

# TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

## Sezione Fallimentare

Supplemento di relazione di perizia relativa agli immobili inerenti il  
Fallimento n°13/14 "**IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**"

### PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dai Curatori Fallimentari Dott.<sup>ssa</sup> Agnese Cau e Dott.<sup>ssa</sup> Viviana Ferri di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di individuare, descrivere e stimare gli immobili di proprietà della società fallita oggetto di revocatoria meglio nel seguito elencati.

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Lo scrivente, previo contatto telefonico con le Curatrici Fallimentari, una volta avuto dalle stesse l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, in prima battuta, con l'esame delle verifiche ipocatastali eseguite dalla [REDACTED] [REDACTED] I.V.I. Indagini e Visure Ipcatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio per conto delle Curatrici e, successivamente, con i necessari sopralluoghi realizzati presso i singoli immobili, in prima battuta per l'assistenza all'apposizione dei sigilli da parte del rappresentante dell'IVG Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dalle Curatrici, successivamente per i rilievi

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

fotografici e planimetrici degli immobili ed infine presso i relativi Uffici Tecnici Comunali. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

**ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI  
REVOCATORIA**

In forza alla sentenza n°221/2019 pubblicata il 12 aprile 2019 ed alla sentenza n° 394/2019 del Tribunale di Nuoro pubblicata il 24 giugno 2019 è stata dichiarata l'inefficacia degli atti di vendita che hanno interessato i seguenti immobili, rientrati quindi nella disponibilità della Fallita, gli immobili sono di seguito elencati:

**COMUNE DI ARZACHENA**

**Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione situato in Località Laconia edificato su area distinta al N.C.T. al Foglio 17 particella 3.931 (ex particella 3.735) di 1.001 mq;

**COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO**

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 2;

**Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 5;

---

Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.

## COMUNE DI BUDONI

**Lotto 4)** Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione situata in Località Ottiolu distinta al C.U. al Foglio 6 particella 552 sub. 1;

## COMUNE DI SAN TEODORO

**Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "Stazzu di Mezzu" distinta al C.U. al Foglio 16 particella 1.536 sub. 28;

**Lotto 6)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "La Silvaredda" distinta al C.U. al Foglio 17 particella 4.697 sub. 11-12-13-14 (ex sub 1).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

### COMUNE DI ARZACHENA

**Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione situato in Località Laconia edificato su area distinta al N.C.T. al Foglio 17 particella 3.931 (ex particella 3.735) di 1.001 mq;

L'immobile oggetto del presente lotto (**Foto da n°1 a n°4**) è sito nel Comune di Arzachena in località "La Conia" - Cannigione, all'interno del piano di lottizzazione "Li Capracci" in zona urbanistica B2.

Il fabbricato è situato in una zona distante un centinaio di metri dal mare, panoramica e perfettamente urbanizzata, nella zona sono presenti

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

l'impianto di illuminazione pubblica, la rete fognaria acque bianche ed acque nere, le condotte per l'acqua potabile, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e la rete telefonica.

Il lotto risulta agevolmente raggiungibile utilizzando la viabilità della lottizzazione e le strade comunali.

Il fabbricato è individuato come "**Fabbricato B**" del complesso immobiliare realizzato nel lotto urbanistico che lo ospita.

Il fabbricato, come si può rilevare dalla progettazione approvata, nella sua interezza è distribuito su di tre livelli di cui due fuori terra ed è composto da:

- ✓ **Piano interrato (Foto da n°5 a n°12):** composto da sei cantine ed un locale tecnico, il tutto avente superficie coperta di **292,69 mq**;
- ✓ **Piano terra (Foto da n°13 a n°18):** composto da tre appartamenti con ingresso indipendente dall'esterno, il tutto avente superficie coperta di **184,31 mq**;
- ✓ **Piano primo (Foto da n°19 a n°26):** composto da tre appartamenti con ingresso indipendente dall'esterno, il tutto avente superficie coperta di **184,31 mq**.

Bisogna premettere che, allo stato attuale, il fabbricato non risulta essere ultimato, nel seguito verranno descritte le lavorazioni fatte, quelle realizzate ma da revisionare e completare (**Foto da n°27 a n°30**) e quelle mancanti.

### **LAVORAZIONI REALIZZATE**

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

- ✓ Scavi e fondazioni;
- ✓ Strutture in elevazione;
- ✓ Tamponature;
- ✓ Tramezzature;

### **LAVORAZIONI DA REVISIONARE, COMPLETARE E/O RIFARE INTEGRALMENTE**

- ✓ Intonaci interni;
- ✓ Impianti idrosanitario e gas (schemature);
- ✓ Impianti termici (schemature);
- ✓ Impianti elettrici (schemature).
- ✓ Infissi interni ed esterni (controcasse)
- ✓ Opere in pietra e in marmo;
- ✓ Opere di protezione e fognature;

### **LAVORAZIONI MANCANTI**

- ✓ Intonaci e rivestimenti esterni;
- ✓ Pavimenti;
- ✓ Rivestimenti interni;
- ✓ Infissi interni ed esterni e avvolgibili;
- ✓ Ringhiere, parapetti, sistemazioni esterne;
- ✓ Opere in ferro;
- ✓ Opere da pittore;
- ✓ Opere da vetraio;
- ✓ Impianti idrosanitario e gas (apparecchiature);
- ✓ Impianti termici (apparecchiature);

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

- ✓ Impianti elettrici (apparecchiature).

Va precisato che sono presenti alcune lavorazioni quali i corrugati degli impianti elettrici e le tubazioni dell'impianto idrosanitario, le controcasse e gli intonaci che necessiteranno di una puntuale verifica e non si esclude che, visto il tempo intercorso di inutilizzo, necessitino un rifacimento integrale.

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, verificata sul posto è pari a **621,19 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Interrato</b>			
Cantine e garages	292,69	0,50	146,35
<b>Piano Terra</b>			
Appartamenti e ufficio	184,31	1,00	184,31
Balconi e verande	110,09	0,20	22,02
Sistemazioni esterne	606,60	0,04	24,26
Posti auto scoperti	100,00	0,40	40,00
<b>Piano Primo</b>			
Appartamenti e ufficio	184,31	1,00	184,31
Balconi e verande	79,77	0,25	19,94
<b>Totale</b>			<b>621,19</b>

Per determinare la percentuale dei lavori già realizzati e quelli necessari per il completamento dell'immobile è stata utilizzata una tabella esplicativa per il calcolo dell'incidenza percentuale dei lavori adottate dagli istituti bancari per i mutui (All. 1.4) grazie alla quale si è potuto rilevare che la percentuale dei lavori realizzati è pari al **44,00%**, di

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**



conseguenza restano da realizzare ancora un **56,00%** di lavori per ultimare l'immobile.

## COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 2;**

La villetta oggetto del presente lotto (**Foto da n°31 a n°37**) è inserita in un condominio composto da sei unità abitative situato in una zona semicentrale dell'abitato di Loiri Porto San Paolo.

L'intero complesso è delimitato a Nord ed a Est da altre edificazioni mentre a Sud ed ad Ovest da terreni liberi di proprietà di terzi; l'accesso avviene da una strada bianca prolungamento della strada comunale denominata Via Donatello.

L'immobile in esame si articola su di due livelli fuori terra, ed è composto da una piccola veranda d'accesso (**Foto n°38**), un ingresso pranzo soggiorno con angolo cottura (**Foto da n°39 a n°41**), un piccolo disimpegno, due camere da letto (**Foto da n°42 a n°45**) ed un bagno (**Foto nn°46-47**); fanno parte della villetta due loggiati, uno retrostante ed uno laterale (**Foto n°36**), un lastrico solare (**Foto nn°48-49**) accessibile mediante scala esterna (**Foto n°37**) ed un piccolo giardino situato nel retro dell'immobile.

Le finiture interne presenti sono così realizzate:

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**Pavimenti** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm, il tutto è in sufficiente stato d'uso;

**Rivestim.** Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite, solo dietro i fuochi, con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm, il bagno è rivestito con piastrelle in gres ceramico 30x60 cm sino all'altezza di cm 180, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in mediocre stato di manutenzione;

**Umidità** Si rilevano nelle pareti tracce di umidità di risalita e infiltrazioni e mufte nel soffitto ed in alcune pareti  
**(Foto da n°50 a n°54);**

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario sono in pessimo stato d'uso, si segnala la rimozione di alcuni frutti e del quadro elettrico **(Foto nn°55-56)**, l'impianto di riscaldamento è assente;

**Sanitari** Nel bagno vi sono il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**



La superficie commerciale del lotto in esame (**All. 2.3**) necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti dallo scrivente nel corso del sopralluogo è pari a **96,06 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano Terra</b>			
Appartamento	64,05	1,00	64,05
Verande e pergole	25,91	0,40	10,36
Cortile	167,57	0,08	13,41
<b>Piano Primo</b>			
Lastrico solare	16,49	0,50	8,25
<b>Totale</b>			<b>96,06</b>

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 5;**

La villetta oggetto del presente lotto (**Foto da n°57 a n°60**) è inserita nello stesso condominio che ospita il Lotto n°2 e descritto in precedenza.

L'immobile in esame si articola su di un solo livello fuori terra, ed è composto da una piccola veranda d'accesso (**Foto n°61**), un ingresso pranzo soggiorno con angolo cottura (**Foto da n°62 a n°65**), un piccolo disimpegno (**Foto n°66**), due camere da letto (**Foto da n°67 a n°71**) ed un bagno (**Foto n°72**); fanno parte della villetta due loggiati, uno retrostante ed uno laterale ed un giardino (**Foto n°73**).

Le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**Pavimenti** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm, il tutto è in sufficiente stato d'uso;

**Rivestim.** Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite, solo dietro i fuochi, con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm, il bagno è rivestito con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 180, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, si segnala in alcune pareti la presenza di filature (**Foto nn°74-75**), il tutto è in mediocre stato di manutenzione;

**Umidità** Si rilevano nelle pareti tracce di umidità di risalita (**Foto nn°75-76**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario sono in pessimo stato d'uso, si segnala la rimozione di alcuni frutti e del quadro elettrico, l'impianto di riscaldamento è realizzato con pompe di calore, però si riscontra l'assenza delle unità esterne (**Foto n°60**);

**Sanitari** Nel bagno vi sono il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità;

**Accessori** Si segnala nel retro della villetta la presenza di una tettoia realizzata con un incannucciato (**Foto n°78**), di un barbecue (**Foto n°79**) e di un punto doccia esterno (**Foto n°80**).

#### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale del lotto in esame (**All. 3.3**) necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti dallo scrivente nel corso del sopralluogo è pari a **89,63 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano Terra</b>			
Appartamento	63,66	1,00	63,66
Verande e pergole	30,79	0,40	12,32
Cortile	170,66	0,08	13,65
<b>Totale</b>			<b>89,63</b>

#### **COMUNE DI BUDONI**

**Lotto 4)** Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione situata in Località Ottiolu distinta al C.U. al Foglio 6 particella 552 sub. 1;

La villetta oggetto del presente lotto (**Foto da n°81 a n°84**) è situata in una zona periferica sita ad Nord dell'abitato di Budoni denominata "Ottiolu", la zona ha un ottima vocazione turistica in quanto vicina al porto turistico denominato "Porto Ottiolu"; alla villetta si accede direttamente dalla strada comunale denominata Via dei Giacinti.

Bisogna premettere che la quota di proprietà della fallita è pari al 50% dell'intero immobile e, dal sopralluogo effettuato, si è potuto riscontrare che fisicamente l'immobile è stato diviso in due parti pressoché uguali e solo una porzione è rimasta nella disponibilità della fallita, mentre l'altra porzione è utilizzata in via esclusiva dai proprietari del residuo 50% i Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED] i quali, nel corso del sopralluogo effettuato, mi hanno comunicato che l'evidente differenza di finiture esistente tra le due porzioni di immobili è dovuta al fatto che, a loro cura e spese, hanno nel tempo provveduto a ristrutturare la porzione di immobile che, verbalmente, si erano divisi con l'amministratore della fallita. In ogni caso lo scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo dell'intero, quindi anche della porzione utilizzata dai Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED], e, nel seguito, a valutare, prima l'intero e poi il 50%. Fatte queste premesse si può dire che l'immobile in esame si articola su di due livelli di cui uno fuori terra ed è così composto:

#### **✚ Porzione nel possesso della fallita**

**Piano terra:** Ingresso soggiorno con angolo cottura (Foto da n°85 a n°87), disimpegno, camera da letto (Foto nn°88-89), bagno (Foto nn°90-91), fa parte dell'immobile una veranda esterna (Foto nn°92-93);

**Piano interrato:** un ampio ambiente destinato ad ingresso, pranzo soggiorno con angolo cottura (Foto nn°94-95), due disimpegni (Foto nn°96-97), tre camere (Foto da n°98 a n°103), un bagno e due ripostigli (Foto n°104).

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**✚ Porzione utilizzata dai Sigg.<sup>ri</sup>**

**Piano terra:** Veranda chiusa (**Foto nn°105-106**), ingresso soggiorno con angolo cottura (**Foto da n°108 a n°109**), disimpegno (**Foto n°110**), camera da letto (**Foto nn°111-112**), bagno (**Foto nn°113-114**) e locale multiuso (**Foto nn°115-116**);

**Piano interrato:** un ampio ambiente destinato ad ingresso pranzo soggiorno con angolo cottura (**Foto nn°117-118**), due camere (**Foto da n°119 a n°122**), un bagno (**Foto nn°123-124**) ed un ripostiglio (**Foto n°125**).

**✚ Sistemazioni esterne**

Fa parte del lotto un ampio giardino che circonda l'immobile su di tre lati in parte piantumato e curato (**Foto nn°126-127**) ed in parte incolto (**Foto nn°128-129**), nel quale si segnala la presenza della scala di comunicazione con il sottostante piano interrato (**Foto n°130**), di una tettoia con struttura lignea e di un barbecue (**Foto nn°131-132**) realizzati nella parte prospiciente la porzione utilizzata dai Sigg.<sup>ri</sup> e di un loggiato (**Foto nn°133-134**) realizzato con struttura lignea ed incannucciato nella parte prospiciente la porzione utilizzata dalla fallita.

Le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm, il tutto è in sufficiente stato d'uso;

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**



**Rivestim.** Le pareti degli angoli cottura sono rivestite, solo dietro i fuochi, con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 180, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, nella porzione utilizzata dai Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED] sono in sufficiente stato di manutenzione, in quella in possesso della fallita sono in pessimo stato di manutenzione;

**Umidità** Si rilevano in molte pareti della porzione in possesso della fallita tracce di umidità di risalita e di infiltrazioni **(Foto nn°99 a n°104);**

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in alluminio e vetro, in alcuni casi dotati di scurino in legno, lo stato di manutenzione globale è buono nella porzione utilizzata dai Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED] e pessimo in quella in possesso della fallita;

**Impianti** L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario sono in pessimo stato d'uso nella porzione in possesso della fallita, in buono stato in quella utilizzata dai Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED]

**Sanitari** Nei bagni vi sono il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.



### ✚ CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Si precisa che la superficie commerciale determinata sarà quella al netto degli abusi riscontrati che verranno nel seguito elencati e commentati; fatta questa precisazione si può affermare che la superficie commerciale del lotto in esame (**All. 4.3**) necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti dallo scrivente nel corso del sopralluogo è pari a **166,48 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Terra</b>			
Appartamento*	71,89	1,00	71,89
Verande e pergole	36,13	0,40	14,45
Cortile	403,07	0,05	20,15
<b>Piano Interrato</b>			
Locale di sgombero	89,84	0,60	53,90
Patio interrato	20,26	0,30	6,08
<b>Totale</b>			<b>166,48</b>

\* La superficie indicata, pari a **71,89 mq**, è la minor superficie che consente il rispetto della cubatura progettuale (**194,09 mc**) per la maggiore altezza riscontrata nella realtà (**2,70 mt**).

### COMUNE DI SAN TEODORO

**Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "Stazzu di Mezzu" distinta al C.U. al Foglio 16 particella 1.536 sub. 28;**

La villetta oggetto del presente lotto (**Foto da n°135 a n°138**) è inserita in un condominio situato in una zona periferica sita ad Ovest

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

dell'abitato di San Teodoro denominata Stazzu di Mezzu. L'intero complesso è delimitato da altre edificazioni; l'accesso avviene da una strada condominiale che si collega con la strada comunale denominata Via Stazzu di Mezzu.

L'immobile in esame si articola su di due livelli fuori terra ed è composto, al piano terra, dal solo cortile di collegamento con la stradella pedonale condominiale e, mediante una rampa di scale, si arriva ad una veranda d'accesso **(Foto nn°139-140)**, quindi ad un ingresso pranzo soggiorno con angolo cottura **(Foto da n°141 a n°143)**, un piccolo disimpegno, due camere da letto **(Foto da n°144 a n°147)** ed un bagno **(Foto n°148)**.

Le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm e 15x15 cm, il tutto è in sufficiente stato d'uso;

**Rivestim.** Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite, solo dietro i fuochi, con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm, il bagno è rivestito con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm sino all'altezza di cm 180, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in mediocre stato di manutenzione;

**Umidità** Si rilevano in alcune pareti tracce di umidità di risalita **(Foto n°149)**;

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in alluminio e vetro, in alcuni casi dotati di scurino in legno, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario sono in pessimo stato d'uso, si segnala la rimozione dell'impianto di riscaldamento realizzato con pompe di calore **(Foto n°150)**;

**Sanitari** Nel bagno vi sono il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità;

**Accessori** Nel cortile d'ingresso **(Foto nn°151-152)** si segnala la presenza di un barbecue e di una nicchia di alloggiamento contatori danneggiata.

#### **+ CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale del lotto in esame **(All. 5.3)** necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti dallo scrivente nel corso del sopralluogo è pari a **68,14 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano Terra</b>			
Cortile	16,70	0,10	1,67
<b>Piano Primo</b>			
Appartamento	60,73	1,00	60,73
Veranda	14,35	0,40	5,74
<b>Totale</b>			<b>68,14</b>

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**Lotto 6)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "La Silvaredda" distinta al C.U. al Foglio 17 particella 4.697 sub. 11-12-13-14 (ex sub 1).

La villa oggetto del presente lotto (**Foto da n°153 a n°156**) è inserita in un condominio situato in una zona semicentrale sita ad Est dell'abitato di San Teodoro denominata La Silvaredda. L'accesso al condominio avviene mediante un cancello carrabile ed uno pedonale posti nella Via La Silvaredda. L'immobile oggetto del presente lotto si articola su di tre livelli di cui due fuori terra ed è così composto:

**Piano interrato:** un ambiente adibito a pranzo soggiorno con angolo cottura (**Foto da n°157 a n°159**), due camere da letto (**Foto da n°159 a n°163**) ed un bagno (**Foto nn°164-165**);

**Piano terra:** ingresso, disimpegno, due camere da letto (**Foto da n°166 a n°170**) e bagno (**Foto nn°171-172**), fanno parte del livello due verande (**Foto nn°173**) ed un portico, oltre ad un ampio giardino (**Foto n°174**) che circonda la villa su tre lati;

**Piano primo:** soggiorno (**Foto da n°175 a n°178**), cucina (**Foto da n°179 a n°181**) e bagno (**Foto nn°182-183**), fa parte del livello una ampia veranda panoramica (**Foto nn°184-185**).

**Utilities ed accessori:** fanno parte del lotto anche una cantinola (**Foto nn°186-187**), un posto auto scoperto (**Foto nn°188**) ed un ampio posto auto coperto da una struttura lignea con incannucciato (**Foto nn°189**).

---

Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.

Si segnala che il piano terra e primo sono collegati tra di loro sia mediante una scala interna (**Foto nn°190-191**) che con una scala esterna (**Foto n°192**), mentre il piano interrato è collegato al cortile esclusivamente con una scala esterna (**Foto n°193**).

Le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm, il tutto è in sufficiente stato d'uso;

**Rivestim.** Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite, solo dietro i fuochi, con piastrelle in gres ceramico 20x20 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 160, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in mediocre stato di manutenzione;

**Umidità** Si rilevano in quasi tutte le pareti del piano interrato tracce di umidità di risalita (**Foto da n°194 a n°195**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in parte in alluminio e vetro, in alcuni casi dotati di scurino, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico e l'impianto idrosanitario, alla vista, sembrerebbero in sufficiente stato d'uso poiché non è stato possibile verificarli a causa della mancanza di alimentazione corrente e acqua;



**Sanitari** Nei tre bagni vi sono il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità;

**Accessori** Nel giardino si segnala la presenza di un barbecue e di una nicchia di alloggiamento contatori (**Foto n°196**).

#### ✚ CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del lotto in esame (**All. 6.3**) necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti dallo scrivente nel corso del sopralluogo è pari a **159,41 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Interrato</b>			
Locale di sgombero	61,86	0,60	37,12
<b>Piano Terra</b>			
Appartamento	48,10	1,00	48,10
Verande e pergole	15,28	0,40	6,11
Cortile	243,83	0,07	17,07
<b>Piano Primo</b>			
Appartamento	42,16	0,50	21,08
Verande e pergole	11,90	0,40	4,76
<b>Accessori</b>			
Box	20,42	0,60	12,25
Posto auto coperto	13,85	0,50	6,93
Posto auto scoperto	15,00	0,40	6,00
<b>Totale</b>			<b>159,41</b>

## CONFORMITÀ URBANISTICHE

### COMUNE DI ARZACHENA

Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.



**Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione situato in Località Laconia edificato su area distinta al N.C.T. al Foglio 17 particella 3.931 (ex particella 3.735) di 1.001 mq;

Per il lotto urbanistico nel quale è inserito l'immobile in esame è stata rilasciata la seguente autorizzazione dal Comune di Arzachena:

**Concessione edilizia n°186/2008 del 03 settembre 2008 rilasciata ai Sigg.<sup>ri</sup>** [REDACTED]

**per la "Costruzione di un complesso residenziale composto da 12 unità abitative nell'ambito della lottizzazione Li Capracci lotti n°22/A - 24/A in loc. La Conia" nell'area censita nel Catasto Fabbricati al Fg.17 mapp.li 3735 - 3736.**

Da un confronto tra detta progettazione (All. 1.5) e lo stato dei luoghi (All. 1.3), al netto delle piccole differenze dimensionali degli ambienti rientranti comunque nella normale tolleranza e soprattutto del fatto che l'immobile in questione è ancora in corso di costruzione quindi eventuali aperture, chiusure e piccole modifiche sono state realizzate in fase di cantiere e quindi non sono ancora da intendersi definitive, non sono state rilevate difformità degne di nota; per quanto sopra per l'immobile oggetto del presente lotto non sarà necessaria una regolarizzazione urbanistica con accertamento di doppia conformità, piuttosto sarà necessario richiedere il rinnovo della concessione edilizia oramai scaduta.

**COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO**

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 2;**

Per l'intero complesso immobiliare nel quale è inserito l'immobile in esame è stata rilasciata la seguente autorizzazione dal Comune di Loiri Porto San Paolo:

**Concessione edilizia n°28/2005 del 31 maggio 2005 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per la costruzione di sei unità residenziali in località L'Ea di Lavru.**

Da un confronto tra detta progettazione (All. 2.4) e lo stato dei luoghi (All. 2.3), al netto delle piccole differenze dimensionali degli ambienti rientranti comunque nella normale tolleranza del 2%, si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) La tramezzatura tra il bagno e la camera da letto è stata modificata planimetricamente;
- 2) La pergola situata nel cortile posteriore è più piccola di quella approvata;
- 3) È stata modificata la posizione della scala di comunicazione con il solarium.

Le differenze sopra elencate potranno essere sanate con un accertamento di conformità i cui limitati costi possono ritenersi ricompresi nel range di variabilità della valutazione di seguito fatta.

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 5;

Per l'intero complesso immobiliare nel quale è inserito l'immobile in esame è stata rilasciata la seguente autorizzazione dal Comune di Loiri Porto San Paolo:

**+** **Concessione edilizia n°28/2005 del 31 maggio 2005 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per la costruzione di sei unità residenziali in località L'Ea di Lavru.**

Da un confronto tra detta progettazione (All. 3.4) e lo stato dei luoghi (All. 3.3), al netto delle piccole differenze dimensionali degli ambienti rientranti comunque nella normale tolleranza del 2%, si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) È stata realizzata nel cortile posteriore una pergola con struttura lignea ed incannucciato;
- 2) Sempre nel cortile posteriore è stato realizzato un barbecue in pietra.

Le differenze sopra elencate potranno essere sanate con un accertamento di conformità i cui limitati costi possono ritenersi ricompresi nel range di variabilità della valutazione di seguito fatta.

## COMUNE DI BUDONI

**Lotto 4)** Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione situata in Località Ottiolu distinta al C.U. al Foglio 6 particella 552 sub. 1;

---

Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.

Per il lotto urbanistico nel quale è inserito l'immobile in esame è stata rilasciata la seguente autorizzazione dal Comune di Budoni:

**+** **Concessione edilizia n°42 del 16 marzo 2006 rilasciata** [REDACTED]  
[REDACTED] **per la "Costruzione di una casa**  
**bifamiliare.**

Da un confronto tra detta progettazione (All. 4.4) e lo stato dei luoghi (All. 4.3), al netto delle piccole differenze dimensionali degli ambienti rientranti comunque nella normale tolleranza del 2%, si sono rilevate le seguenti difformità alcune sanabili altre non sanabili:

#### **DIFFORMITÀ NON SANABILI**

- 1) È stato realizzato un frazionamento dell'abitazione in due unità immobiliari distinte;
- 2) È stata aumentata l'altezza del piano terra alla base della determinazione della cubatura dai 240 cm previsti progettualmente ai 270 cm realizzati, è conseguenza che è stato aumentato il volume realizzato;
- 3) È stato notevolmente ampliato planimetricamente il piano interrato;
- 4) È stata modificata la destinazione d'uso del piano interrato da unica cantina a due appartamenti grazie alla realizzazione di due ambienti adibiti a pranzo soggiorno con angolo cottura, due bagni cinque camere da letto, un disimpegno e tre ripostigli;

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

- 5) È stata aumentata l'altezza del piano interrato dai 240 cm previsti progettualmente ai 250 cm realizzati;
- 6) È stata chiusa una porzione della veranda dell'unità nel possesso dei Sigg.<sup>ri</sup> ██████████ realizzando così ulteriore cubatura;

#### DIFFORMITÀ SANABILI

- 7) È stata realizzata nel cortile prospiciente l'unità nel possesso della fallita una pergola con struttura lignea ed incannucciato;
- 8) È stata realizzata nel cortile prospiciente l'unità nel possesso dei Sigg.<sup>ri</sup> ██████████ una pergola con struttura lignea copertura in tavolato;
- 9) Sempre nel cortile prospiciente l'unità nel possesso dei Sigg.<sup>ri</sup> ██████████ è stato realizzato un barbecue in pietra;
- 10) È stata modificata la posizione della scala di comunicazione con il piano interrato.

**Bisogna premettere che l'immobile oggetto del presente lotto è facente parte di un lotto urbanistico composto da due unità abitative realizzate in aderenza, come recita il titolo della Concessione edilizia, una casa bifamiliare, per questo motivo un eventuale progettazione di regolarizzazione e/o eliminazione degli abusi dovrà riguardare l'intero lotto urbanistico cioè anche l'altra casa confinante di proprietà di terzi.**



Si precisa che la maggiore cubatura riscontrata, dovuta ad un aumento dell'altezza da 240 a 270 e ad una superfetazione, è relativa alla sola porzione di immobile per la quale la fallita è comproprietaria al 50% mentre per la porzione di immobile speculare, proprietà di terzi, nulla si può dire. In teoria sarebbe necessario effettuare un rilievo dell'intero lotto urbanistico e verificare se e quanta cubatura in eccesso sia stata realizzata perché, sempre teoricamente, se è vero che nella porzione di comproprietà della fallita sono stati realizzati **44,67 mc in più** e nell'altra porzione di proprietà di terzi potrebbero essere stati realizzati **44,67 mc in meno** quindi, in quel caso, si tratterebbe di presentare una nuova progettazione di accertamento di conformità dell'intero lotto urbanistico, con passaggio obbligato alla Tutela del Paesaggio, per regolarizzare gli spostamenti di volume realizzati, il che avrebbe certamente una diversa valenza ed una maggiore probabilità di accoglimento positivo dall'Ufficio Tutela del Paesaggio.

Fatte queste doverose premesse lo scrivente ha ritenuto di dover ipotizzare una possibile regolarizzazione del lotto in esame ipotizzando che la residua parte del lotto urbanistico sia perfettamente conforme alla progettazione approvata; è evidente che lo scrivente è a piena disposizione della Curatrice e del Giudice Delegato per integrare i rilievi e le considerazioni sull'intero lotto urbanistico qualora si renda possibile una verifica dell'intero lotto urbanistico. Detto questo le differenze sopra elencate potrebbero essere così regolarizzate:

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**



**Le difformità non sanabili da n° 1) a n°6)** dovranno essere sanate con le demolizioni ed il ripristino della situazione progettuale, mentre **le difformità da n° 7) a n°10)** potrebbero essere sanate con un accertamento di conformità. In buona sostanza sarebbe necessario realizzare un accertamento di conformità con opere, specificando nella progettazione alla base dell'accertamento di conformità le opere da realizzarsi quali le demolizioni e rimozioni, le chiusure e i riempimenti per il ripristino delle quote di progetto, opere necessarie per eliminare gli abusi non sanabili e per regolarizzare le difformità invece sanabili.

Per quanto sopra le opere da realizzarsi saranno le seguenti:

- Punto 1)** Demolire la muratura realizzata tra i due disimpegni centrali al piano terra e quella che divide i due ambienti creati al piano interrato;
- Punto 2)** Per sanare il presente punto bisognerà fare le seguenti considerazioni, Progettualmente, per la porzione di villa bifamiliare oggetto di stima, era stata autorizzata una superficie di **80,87 mq** che, moltiplicata per l'altezza di progetto di **2,40 mt**, autorizzava una cubatura pari a **194,09 mc**; nella realtà è stato realizzato un volume pari a **238,76 mc** costituito da una superficie coperta di **88,43 mq** per un'altezza di **2,70 mt**. È conseguenza che, per rispettare il volume approvato di **194,09 mc** confermando l'altezza di **2,70 mt** sarà necessario, per evitare la più costosa demolizione dell'intero solaio di copertura ed il rifacimento ad una quota di 30 cm inferiore,

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

ridurre la superficie coperta di una superficie pari a **16,55 mq** poiché, facendolo, ridurremo la cubatura di **44,68 mc** quindi la nuova cubatura sarebbe in linea con quella prevista progettualmente e per fare ciò si potrebbe demolire quell'ambiente che adesso è il pranzo soggiorno della porzione in possesso della fallita;

**Punto 3)** Sarà necessario tombare le parti realizzate in abuso rimuovendo le porte interne e chiudendo le aperture lasciate libere dalle stesse;

**Punto 4)** Sarà necessario rimuovere gli impianti non conformi con la destinazione urbanistica "locale di sgombero";

**Punto 5)** Sarà necessario sollevare di 10 cm la quota della pavimentazione e, conseguentemente rimuovere e tagliare tutti gli infissi interni;

**Punto 6)** La porzione di cubatura realizzata in abuso potrà essere confermata se non rientrerà nella cubatura abusiva da demolire, in caso contrario sarà necessario rimuovere la superfetazione realizzata.

Ovviamente lo scrivente può solo indicativamente quantificare gli oneri necessari per le demolizioni, il trasporto a discarica e gli oneri di discarica, nonché per la sanzione inerente l'accertamento di conformità necessaria per sanare i vani tecnici e per gli oneri tecnici per il progettista, in quanto solo in fase di realizzazione progettuale si potrà scegliere quali porzioni di immobile da demolire, in ogni caso si può quantificare una spesa minima pari a complessivi **40.000,00 €**.

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**COMUNE DI SAN TEODORO**

**Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "Stazzu di Mezzu" distinta al C.U. al Foglio 16 particella 1.536 sub. 28;

Per il lotto urbanistico nel quale è inserito l'immobile in esame è stata rilasciata la seguente autorizzazione dal Comune di San Teodoro:

**Concessione edilizia n°54 del 24 marzo 2004 rilasciata al [REDACTED] per la "Costruzione di nove unità abitative.**

Da un confronto tra detta progettazione (**All. 5.4**) e lo stato dei luoghi (**All. 5.3**), al netto delle piccole differenze dimensionali degli ambienti rientranti comunque nella normale tolleranza del 2%, si sono rilevate le seguenti difformità:

**DIFFORMITÀ NON SANABILI**

**1)** È stata aumentata l'altezza interna di base per il calcolo della cubatura massima da 250 cm a 265 cm;

**DIFFORMITÀ SANABILI**

**2)** È stata ampliata la porzione di veranda d'ingresso non coperta all'arrivo della rampa di scale di comunicazione dal piccolo cortile al piano terra;

**3)** Nel cortile al piano terra è stato realizzato in aderenza al confine un barbecue in pietra.

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

Per sanare le difformità rilevate, considerato che l'immobile è in zona tutelata paesaggisticamente quindi non è possibile realizzare ulteriori volumi oltre quelli assentiti, sarà necessario effettuare un accertamento di conformità con opere, queste ultime consistenti nella rimozione del solaio di copertura e nel rifacimento alla corretta quota prevista progettualmente; il costo necessario per realizzare le demolizioni ed i rifacimenti necessari, nonché per le sanzioni amministrative e per gli oneri tecnici di regolarizzazione sarà quantificabile indicativamente pari a **25.000,00 €**.

**Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "La Silvaredda" distinta al C.U. al Foglio 17 particella 4.697 sub. 11-12-13-14 (ex sub 1).**

Per il lotto urbanistico nel quale è inserito l'immobile in esame è stata rilasciata la seguente autorizzazione dal Comune di San Teodoro:

**Concessione edilizia n°3 del 14 gennaio 2004 rilasciata alla [REDACTED] per la "Costruzione di quattro unità residenziali.**

**Concessione edilizia n°166 del 11 novembre 2004 rilasciata alla [REDACTED] per la "Variante alla concessione 3/04 - Realizzazione di una cantina.**

Da un confronto tra detta progettazione (**All. 6.4**) e lo stato dei luoghi (**All. 6.3**), al netto delle piccole differenze dimensionali degli ambienti rientranti comunque nella normale tolleranza del 2%, si sono rilevate le seguenti difformità:

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

**DIFFORMITÀ NON SANABILI**

- 1) È stata modificata la destinazione d'uso del piano interrato da cantina a residenziale grazie alla realizzazione di un pranzo soggiorno con angolo cottura, un bagno e delle camere da letto;
- 2) È stata aumentata l'altezza interna di base per il calcolo della cubatura massima al piano primo da 250 cm a 258 cm altezza minima in soggiorno e 284 cm altezza minima in bagno;

**DIFFORMITÀ SANABILI**

- 3) La tramezzatura tra il bagno ed il soggiorno è stata modificata planimetricamente;
- 4) È stata modificata la posizione di una finestra nel soggiorno;
- 5) Sono state variate le sistemazioni esterne dell'intero lotto urbanistico per la realizzazione dei due posti auto.

Per sanare le difformità rilevate, considerato che l'immobile è in zona tutelata paesaggisticamente quindi non è possibile realizzare ulteriori volumi oltre quelli assentiti, sarà necessario effettuare un accertamento di conformità con opere, queste ultime consistenti nella rimozione del solaio di copertura e nel rifacimento alla corretta quota prevista progettualmente; il costo necessario per realizzare le demolizioni ed i rifacimenti necessari, nonché per le sanzioni amministrative e per gli oneri tecnici di regolarizzazione sarà quantificabile indicativamente pari a **20.000,00 €**.

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**



## **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

- **Criterio e metodo di stima adottato**

- Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)**

La valutazione dei beni oggetto di perizia per i quali sono stati reperiti comparabili è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare è stato utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transazioni di immobili simili a quello oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato di cui nel seguito si descrivono le relative linee guida.

### **MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"**

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**



confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto

**(Comparabili A, B, C).**

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

**➤ Individuazione dei comparabili**

Sono stati individuati tre comparabili per ogni lotto oggetto di stima (**All. <sup>ti</sup> 1.7-2.6-3.6-4.7-5.6-6.6**).

Sulla scorta di questi dati sono state redatte delle tabelle dati dedicate (**All. <sup>ti</sup> 1.6-2.5-3.5-4.6-5.5-6.5**) che riportano i dati dei singoli comparabili individuati e li allineano con quelli dell'immobile in esame.

**➤ Analisi dei prezzi marginali**

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

**Data dell'atto** - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

**Superficie** - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

**Superfici accessorie** - Il prezzo marginale della caratteristica

“superficie accessoria” è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica “superficie” moltiplicato per il relativo indice mercantile.

**Bagni** - Il prezzo marginale della caratteristica “**Bagno**” è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **6.000,00 €**.

#### **Tabella di valutazione del MCA**

Per ogni lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un “aggiustamento” al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

Nelle tabelle di valutazione MCA dedicate è riportato il dettaglio di tali valutazioni (**All. <sup>ti</sup> 1.6-2.5-3.5-4.6-5.5-6.5**).

## **VALUTAZIONI DI MERCATO**

### **COMUNE DI ARZACHENA**

**Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione situato in Località Laconia edificato su area distinta al N.C.T. al Foglio 17 particella 3.931 (ex particella 3.735) di 1.001 mq;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile finito è pari a **1.665.454,52 €**, valore dal quale si detraggono i costi necessari per l'ultimazione dell'immobile così stimati:

Si ipotizza un costo di realizzazione integrale dell'immobile pari a **1.500,00 €/mq** e, considerato che alla pagina 7 della presente relazione sono stati quantificati i lavori necessari per ultimare l'immobile pari al **56%** della totalità dei lavori necessari per la realizzazione, considerata inoltre la superficie commerciale pari a **621,19 mq**, è conseguenza che il costo indicativo per ultimare l'immobile sarà pari a:

$$V_{\text{ultim Lotto n}^{\circ}1} = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 56\% \times 621,19 \text{ mq} = \mathbf{521.799,60 \text{ €}}$$

Detraendo questo importo dal valore del finito prima stimato avremo:  $V_{\text{Lotto n}^{\circ}1} = 1.665.454,52 \text{ €} - 521.799,60 \text{ €} = \mathbf{1.143.654,92 \text{ €}}$ .

**Si arrotonda  $V_{\text{Lotto n}^{\circ}1} = 1.143.700,00 \text{ €}$ .**

Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 1.6**.

## **COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO**

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 2;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **182.401,74 €**

**Si arrotonda  $V_{\text{Lotto n}^{\circ}2} = 182.400,00 \text{ €}$ .**

Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

nell' **Allegato 2.5**.

**Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in via Lorenzo Bernini s.n.c. distinta al C.U. al Foglio 234 particella 1.461 sub. 5;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **173.182,23 €**

**Si arrotonda  $V_{\text{Lotto n}^{\circ}3} = 173.200,00 \text{ €}$ .**

Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell' **Allegato 3.5**.

## COMUNE DI BUDONI

**Lotto 4)** Quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione situata in Località Ottiolu distinta al C.U. al Foglio 6 particella 552 sub. 1;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **155.218,32 €**

Importo dal quale si detraggono i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati alla pagina 28 della presente consulenza pari a **40.000,00 €** quindi il valore attuale dell'intero immobile sarà pari a:

$V_{\text{Lotto n}^{\circ}4} = 155.218,32 \text{ €} - 40.000,00 \text{ €} = 115.218,32 \text{ €}$ .

**Determinazione del valore della quota spettante di piena proprietà**

Va detto inoltre che, considerato che la quota di proprietà della

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**



fallita è pari al 50%, una volta calcolato il valore dell'intero, bisognerà 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 applicare, nel caso in esame, un coefficiente correttivo pari a 0,75 in quanto la quota di proprietà è pari al 50%.

$$V_{\text{Lotto n}^4} = \frac{1}{2} \times 0,75 \times 115.218,32 \text{ €} = \mathbf{43.206,87 \text{ €}}$$

**Si arrotonda  $V_{\text{Lotto n}^4} = 43.200,00 \text{ €}$ .**

Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 4.6**.

## COMUNE DI SAN TEODORO

**Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "Stazzu di Mezzu" distinta al C.U. al Foglio 16 particella 1.536 sub. 28;**

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **137.729,10 €**

Importo dal quale si detraggono i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati alla pagina 30 della presente consulenza pari a **25.000,00 €** quindi il valore attuale dell'intero immobile sarà pari a:

---

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

$$V_{\text{Lotto n}^{\circ}5} = 137.729,10 \text{ €} - 25.000,00 \text{ €} = \mathbf{112.729,10 \text{ €}}.$$

**Si arrotonda  $V_{\text{Lotto n}^{\circ}5} = 112.700,00 \text{ €}$ .**

Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 5.5**.

**Lotto 6)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione situata in località denominata "La Silvaredda" distinta al C.U. al Foglio 17 particella 4.697 sub. 11-12-13-14 (ex sub 1).

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **278.683,17 €**. Importo dal quale si detraggono i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati alla pagina 31 della presente consulenza pari a **20.000,00 €** quindi il valore attuale dell'intero immobile sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto n}^{\circ}6} = 278.683,17 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = \mathbf{258.683,17 \text{ €}}.$$

**Si arrotonda  $V_{\text{Lotto n}^{\circ}6} = 258.700,00 \text{ €}$ .**

Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 6.5**.

## **GRAVAMI E PROVENIENZE**

I gravami, le provenienze ed il ventennio dei sei immobili oggetto della presente consulenza è riportato nell'allegato dedicato (**All. 7**).

## **CONCLUSIONI**

### **RIEPILOGO VALORI IMMOBILI**

**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**

Nella seguente tabella viene riepilogato il valore finale degli immobili oggetto di stima.

<b>Lotto</b>	<b>Comune</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Località</b>	<b>Presenza Abusi</b>	<b>Valore arrotondato</b>
1	Arzachena	Fabbricato in corso di costruzione	La conia	Non ultimato	€ 1.143.700,00
2	Loiri Porto San Paolo	Villetta	L'Ea di Lavru	Si - Sanabili	€ 182.400,00
3	Loiri Porto San Paolo	Villetta	L'Ea di Lavru	Si - Sanabili	€ 173.200,00
4	Budoni	1/2 Villetta	Ottiolu	Si - Sanabili e non Sanabili	€ 43.200,00
5	San Teodoro	Villetta	Stazzu di Mezzu	Si - Sanabili e non Sanabili	€ 112.700,00
6	San Teodoro	Villetta	La Silvaredda	Si - Sanabili e non Sanabili	€ 258.700,00
				<b>SOMMANO</b>	<b>€ 1.913.900,00</b>

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

Cagliari 02 aprile 2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



**Fallimento n°13/14 - IL GABBIANO IMMOBILIARE S.r.l.**