lussu	18.500,00 €
5	Quota pari a 1/2 Terreno con fabbricato Loc. Is Cruccueddu	2.600,00 €
6	Quota pari a 1/4 Immobile Via Cattaneo angolo Via Roma	55.900,00 €
7	Quota pari a 1/8 Immobile Via Cremona 27	1.300,00 €
8	Quota pari a 1/8 terreni	1.000,00 €
TOTALE		166.800,00 €

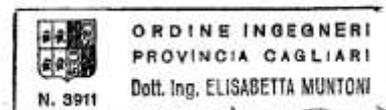
Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.



Cagliari, 13 febbraio 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Elisabetta Muntoni



Fallimento n.97/2019 - "