

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni inerenti il Concordato Preventivo n°08/12 [REDACTED]

in acronimo [REDACTED] [REDACTED]

PREMESSE

In data 02 aprile 2014 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] e Geom. Giovanni Lobina iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] sono stati incaricati dai Commissari Giudiziali, Dott. Carlo Cappellacci e Dott. Efisio Mereu, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di individuare e valutare i cespiti, beni mobili ed immobili, patrimonio del concordato in epigrafe; in particolare di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **Verificare la consistenza Ipo-Catastale degli immobili di proprietà della [REDACTED] alla data di deposito della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo del 19 dicembre 2012, nonché la loro esatta destinazione urbanistica;**
- 2) **Verificare l'eventuale sussistenza di atti di compravendita stipulati nell'anno anteriore alla predetta data del 19 dicembre 2012 e/o successivamente e sino a data corrente, unitamente**

all'avvenuta iscrizione e/o trascrizione di altri atti e/o decreti di qualsiasi natura;

- 3) Verificare se le valutazioni dei beni immobili attribuite dai Consulenti della società risultino congrue in relazione all'attuale fase congiunturale e, in particolare, dare risposta ai seguenti quesiti contenuti nella perizia redatta dall'ing. [REDACTED]
- 4) Descrizione dell'immobile (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 5) Riportare l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 6) Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) Indicazione della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi

degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

- 8) Individuazione della possibilità di vendere i beni immobili in uno o più lotti, in quest'ultimo caso proponendo la formazione dei singoli lotti;
- 9) Individuazione dello stato dell'immobile accertando se libero o occupato indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 10) Indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- 11) Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.
- 12) Verificare se le unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] siano dotate dei necessari certificati richiesti dalle vigenti disposizioni di legge (tra i quali il certificato di abitabilità/agibilità) per procedere alla stipula degli atti definitivi di compravendita e, in mancanza, se degli oneri e spese necessari al loro rilascio si è tenuto conto nella loro valutazione;
- 13) Verificare se le valutazioni attribuite dai Consulenti della società [REDACTED] ai beni immobili allo stato non ancora di

proprietà della medesima risultino congrue in relazione all'attuale fase congiunturale e, soprattutto, quali potrebbero essere le ripercussioni della mancata stipula degli atti definitivi di compravendita sulla valutazione dei restanti terreni di proprietà della [REDACTED] inerenti il Complesso residenziale "I giardini del colle" in Comune di Cagliari, località Bingia Matta, San Michele;

- 14) Verificare la destinazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare di cui al superiore punto e) rappresentato sia da terreni già di proprietà della [REDACTED] che da terreni di proprietà di terzi promessi in vendita alla medesima [REDACTED] e, conseguentemente, accertare i riflessi che dovessero determinarsi qualora non si addivenisse alla stipula dei rogiti definitivi;
- 15) Verificare, in particolare, l'eventuale sussistenza di beni immobili di proprietà della [REDACTED] siti nel Comune di Liori Porto San Paolo e, nel caso, procedere alla loro valutazione ed individuazione;
- 16) Verificare se nell'ambito delle iniziative imprenditoriali oggetto di valutazione da parte dei Consulenti della società proponente alla [REDACTED] spetti una cubatura edificabile residua e, in caso positivo, se di tale cubatura si sia tenuto conto nelle relative valutazioni;
- 17) Verificare la reale consistenza dei lavori in corso di esecuzione sinora realizzati (totalmente o in parte) dalla società concordataria

in virtù di appositi contratti di appalto stipulati con committenti pubblici e privati;

- 18) **Verificare, in ordine ai lavori indicati nel punto che precede, la presenza e/o applicazione di penali ovvero la necessità di effettuare i collaudi al fine di confermare le ragioni creditorie della società concordataria;**
- 19) **Trascrivere, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo;**
quanto ai beni mobili strumentali a:
- 20) **Verificare se le valutazioni dei suddetti beni attribuite dai Consulenti della società risultino congrue in relazione all'attuale valore di mercato;**
- 21) **Verificare la conformità delle stesse alle norme in materia di sicurezza del lavoro;**
quanto alle commesse in continuità a:
- 22) **Verificare i progetti, i computi metrici e, in genere, tutta la documentazione utile ad accertare se le valutazioni attribuite dai Consulenti della società risultino congrue in relazione al piano di fattibilità economico tecnico di ciascuna commessa, al fine di acquisire le necessarie informazioni atte ad individuare il prevedibile margine di commessa;**
- 23) **Verificare se le suddette dotazioni tecniche e strumentali trasferite al ramo aziendale in continuità risultano idonee e**

sufficienti alla realizzazione delle opere previste nelle citate commesse o se per la loro realizzazione appaiano necessari investimenti e/o oneri aggiuntivi non previsti nei piani di fattibilità economico-finanziaria;

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

I sottoscritti, previo contatto telefonico con i Commissari Giudiziali, una volta avuto dagli stessi l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti al Concordato, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla [REDACTED] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso i singoli immobili e presso i relativi Uffici Tecnici Comunali.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue:

In merito al quesito n°1

- Verificare la consistenza Ipo-Catastale degli immobili di proprietà della [REDACTED] alla data di deposito della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo del 19 dicembre 2012, nonché la loro esatta destinazione urbanistica;**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente la Ditta

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in seguito alle indagini effettuate presso la

Conservatoria dei RR.II. e presso l'Agenzia del Territorio, appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dalla [REDACTED] [REDACTED] (All. 1) sono state rilevate le note ipotecarie poste in essere dalla [REDACTED] dal 19 dicembre 2011 ad oggi.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI NUORO

H) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 20 gennaio 2012 - Registro Particolare 545
Registro Generale 654

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 134/78 del 13 gennaio 2012 a
Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3
particella 1813 subalterni 18 - 29 - 16 - 44 - 31.

I) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 25 maggio 2012 - Registro Particolare 3928,
Registro Generale 4765

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 6715/3451 del 18 maggio 2012 a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Sito nel comune di Tortolì distinto al N.C.E.U. Foglio 3 particella 2260 subalterno 3.

K) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 25 maggio 2012 - Registro Particolare 3929, Registro Generale 4767

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 6717/3453 del 18 maggio 2012 a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3 particella 2256 subalterni 42 - 57 - 19 - 20.

L) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 25 maggio 2012 - Registro Particolare 3930, Registro Generale 4768

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 6718/3454 del 18 maggio 2012 a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2256 subalterni 36 - 62 - 29.

**M) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI REGOLAMENTO DI
CONDOMINIO**

Trascrizione a favore e contro del 25 maggio 2012 - Registro Particolare
3941, Registro Generale 4781

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 363/226 del 16 maggio 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.T. Foglio 3 particella
2256, 2258, 2260, cat. Ente Urbano

N) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 25 maggio 2012 - Registro Particolare 3942,
Registro Generale 4782

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 364/227 del 16 maggio 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Sito nel comune di Tortolì distinto al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2258 subalterno 12.

O) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 25 maggio 2012 - Registro Particolare 3943,
Registro Generale 4783

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 365/228 del 16 maggio 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Sito nel comune di Tortolì distinto al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2258 subalterno 11.

P) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 04 giugno 2012 - Registro Particolare 4091,
Registro Generale 4958

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 399/252 del 28 maggio 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2256 subalterni 45, 52 e 65

Q) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 04 giugno 2012 - Registro Particolare 4092,
Registro Generale 4960

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 401/254 del 28 maggio 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Sito nel comune di Tortolì distinto al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2260 subalterno 4

R) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 04 giugno 2012 - Registro Particolare 4093,
Registro Generale 4962

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 403/256 del 28 maggio 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2256 subalterni 64 e 17.

S) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 14 giugno 2012 - Registro Particolare 4388,
Registro Generale 5375

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 428/274 del 05 giugno 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED] (All. xx)

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.T. Foglio 3 particella
2109 di mq 50

T) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 20 giugno 2012 - Registro Particolare 4521,
Registro Generale 5536

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 451/289 del 20 giugno 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Sito nel comune di Tortolì distinto al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2260 subalterno 2.

**U) ISCRIZIONE CONTRO - IPOTECA VOLONTARIA A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Iscrizione contro del 18 luglio 2012 - Registro Particolare 587, Registro
Generale 6509

Capitale euro 70.000,00 - Totale euro 140.000,00

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 515/332 del 13 luglio 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED] **(TERZO DATORE)** -
[REDACTED] (Debitori non datori)

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Sito nel comune di Tortolì distinto al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2256 subalterno 44

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 348 del 16 maggio 2014 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 11 aprile 2014.

Cancellazione totale eseguita in data 20 maggio 2014 (Art. 13,
comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

V) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 13 agosto 2012 - Registro Particolare 7650,
Registro Generale 6296

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 524/337 del 27 luglio 2012

a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2256 subalterni 43, 60 e 21.

X) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 13 agosto 2012 - Registro Particolare 7657,
Registro Generale 6302

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 573/374 del 10 agosto 2012
a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Sito nel comune di Tortolì distinto al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2256 subalterno 44.

Y) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 27 novembre 2012 - Registro Particolare 8868,
Registro Generale 10865

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 7533/3727 del 23 novembre
2012 a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3
particella 2256 subalterni 35, 59 e 8.

Z) NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione contro del 17 febbraio 2014 - Registro Particolare 1073,
Registro Generale 1218

Titolo Atto notarile pubblico repertorio 9237/4330 del 04 febbraio
2014 a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A Favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Quota 1/1 della piena proprietà

Immobile Siti nel comune di Tortolì distinti al N.C.E.U. Foglio 3
particella 1812 subalterni 33 e 34.

In merito al quesito n°3

- Verificare se le valutazioni dei beni immobili attribuite dai Consulenti della società risultino congrue in relazione all'attuale fase congiunturale e, in particolare, dare risposta ai seguenti quesiti contenuti nella perizia redatta dall'ing. [REDACTED]

Si precisa che il valore finale complessivo indicato dagli scriventi pari a **35.353.380,00 €** rappresenta il valore medio ottenibili, alla data attuale, dalla vendita dei beni oggetto di stima; si può determinare un range indicativo di valutazione del **±5%** dal valore sopra calcolato entro il

quale si potrà trovare la cifra di vendita finale, detto valore dipende da molteplici fattori quali la minore o maggiore urgenza di vendita, le naturali oscillazioni del mercato immobiliare e mobiliare, in buona sostanza si può affermare che il valore di realizzo degli immobili potrà essere compreso tra i **33.590.000,00 €** ed i **37.120.000,00 €**.

In merito al quesito n°4

- **Descrizione dell'immobile (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;**

[Redacted content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COMUNE DI TORTOLÌ

Il complesso immobiliare ospitante i lotti oggetto di consulenza **(Foto da n°N001 a n°N008)** fa parte del piano di lottizzazione "Santu Micheli", è denominato "Borgo Bianco" ed è composto dai corpi di fabbrica B1, B2 e C, localizzato a Nord-Est del centro abitato l'abitato di Tortolì, in una zona di naturale espansione del centro Ogliastrino, nei pressi della vecchia S.S. 125 che la collega direttamente a Girasole, dista

dal mare circa 3 Km; l'intero complesso è delimitato dalla viabilità di "Piano".

L'intera lottizzazione, realizzata a cura della [REDACTED] è composta esclusivamente da tre corpi di fabbrica suddivisi in appartamenti per abitazione ed uffici in regime di condominio con un'ampia zona centrale dedicata ai parcheggi. I corpi B1 e B2 sono disposti su tre piani fuori terra e seminterrato mentre il corpo C ha solo due piani fuoriterra **(Foto da N001 a N008)**; le tipologie edilizie sono organizzate con giardini di pertinenza delle unità al piano terra e una diffusa presenza di ampi loggiati e terrazze a pergola.

Nel loro insieme trattasi di tre corpi di fabbrica ad uso residenziale-uffici. I fabbricati hanno struttura in c.c.a., solai di copertura realizzati parte in laterocemento e parte in legno con soprastante manto di tegole e pavimento in piastrelle di gres, il complessivo stato di manutenzione dei fabbricati, da una verifica esterna, può definirsi buono.

Va precisato che la lottizzazione dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia si presenta pressoché ultimata nelle urbanizzazioni primarie anche se queste sono ancora in fase collaudo.

Fatte queste doverose premesse si può segnalare che, nell'occasione dei vari sopralluoghi, è stato realizzato un rilievo fotografico degli esterni e sono stati rilevati gli interni a campione per verificarne lo stato, la consistenza immobiliare e l'esistenza di eventuali difformità dai progetti approvati. Nel seguito verranno descritti i singoli immobili facenti parte della lottizzazione in capo al concordato preventivo.

LOTTO N6 - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione distinta al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 2.256 sub. 39;

Il lotto in esame trattasi di un abitazione al piano primo del blocco C (**Foto nn°N006 - N040**), all'interno del complesso residenziale realizzato in via Gen. Tosciri (catastalmente via San Michele) denominato "Borgo Bianco" in una zona di espansione contigua al centro cittadino. Il complesso è costituito da una serie di abitazioni ed uffici realizzati in tre blocchi B1, B2 e C costituiti da fabbricati in condominio e meglio descritto in premessa.

L'abitazione è posta a sinistra rispetto al corpo di fabbrica di cui è parte il quale risulta confinato fra due strade. Si articola al solo piano primo del predetto fabbricato ed ha accesso da un vano scala condominiale. L'appartamento è nel possesso dei Sigg.^{ri} **[REDACTED]** per cui non è stato possibile accedervi e quanto si riporta di seguito in merito alla conformità interna ed alle finiture è stato dichiarato dai responsabili della **[REDACTED]**

E' dotato di tutte le finiture esterne all'interno si presenta interamente rifinito ed abitabile; in conformità al progetto sarebbe composto da un ingresso soggiorno ove trova collocazione una cucina in

nicchia, due camere, bagno con antibagno, disimpegno e dispensa e come pertinenza esterne una terrazza.

Come anzidetto l'immobile è stato ultimato ed è abitato, e le finiture interne presenti sono state così realizzate:

Pavimenti La totalità degli ambienti è pavimentata con gres monocottura;

Rivestim. Il bagno e la zona cottura sono rivestite in piastrelle ceramiche;

Intonaci Le pareti in muratura esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate e sono in buono stato di manutenzione e prive di tracce di umidità;

Umidità Non si rilevano tracce di umidità di risalita e infiltrazioni dai muri esterni o dal soffitto;

Infissi Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in PVC con vetrocamera basso-emissivo taluni scorrevoli ed altri dotati di sistema anta/ribalta e il loro stato di manutenzione globale è buono;

Impianti L'impianto elettrico è totalmente realizzato, così come quello idrosanitario, l'impianto di condizionamento (mancante della sola unità motocondensante esterna all'atto della consegna) e l'impianto di riscaldamento (mancante della caldaia alla consegna);

Sanitari In vetrochina bianca di buona qualità con rubinetteria a miscelatore in ottone cromato.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. N.2.6), è pari a **102,84 mq.**

[Redacted content]

LOTTO N13 - Quota pari al 100% della piena proprietà della cantina distinta al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 2.256 sub. 49;

Il lotto in esame trattasi di una cantina al piano seminterrato del blocco C (**Foto nn°N006 - N040**), all'interno del complesso residenziale realizzato in via Gen. Tosciri (catastalmente via San Michele) denominato "Borgo Bianco" in una zona di espansione contigua al centro cittadino. Il complesso è costituito da una serie di abitazioni ed uffici realizzati in tre blocchi B1, B2 e C costituiti da fabbricati in condominio e meglio descritto in premessa.

La cantina in esame (**Foto da n°N067 a n°N070**), situata al piano interrato del fabbricato sopra descritto, a cui si accede mediante una scala condominiale, è composta da un unico ambiente intonacato e tinteggiato in buono stato d'uso; l'ambiente è pavimentato con un gres 20x20 cm, porta d'accesso dal corridoio condominiale in lamiera zincata, infissi esterni a vasistas in PVC e vetro, è dotato d'impianto elettrico realizzato a vista entro cavidotti RK, è assente l'impianto idraulico. Non si sono individuate tracce di umidità degne di nota.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, risultante dalla pianta di rilievo (**All. N.2.13**) è pari a **3,90 mq.**

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

superficie pari a **12,50 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale.

L'intero piazzale è asfaltato.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COMUNE DI TORTOLÌ

LOTTE da N1 a N44

Gli immobili di proprietà della [REDACTED] sono stati realizzati nella lottizzazione denominata "Borgo Bianco" che è parte del sub-comparto C, previsto dal P.R.G. del comune di Tortolì, che ha una superficie complessiva di 15.580,00 mq, e vi è individuata come zona d'espansione C2 composta di cinque sub-comparti (A, B1, B2, C e D) all'interno dei quali si articolano i fabbricati per uso residenziale e ad uso ufficio. **Si segnala che con Delibera c.c. n°17 del 03/04/2013 è stato approvato definitivamente il P.U.C. che era stato adottato in data 09/04/2010.**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In merito al quesito n°7

- **Indicazione della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A seguito della Determinazione n. 95/NV-OG del 10 Marzo 2008, prot. n. 1498 pos. n. 2800/88, dell'Assessorato Enti Locali della R.A.S. con la quale ha definitivamente approvato la variante al Piano di Lottizzazione "Santu Micheli", Zona Urb. "C", Località "Santu Micheli" in Comune di Tortolì e della Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio [REDACTED] del 01 marzo 2009, repertorio n°86.960 raccolta n°13.198 è stata rilasciata la:

- **Concessione Edilizia n°25 del 03 maggio 2009 per le opere di urbanizzazione;**

FABBRICATI

- **Concessione Edilizia n°68 del 15 settembre 2009 per la costruzione di corpi di fabbrica ad uso residenziale e uffici;**
- **Convenzione Urbanistica - Atto Modificativo, rogito Notaio [REDACTED] del 22 luglio 2011 repertorio n°2.381/2.382 raccolta n°1.564;**
- **Concessione Edilizia n°48 del 11 luglio 2011 per la variante in corso d'opera Blocco B1;**
- **Concessione edilizia n°17 del 29 febbraio 2012 Variante di Assestamento ai Blocchi A, B2 e C.**

In sede di sopralluogo non si sono riscontrate differenze tra la ultima progettazione di "assestamento", la situazione catastale e quanto effettivamente realizzato. Le piccole differenze nelle misure interne

rientrano nella normale tolleranza delle costruzioni ma che, in “estrema ratio”, potranno essere sanate ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 i cui oneri sono comunque da considerare inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

Si precisa infine che per gli immobili occupati in quanto consegnati a promissari acquirenti o conduttori, nei quali non è stato consentito l'accesso, si è proceduto alla verifica della giacitura esterna del fabbricato in cui sono ubicati con particolare attenzione al posizionamento delle finestre e comunque ad eventuali varianti esterne che potessero essere oggetto di abuso edilizio, senza riscontrare alcuna modifica rispetto al progetto approvato. Per quanto concerne le partizioni interne e le rifiniture si è fatto riferimento alle dichiarazioni dei tecnici della [REDACTED] che hanno confermato la correttezza anche interne delle partiture e che le rifiniture sono simili per tutto il complesso edilizio.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In merito al quesito n°8

- Individuazione della possibilità di vendere i beni immobili in uno o più lotti, in quest'ultimo caso proponendo la formazione dei singoli lotti;

I singoli beni oggetto di perizia sono stati accorpati in lotti omogenei.

In merito al quesito n°9

- Individuazione dello stato dell'immobile accertando se libero o occupato indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Secondo le indicazioni avute dalla [REDACTED] e per quanto dato sapere dagli scriventi risultano stipulati per gli immobili in perizia n°2 contratti d'affitto con opzione di riscatto e n°8 preliminari di compravendita:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTE N6 e N13 - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento per abitazione distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 2256 sub. 39 e della cantina distinta al N.C.E.U. al Foglio 3 part. 2256 sub. 49;

Preliminare di compravendita a [REDACTED] - contratto stipulato il 06 maggio 2011, registrato il 10 maggio 2011 al n°799 - appartamento ad uso abitativo al piano 1° nel corpo C identificato con il n°9, composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, dispensa, disimpegno, loggia, cantina, avente una superficie commerciale di 125,21

mq complessivi di cui 99,29 mq di appartamento, 14,07 mq di cantina, 11,85 mq di loggiato e un posto auto esterno di 12,50 mq sito al piano terra.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COMUNE DI TORTOLÌ

LOTTO N - N°13 Villette, n°5 Uffici, n°16 Posti auto scoperti, n°10 cantine nella Lottizzazione "Borgo Bianco" in Località "Santu Micheli";

Per quanto è dato sapere, sulla base delle verifiche realizzate dagli scriventi, si può affermare che negli immobili oggetto del presente lotto non risulta la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In merito al quesito n°11

- **Determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;**

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

✓ **Immobili ultimati - Ville ed appartamenti**

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nel esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati e terreni situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate **(All. 20)**, tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati; dall'analisi effettuata si è rilevato quanto segue:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

Lotto N - Tortolì - Zona di espansione semicentrale

Abitazioni civili - Stato Normale

✓ Valore minimo 1.400,00 €/mq

✓ Valore massimo 1.900,00 €/mq

Uffici - Stato Normale

✓ Valore minimo 1.350,00 €/mq

✓ Valore massimo 2.180,00 €/mq

[REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

CASI PARTICOLARI

✓ Immobili non ultimati - Ville ed appartamenti

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Per il calcolo del valore commerciale dei lotti non ultimati, si procede come segue:

Dal valore dell'immobile ipotizzato come ultimato dovrà decurtarsi il costo necessario per ultimare l'immobile. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_f - C_m \quad (1)$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_f = Valore finale

C_m = Costo di costruzione necessario per terminare l'immobile

Per determinare C_m invece è stato adottato un metodo che consiste in pratica nella applicazione di un coefficiente correttivo che varia in funzione dei lavori mancanti, avremo pertanto una formula del tipo:

$$C_m = K \times C_c \quad (2)$$

dove: K = Coefficiente variabile in funzione dei lavori mancanti

C_c = Costo di costruzione necessario per realizzare l'edificio

In pratica si è proceduto in questo modo:

- 1) Partendo da una tabella di uso comune per il calcolo dei mutui fondiari valida per edifici ad uso commerciale, si sono determinate le percentuali dei lavori eseguiti e le percentuali **K** dei lavori ancora da eseguirsi;
- 2) Si è determinato il costo di costruzione C_c utilizzando il "Prezziario delle tipologie edilizie" edito dalla Dei Editore;
- 3) Infine dall'applicazione della (2) si è ottenuto il Costo di costruzione necessario per terminare l'edificio.

✓ **Terreni edificabili**

Stima analitica (Valore di trasformazione)

La stima analitica consiste nella determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area;
- Probabile valore di costo dello stesso edificio.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_a = \frac{V_m - (C_u + C_c + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

Dove:

V_a = Valore dell'area edificabile;

V_m = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

C_u = Costo di urbanizzazione;

C_c = Costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore, delle spese generali e degli oneri professionali;

P = Profitto dell'imprenditore che per costruzioni su aree e per importi come quelli in esame si ritiene pari a circa il 15% del valore di mercato del fabbricato;

n = anni 3 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = saggio di rendimento del capitale industriale.

✓ **Terreni agricoli**

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Per la loro reale situazione i terreni agricoli classificati in zona "E" sono concretamente inedificabili se non per interventi legati allo sfruttamento da parte dell'imprenditore agricolo del terreno stesso per le finalità della conduzione dell'azienda, per cui il valore si ritiene debba essere calcolato applicando ad i valori agricoli medi (VAM) determinati dalla [REDACTED] si rileva però che i valori indicati nelle citate tabelle, ferme ormai al 2007, espresse in Euro ad Ettaro, sono decisamente inferiori al valore reale delle aree agricole nel mercato libero. Per cui al fine della valutazione si terrà conto di un valore più "attuale" pari a circa 4 volte il valore contemplato dalle tabelle per pascoli e terreni incolti e pari a circa 2 volte il valore contemplato dalle tabelle per le altre tipologie di coltura.

Poiché è oggetto di valutazione un solo lotto costituito da aree agricole e nella fattispecie omogenee nella qualità (pascolo cespugliato) site nel comune di Domus de Maria, adottando il rispettivo valore pubblicato nelle tabelle V.A.M. del 2007 per la Regione Agraria n. 9 (colline litoranee di Capo Teulada) in cui ricade individuato in €. 1.549,00/Ha, parametrato sulla base delle premesse si perviene ad un valore medio da applicare ai fini di una corretta valutazione pari a circa:

✓ Valore medio 6.000,00 €/Ha

[Redacted content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

COMUNE DI TORTOLÌ

LOTTE da N1 a N44

Gli scriventi ritengono opportuno applicare, sulla base dello stato degli immobili, dell'attuale crisi che interessa il mercato immobiliare, dell'indagine di mercato svolta e della posizione della lottizzazione in cui sono ricompresi gli immobili oggetto del presente lotto, un valore di mercato intermedio tra quelli suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare, per l'immobile ipotizzato ultimato pari a: $V_{comm} = 1.600,00 \text{ €/mq}$.

Si evidenzia che per la trasformazione in superficie commerciale dei posti auto scoperti simili a quelli in esame verrà assunto un coefficiente correttivo pari a **0,40** e per quelli coperti **0,50**, mentre per le cantine non collegate direttamente ad abitazioni e quindi oggetto di valutazione separata, verrà assunto un coefficiente correttivo pari a **0,30**.

Visto l'elevato numero delle unità immobiliari facenti parte del presente complesso gli scriventi hanno ritenuto corretto realizzare una tabella riepilogativa (**All. 24.2**) nella quale vengono determinati i valori

delle singole unità immobiliari; dalla lettura del valore finale si evince che il valore commerciale dell'insieme degli immobili siti in Tortolì ed individuati dal **Lotto N** è pari a **3.290.300,00 € in c.t.**

Di seguito, al solo fine di rendere esplicito il sistema di calcolo per la determinazione del V_{comm} degli immobili non completati, si riporta il calcolo analitico del valore (importi che non andranno sommati a quello complessivo precedente in quanto, come si evince dalla tabella, vi sono già ricompresi).

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In merito al quesito n°12

- Verificare se le unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] siano dotate dei necessari certificati richiesti dalle vigenti disposizioni di legge (tra i quali il certificato di abitabilità/agibilità) per procedere alla stipula degli atti definitivi di compravendita e, in mancanza, se degli oneri e spese necessari al loro rilascio si è tenuto conto nella loro valutazione;

Si premette che, nel caso in cui gli immobili siano sprovvisti dei certificati richiesti dalle vigenti disposizioni di legge per la loro commercializzazione, gli oneri necessari per il loro rilascio sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il consulente tecnico della società [REDACTED] aveva valutato gli immobili oggetto del presente lotto **6.833.789,76 €** gli scriventi, considerando l'attuale fase congiunturale, **6.696.200,00 €** quindi una differenza percentuale pari a circa il 2%, detta differenza rientra pienamente in un range accettabile di valutazione.

Ovviamente, in caso di mancata stipula degli atti definitivi di compravendita e quindi della possibilità di avere la piena proprietà delle aree oggetto di lottizzazione, si renderebbe necessaria una riprogettazione dell'intervento con tutto ciò che ne conseguirebbe in termini di vantaggi economici e dei tempi di realizzazione, il che influirebbe ovviamente nell'appetibilità economica e quindi nei valori di vendita dei beni.

In merito al quesito n°14

- **Verificare la destinazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare di cui al superiore punto e) rappresentato sia da terreni già di proprietà della [REDACTED] che da terreni di proprietà di terzi promessi in vendita alla medesima [REDACTED] e, conseguentemente, accertare i riflessi che dovessero determinarsi qualora non si addivenisse alla stipula dei rogiti definitivi;**

La destinazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare è già stata data in risposta al quesito n°6; nel PUC del Comune di Cagliari, le aree in oggetto sono comprese per la maggior parte nei comparti IC, S1* e, in minima parte, in zone omogenee G2, GS e B4. Si ribadisce anche in questa sede che in caso di mancata stipula degli atti definitivi di compravendita e quindi della possibilità di avere la piena proprietà delle aree oggetto di lottizzazione, si renderebbe necessaria una riprogettazione dell'intervento con tutto ciò che ne conseguirebbe in

termini di vantaggi economici e dei tempi di realizzazione, il che influirebbe ovviamente nell'appetibilità economica e quindi nei valori di vendita dei beni.

In merito al quesito n°15

- **Verificare, in particolare, l'eventuale sussistenza di beni immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] siti nel Comune di Liori Porto San Paolo e, nel caso, procedere alla loro valutazione ed individuazione;**

Oggetto dell'atto di fusione per incorporazione del 29 novembre 2010 a Rogito Notaio in Cagliari Dott. [REDACTED] sono stati i terreni in agro di Liori Porto San Paolo individuati al Foglio 237 particella 164 subalterni 21-22-23 catastalmente individuati come aree urbane per complessivi 533 mq.

Dalla verifica della lottizzazione e dalle indicazioni avute dai tecnici della [REDACTED] risulterebbe che, erroneamente, durante la stipula del predetto atto, anziché individuare correttamente parte del mappale 107 che corrispondeva all'area edificabile spettante alla incorporata [REDACTED] [REDACTED] e quindi alla [REDACTED] sono state inseriti i mappali relativi alla viabilità; va detto che, secondo le dichiarazioni dell'Amministratore delegato della [REDACTED] detto errore è in corso di rettifica.

In ogni caso alla [REDACTED] e quindi alla [REDACTED] [REDACTED] secondo le affermazione dello stesso Amministratore delegato, sarebbe spettata una porzione di area edificabile corrispondente ad una porzione del corpo di fabbrica D della lottizzazione, porzione

nella quale si potevano edificare tre immobili, un monolocale ed un trivano al piano terra ed un bivano al piano primo. È evidente che gli scriventi sono a piena disposizione della procedura una volta che, rettificato l'atto, venga richiesta la valutazione della predetta area.

In merito al quesito n°16

- **Verificare se nell'ambito delle iniziative imprenditoriali oggetto di valutazione da parte dei Consulenti della società proponente alla [REDACTED] spetti una cubatura edificabile residua e, in caso positivo, se di tale cubatura si sia tenuto conto nelle relative valutazioni;**

Le volumetrie relative a tutti gli interventi realizzati da [REDACTED] che hanno portato alla stima dei beni residui sono state interamente sfruttate anche perché tutte provenienti da specifici Piani Attuativi con attribuzione di volumi specifici su Planovolumetrici. Non risulta pertanto agli scriventi alcuna volumetria residua e quindi non è stata inclusa nelle valutazioni.

In merito al quesito n°17

- **Verificare la reale consistenza dei lavori in corso di esecuzione sinora realizzati (totalmente o in parte) dalla società concordataria in virtù di appositi contratti di appalto stipulati con committenti pubblici e privati;**

Il presente quesito è meglio trattato in risposta al quesito n°22, in questa sede si evidenzia solamente che non sono risultati in essere lavori in corso di alcun tipo.

In merito al quesito n°18

- **Verificare, in ordine ai lavori indicati nel punto che precede, la presenza e/o applicazione di penali ovvero la necessità di effettuare i collaudi al fine di confermare le ragioni creditorie della società concordataria;**

Il presente quesito è meglio trattato in risposta al quesito n°22, in questa sede si evidenzia solamente che non sono risultati in essere lavori in corso di alcun tipo. Nella trattazione successiva si evidenzia che l'eventuale penale per la rescissione del contratto da parte del Comune di Settimo S. Pietro (che potrebbe ormai ammontare a oltre 250.000,00 €) è stata già oggetto di comunicazione di transazione.

In merito al quesito n°19

- **Trascrivere, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo;**

Il Decreto di ammissione alla Procedura di Concordato Preventivo depositato presso la Cancelleria in data 28 febbraio 2014, rep. 8/2014, è stato regolarmente trascritto a cura dei sottoscritti consulenti nelle Agenzie delle Entrate di Cagliari, Nuoro e Sassari. È stata omessa la Trascrizione presso la Conservatoria sede staccata di Tempio, in accordo con i Commissari, in quanto gli unici beni facenti capo a questa Conservatoria sarebbero quelli di Loiri Porto San Paolo che allo stato attuale, forse per un errore nell'atto di trasferimento, risultano essere delle aree relative alla viabilità di una Lottizzazione in Condominio.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari la Trascrizione è la n°15.778 di registro particolare - n°19.714 di registro generale del 11 agosto 2014 e riporta gli immobili a Cagliari, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Sestu, Serrenti, Pula, Castiadas e Domus de Maria.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Nuoro la Trascrizione è la n°6.022 di registro particolare - n°7.284 di registro generale del 18 agosto 2014 e riporta gli immobili a Tortolì e Olmedo.

In merito al quesito n°21

- **Verificare la conformità dei mobili strumentali alle norme in materia di sicurezza del lavoro;**

L'indicazione se i beni strumentali siano o meno conformi alle norme in materia di sicurezza sul lavoro è riportata nella tabella dedicata (All. 21).

In merito al quesito n°22

- **Verificare i progetti, i computi metrici e, in genere, tutta la documentazione utile ad accertare se le valutazioni attribuite dai Consulenti della società risultino congrue in relazione al piano di fattibilità economico tecnico di ciascuna commessa, al fine di acquisire le necessarie informazioni atte ad individuare il prevedibile margine di commessa;**

La Società concordataria ha dichiarato in essere le seguenti commesse per "lavori in corso su ordinazione":

- ✓ **Realizzazione di locali commerciali a Quartucciu loc. "Le Serre"** - Immobili da realizzarsi in area convenzionata costituenti i servizi connessi alle residenze (n°160 alloggi già realizzati dai soggetti attuatori) della Lottizzazione "Le Serre" - Committente: [REDACTED]
[REDACTED] importo dichiarato 104.875,88 € iscritto a bilancio nel 2005.

Dalle dichiarazioni dei tecnici e del presidente della [REDACTED] e dalla verifica documentale è risultato che si tratta di una commessa ormai priva di riscontro in quanto non è stata a tutt'oggi definita, da parte della committenza, l'iniziativa di piano attuativo che avrebbe portato alla realizzazione dell'opera, per cui l'importo dichiarato relativo a sole spese sostenute per consulenze tecniche ed altro propedeutiche all'assegnazione

dell'appalto. Vista l'attuale situazione anche della [REDACTED] e la mancanza di possibilità di "sblocco" delle pratiche burocratiche nel breve termine la presente commessa deve essere considerata **Non realizzabile e quindi stralciata dalla lista di eventuali appalti in continuità - VALORE € 0,00.**

- ✓ [REDACTED] - Progettazione, esecuzione e gestione di progetti pilota di [REDACTED] a Sassari in località "Baddimanna", a Quartu Sant'Elena in località "Su Idanu/Fornaci Picci e "I Sentieri del grano" da realizzarsi in Trexenta - Committente: [REDACTED] - importo dichiarato 6.258,11 € iscritta a bilancio nel 2011.

Dalle dichiarazioni dei tecnici e del presidente della [REDACTED] e dalla verifica documentale è risultato che si tratta di una semplice progettazione preliminare necessarie per essere inseriti nel programma di realizzazione degli immobili. Non esiste allo stato attuale alcuna commessa o certezza di assegnazione di appalti. Vista l'attuale situazione anche della [REDACTED] e la mancanza di possibilità di "sblocco" delle pratiche burocratiche nel breve termine la presente commessa deve essere considerata **Non realizzabile e quindi stralciata dalla lista di eventuali appalti in continuità - VALORE € 0,00.**

- ✓ **Progettazione, realizzazione e gestione di una R.S.A. nel Comune di Villacidro** in A.T.I. al 50% con "Consorzio 45" - Committente: [REDACTED] - importo dichiarato 381.905,02 € iscritta a bilancio tra il 2006 e il 2011.

Dalle dichiarazioni dei tecnici e del presidente della [REDACTED] e dalla verifica documentale è risultato che si tratta di una commessa ormai priva di riscontro in quanto a causa del lungo protrarsi dell'iter burocratico e varie inadempienze delle parti, la [REDACTED] con la [REDACTED] ha rinunciato formalmente a portare avanti l'iniziativa che di fatto deve considerarsi risolta con compensazione di spese fra le parti. La presente commessa deve essere considerata **Non realizzabile e quindi stralciata dalla lista di eventuali appalti in continuità - VALORE € 0,00.**

- ✓ **Costruzione del complesso residenziale, composto da n°6 villette a schiera, realizzate nell'area sita a Cagliari/Pirri, località "Baracca Manna" in via Piovene - Committente: [REDACTED] - lavori eseguiti tra il 2010 e il 2012 - importo residuo al 31 dicembre 2012 €. 13.503.87.**

Dalle dichiarazioni dei tecnici e del presidente della [REDACTED] e dalla verifica documentale è risultato che si tratta di un residuo di pagamento, per lavori già interamente eseguiti, dei SAL contestato dalla committenza per alcuni vizi e difetti di realizzazione e ritardi nella consegna. La commessa è quindi oramai da tempo completata ed il credito indicato non certo. **Si ritiene che anche questa commessa debba essere stralciata dalla lista di eventuali appalti in continuità - VALORE € 0,00.** L'eventuale credito che dovesse realmente derivare dalla soluzione del contenzioso non è, allo stato, calcolabile.

- ✓ **Opere di costruzione del "Centro Sovracomunale per il Superamento dell'Handicap a dello svantaggio sociale" denominato Superhando** - Committente: Comune di Settimo S. Pietro (CA) - contratto d'appalto rep. n. 700 del 27 gennaio 2010 - Lavori parzialmente eseguiti, contratto risolto ex art. 136 D.lgs 163/2006 per gravi inadempienze (mancanza del DURC e grave ritardo di esecuzione) - **importo residuo teorico € 0.00.**

Dalle dichiarazioni dei tecnici e del presidente della [REDACTED] e dalla verifica documentale è risultato che si tratta di una commessa per la quale il Comune Committente ha attivato la procedura ex art. 136 D.lgs 163/2006 di rescissione del contratto a causa di gravi inadempienze riscontrate dalla DD.LL. tra cui la mancanza della regolarità contributiva nel DURC ed un gravissimo ritardo nei termini di consegna da parte dell'appaltatrice. Con nota prot. 90/E52-LBL23 del 13/02/2013 in risposta alle controdeduzioni dell'appaltatrice il Comune committente, a mezzo del R.U.P., ing. [REDACTED] conferma la rescissione del contratto e propone, vista la situazione precaria della [REDACTED] una transazione di compensazione tra quanto ancora a credito dell'appaltatrice con la cessione dei materiali a piè d'opera e le penali fino ad allora maturate. Il Comune contattato ha confermato l'intendimento di transigere il contenzioso con le stesse modalità di compensazione totale.

Alla luce di ciò la presente commessa deve essere considerata **Non in corso e quindi stralciata dalla lista di eventuali appalti in continuità - VALORE € 0,00.**

✓ **Realizzazione di immobile ad uso commerciale a Selargius in loc. San Nicola (via San Marco) da cedere sul libero mercato** -

Committente: [REDACTED] (di cui la [REDACTED] è socia al 50%) - importo residuo iscritto €. 47.250,00 derivante dal valore teorico del 50% dei posti auto invenduti ancora nella disponibilità della società.

A seguito del sopralluogo ed in seguito alle verifiche documentali, si è rilevato che la società [REDACTED] di cui la [REDACTED] detiene il 50% delle quote, ha realizzato, con accesso dalla via San Marco a Selargius, un fabbricato ad uso commerciale ed uffici oltre una serie di posti auto che è stato, come previsto dal motivo della realizzazione dell'intervento, interamente venduto con la sola eccezione n°19 posti auto, di cui n°6 coperti, posti al primo livello del fabbricato a cui si accede mediante una rampa carrabile **(Foto da n°Q22.1 a Q22.7)**. Per valutare la congruità del valore dichiarato si è proceduto a rilevare la situazione di fatto, trovandola corrispondente a quella catastale, ed alla valutazione dei singoli posti auto che hanno la seguente rappresentanza catastale:

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Consist	Rendita cat.
Piano Primo						
35	3865	21	C/6	1	12	€ 19,21
35	3865	25	C/6	1	12	€ 19,21
35	3865	28	C/6	1	12	€ 19,21
35	3865	34	C/6	1	12	€ 19,21
35	3865	39	C/6	1	12	€ 19,21
35	3865	42	C/6	1	12	€ 19,21
35	3865	44	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	45	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	46	C/6	1	14	€ 22,41

35	3865	47	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	49	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	50	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	54	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	55	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	56	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	57	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	58	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	61	C/6	1	14	€ 22,41
35	3865	62	C/6	1	14	€ 22,41

Gli scriventi ritengono opportuno applicare, sulla base dello stato dei fabbricati ospitanti l'immobile, un valore intermedio tra quelli suggeriti per i locali commerciali dall'Agenzia delle Entrate (min. €. 1.050,00/mq. - max. €. 1.500,00), nel dettaglio si adotterà:

$$V_{\text{comm}} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

Tale valore verrà applicato direttamente alle superfici commerciali calcolate con il coefficiente di riduzione differenziato per posti auto coperti e scoperti secondo lo schema seguente (vedere anche schema grafico allegato - Selargius, Via San Marco):

Calcolo superficie commerciale

Sub.	Tipologia	Sup. (mq.)	Coeff.	Sup. eq. (mq.)	Valore unit.	Valore
21	Posto auto coperto	12	0,45	5,40	1.300,00	7.020,00
25	Posto auto coperto	12	0,45	5,40	1.300,00	7.020,00
28	Posto auto coperto	12	0,45	5,40	1.300,00	7.020,00
34	Posto auto coperto	12	0,45	5,40	1.300,00	7.020,00
39	Posto auto coperto	12	0,45	5,40	1.300,00	7.020,00
42	Posto auto coperto	12	0,45	5,40	1.300,00	7.020,00
44	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
45	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
46	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
47	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
49	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
50	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00

54	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
55	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
56	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
57	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
58	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
61	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
62	Posto auto scoperto	14	0,40	5,60	1.300,00	7.280,00
Sommano				105,20	136.760,00	

In base alle valutazioni sopra riportate si ottiene che la società [REDACTED] di cui la [REDACTED] detiene il 50% delle quote, ha un patrimonio immobiliare residuo costituito da posti auto in via San Marco a Selargius al piano primo di un centro commerciale da essa stessa realizzato e ceduto a terzi. Il suo valore commerciale di stima totale è di **136.760,00 €** per cui l'eventuale credito di [REDACTED] verso la società società [REDACTED] ammonta a **68.380,00 €** al lordo delle spese di liquidazione e chiusura della società stessa.

N.d.R. Si evidenzia ancora una volta che neanche in questo caso trattasi di lavori in corso o appalti assegnati.

In merito al quesito n°23

- **Verificare se le suddette dotazioni tecniche e strumentali trasferite al ramo aziendale in continuità risultano idonee e sufficienti alla realizzazione delle opere previste nelle citate commesse o se per la loro realizzazione appaiano necessari investimenti e/o oneri aggiuntivi non previsti nei piani di fattibilità economico-finanziaria.**

Il presente quesito perde di ogni e qualunque utilità ai fini della relazione in quanto non è stata rilevata dagli atti prodotti alcuna commessa né nuova né in corso di realizzazione.

NOTE AGGIUNTIVE DEI C.T.U.

Ad integrazione di quanto sopra relazionato gli scriventi rilevano che dalle verifiche catastali realizzate risulta l'esistenza in carico della Ditta concordataria dei ulteriori beni; bisogna precisare che gli immobili non risultano inseriti nell'elenco dei beni stimati dal consulente della Ditta Concordataria [REDACTED] e non sono neanche stati menzionati dai rappresentanti della stessa Ditta nel corso dei vari sopralluoghi realizzati negli altri immobili o nel corso delle riunioni tecniche; per questi motivi gli scriventi ritengono corretto, in prima battuta, segnalare ai Commissari Giudiziali la loro esistenza ed inoltre realizzare una descrizione ed una stima sintetica che, pur in assenza di un puntuale sopralluogo, consenta ai Commissari Giudiziali di conoscere indicativamente il loro valore.

Gli immobili sono di seguito sinteticamente elencati e, se ancora di proprietà della Ditta Concordataria, valutati.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

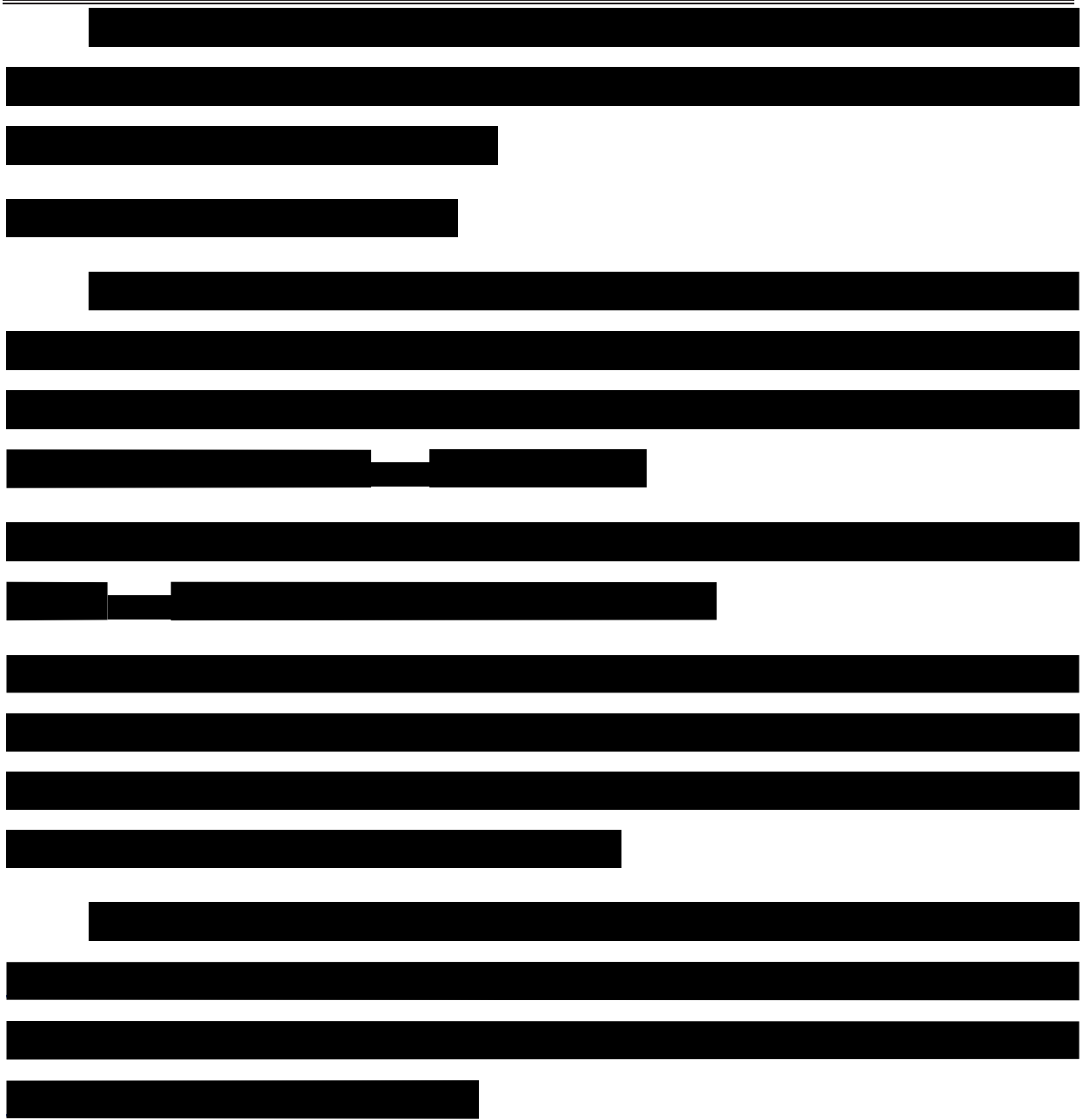
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



COMUNE DI TORTOLÌ

**LOTTO N - Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno
distinto al N.C.T. al Foglio 3 part. 2.257 di mq 154;**

Il presente mappale rappresenta l'area occupata dal sedime stradale della lottizzazione ed evidentemente non è stata perfezionata la

cessione e la conseguente voltura a favore del Comune di Tortolì
pertanto non è a carico della ditta Concordataria.

Tanto riferisce e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima
a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 08 settembre 2014

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Geom. GIOVANNI LOBINA

