

# TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

## Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento  
**R.G. n°04/2018 "** [REDACTED]

### PREMESSE

In data 16 gennaio 2024 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott. [REDACTED] a seguito della richiesta della Curatrice Fallimentare della [REDACTED] Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Il CTU verifichi l'attuale qualificazione dell'area nella quale è ubicato il complesso immobiliare;**
- 2) Valuti e accerti se, nonostante il vincolo idrogeologico esistente, i predetti beni siano suscettibili di stima per essere posti in vendita e, in caso affermativo, provveda a:
  - a) identificare esattamente gli immobili indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se l'immobile risulti o meno accatastato;****



- b) accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento;
- c) verificare se gli stabili risultino identificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia;
- d) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedura amministrative e sanzionatorie;
- e) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- f) indicare la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



- g) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
- h) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- i) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- j) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso raffrenativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.



---

---

**• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con la Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] una volta avuto dalla stessa l'elenco e la documentazione preliminare relativa agli immobili oggetto di perizia, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Olbia.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

**In merito al quesito n°1**

- **Verifichi il CTU verifichi l'attuale qualificazione dell'area nella quale è ubicato il complesso immobiliare;**

Per rispondere ai quesiti posti, dopo aver studiato la documentazione da inviatami dalla Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] ho provveduto a recarmi in data 08 febbraio 2024 presso l'ufficio tecnico comunale, in particolare dalla Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] dell'ufficio Pianificazione del Comune di Olbia, la quale mi comunicava che era in corso l'iter di approvazione della Variante al Piano di Assetto Idrogeologico; in particolare in data 29 gennaio 2024 con Deliberazione n°3 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino è stata fatta l'Adozione Preliminare dell'Aggiornamento dello studio di assetto idrogeologico (parte idraulica e parte frane) ai sensi dell'art. 8, comma 2, 2-bis e dell'art. 37, comma 3, lett. b) delle Norme di Attuazione (N.A.) del PAI, e contestuale aggiornamento del reticolo idrografico regionale ai sensi dell'art. 30-ter, comma 6 della N.A. del P.A.I..



Detta adozione preliminare è stata poi pubblicata sul B.U.R.A.S. n°8 del 08 febbraio 2024, da tale data sarebbero potuti passare al massimo 30 giorni per l'invio in forma scritta di eventuali osservazioni e successivamente sarebbe proseguito l'iter per l'approvazione definitiva.

Indicativamente, con buona prudenza, la Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] mi aveva informalmente comunicato che la variante al PAI sarebbe stata approvata definitivamente e diventata attuativa per l'ultimo trimestre del 2024.

Successivamente ai primi di ottobre provvedevo a ricontattare la Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] per sapere se vi erano novità in merito all'approvazione definitiva e la stessa mi confermava che il percorso di approvazione della variante al PAI stava procedendo correttamente ed entro il 2024 quasi certamente sarebbe stato ultimato.

Per quanto sopra lo scrivente, visto che i tempi di consegna della presente consulenza erano stabiliti per il 31 ottobre 2024 e sentito il tecnico comunale, ha ritenuto corretto dover procedere con la stesura della perizia nelle more dell'approvazione della Variante al PAI precisando che, non appena questa verrà approvata, lo scrivente provvederà a comunicarlo ufficialmente alla Curatrice del Fallimento Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED]

Fatte queste doverose premesse si riscontra quanto segue:



---

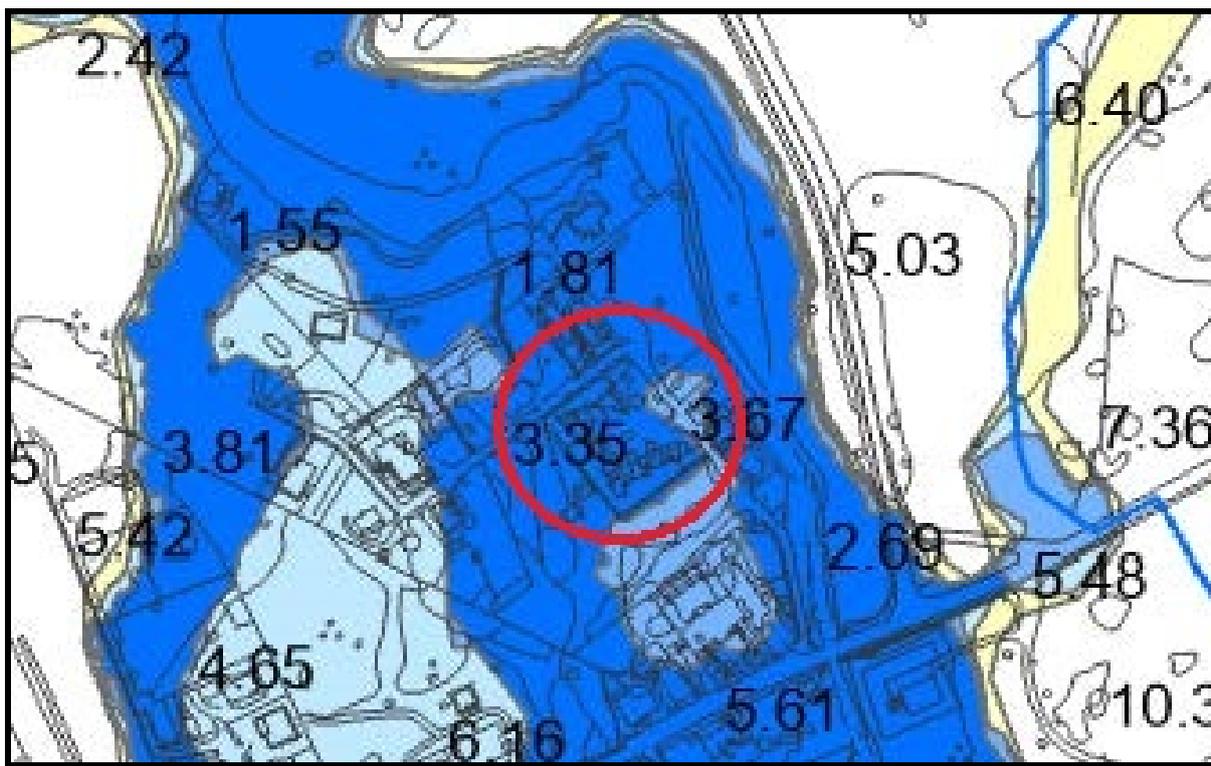
---

- **ATTUALE QUALIFICAZIONE DELL'AREA NELLA QUALE È UBICATO IL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Nell'originaria perizia del precedente CTU l'Ing. [REDACTED], era stato prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica al 12 luglio 2018 (All. 2.1), certificato dal quale si poteva riscontrare che l'area distinta al CT alla Sez A Foglio 54 Particella 1926, area che ospita il complesso immobiliare oggetto di stima era, a tale data, inserita nella **Zona CR.4 di Risanamento n°5 della frazione di Murta Maria** per una superficie di circa 2.720 mq sui 3.000 mq complessivi, per la residua parte di circa 280 mq era previsto un esproprio.

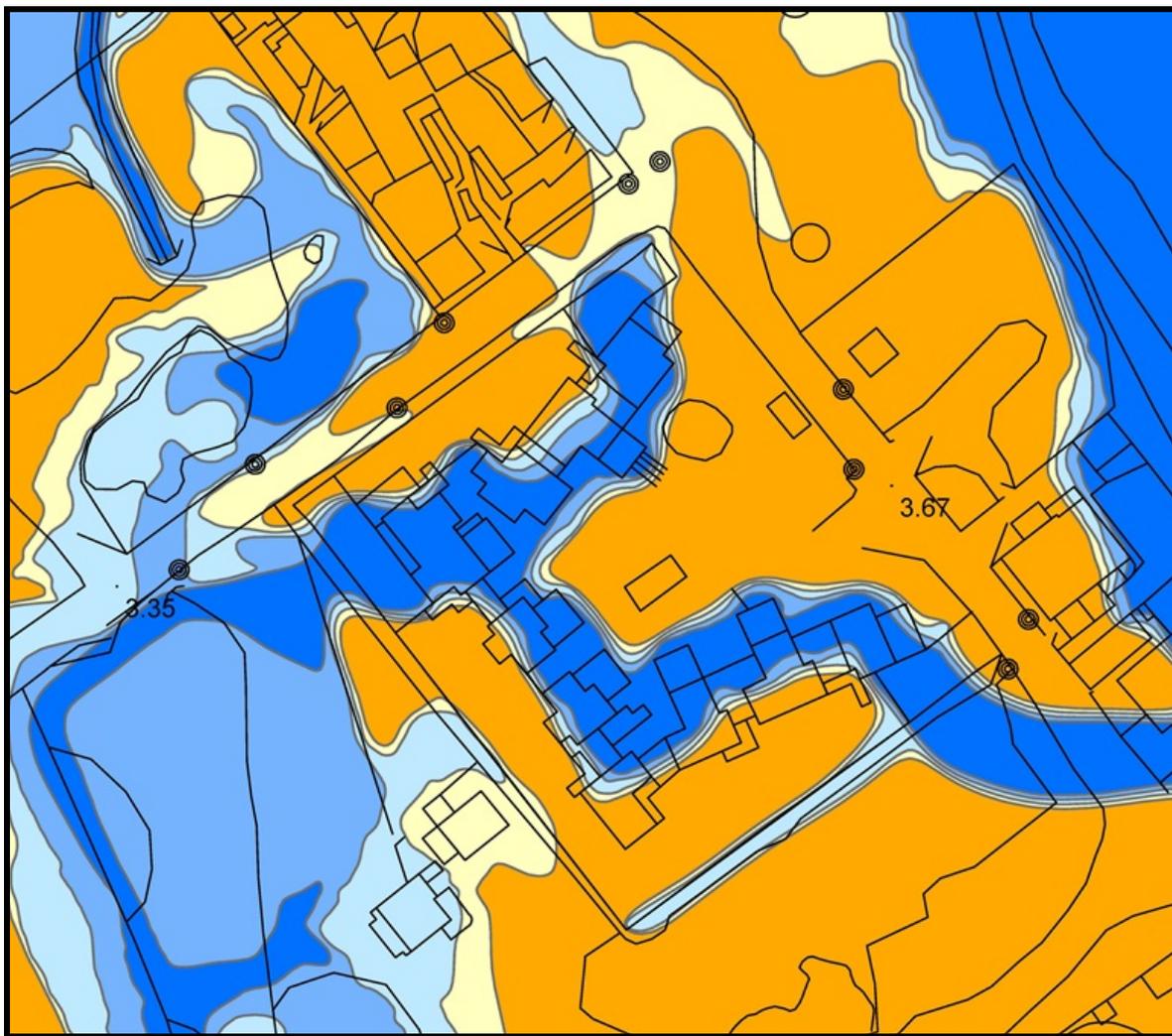
Inoltre l'immobile, ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I. del territorio extraurbano parte idraulica, era classificato **in gran parte in Zona Hi4 a pericolosità idraulica molto elevata** (aii. 27 delle norme di attuazione del P.A.I.) e una **parte minima in Zona Hi3 a pericolosità idraulica elevata**.

Premettendo che, ovviamente, quel CDU risulta essere scaduto, va detto che, ad oggi, come si può riscontrare dal Report di destinazione Urbanistica prodotto da [REDACTED] (All. 2.2) la destinazione urbanistica non risulta essere mutata, l'area è sempre inserita nella **Zona CR.4 di Risanamento n°5 della frazione di Murta Maria**, per quanto riguarda le norme PAI invece si può riscontrare la modifica della classificazione relativa al pericolo idraulico; in particolare se nel precedente PAI il lotto era integralmente in zona **Hi4 (zona blu)** come si può riscontrare dall'estratto della tavola dedicata sotto riportato.



Le zone **Hi4** sono aree di pericolosità idraulica molto elevata, aree in cui sono consentite mere manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'esistente mentre è vietata l'edificazione di strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle norme. Per quanto sopra in zona **Hi4** non sarebbe possibile richiedere una nuova concessione edilizia per ultimare quanto edificato, atto necessario poiché quella che ha consentito l'edificazione delle strutture ivi esistenti è scaduta. Con la variante al PAI, della quale di seguito si allega un estratto grafico della zona interessata, invece il lotto risulterebbe in parte in **zona Hi4 (zona blu)** ed in parte in **zona Hi\* (zona arancione)**. Le **Hi\***, nella pratica, identificano una zona in cui persistono condizioni disagio e criticità ma a minore pericolosità per le persone.





Si può notare che la falda, di conseguenza la **zona Hi4**, segue esattamente il profilo dei fabbricati edificati certificando, di fatto, l'inedificabilità di quella striscia di terreno.

Dalla lettura della matrice del rischio sotto riportata si riscontra inoltre che nella **zona Hi\*** il rischio risulta essere inferiore a quello della **zona Hi4**, diciamo in buona sostanza che la **zona Hi\*** risulta essere equiparata alla **zona Hi1** relativa alle aree di pericolosità idraulica moderata.



Tabella 11.1 – Matrice del rischio Idraulico

Matrice del Rischio Idraulico					
Classi	Hi4	Hi3	Hi2	Hi1	Hi*
	P3	P2		P1	-
D4	R4	R3	R3	R2	R2
D3	R4	R3	R3	R1	R1
D2	R3	R2	R2	R1	R1
D1	R1	R1	R1	R1	R1

## • POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO

Considerato il fatto che l'area di sedime delle abitazioni edificate è integralmente in Zona Hi4 è evidente che le predette abitazioni, ora al grezzo, non potranno essere ultimate; nel colloquio con la Dott.<sup>ssa</sup> [REDACTED] mi è stato anticipato che ci sono allo studio varie proposte per consentire un'edificazione ridotta o delocalizzata dei volumi spettanti ai lotti situati nelle zone **Hi\***, in particolare c'è la proposta di tombare i piani interrati e seminterrati e di consentire lo spostamento della cubatura attualmente posizionata nelle **zone Hi4** alle **zone Hi\***. In buona sostanza per il presente lotto si potrebbe procedere all'edificazione secondo questa metodologia:

- 1) Demolizione dell'edificato fuori terra;
- 2) Riempimento e sigillatura dei piani interrati;
- 3) Edificazione di quanto possibile nelle aree residue situate nella zona **Hi\*** del lotto.



Lo scrivente ha quindi ritenuto corretto effettuare una stima dell'immobile seguendo la metodologia di lavoro sopra descritta, metodologia che consentirebbe l'edificazione di un fabbricato su di due livelli nell'area centrale del lotto sita in **zona Hi\***.

È ovvio che per avere contezza delle reali e definitive potenzialità edificatorie del lotto in questione sarà opportuno attendere l'ufficializzazione della variante al PAI e delle sue norme d'attuazione, nonché del relativo ed ovvio recepimento da parte dello strumento urbanistico comunale (PUC); da quel momento sarà possibile conoscere esattamente le prescrizioni delle norme d'attuazione, quindi le potenzialità del lotto in esame e di conseguenza il suo reale valore.

#### In merito al quesito n°2/a

- Valuti e accerti se, nonostante il vincolo idrogeologico esistente, i predetti beni siano suscettibili di stima per essere posti in vendita e, in caso affermativo, provveda a;  
Identificare esattamente gli immobili indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se l'immobile risulti o meno accatastato

Come detto in precedenza gli immobili oggetto di perizia sono suscettibili di valutazione e possono essere messi in vendita non appena verrà concluso l'iter burocratico di approvazione del PAI da parte del Comune di Olbia e lo stesso comune, conseguentemente, avrà adeguato il PUC alle mutate indicazioni del PAI inserendo le indicazioni che sono state anticipate per vie brevi allo scrivente relative alla possibilità di edificare nelle zone Hi\*, all'obbligatorietà di tombare i piani interrati e all'impossibilità di edificare e quindi ultimare immobili in zone Hi4.



---

---

- **Identificazione degli immobili oggetto di perizia**

Oggetto di stima è un complesso residenziale non ultimato edificato su di un area censita al Catasto Terreni del Comune di Olbia al Foglio 54 Particella 1926 di 3.000 mq.

Al lotto ospitante il complesso residenziale si accede direttamente dalla via Uddastru Muzzu, via con la quale il lotto confina. Il complesso è costituito da diversi corpi di fabbrica realizzati in aderenza e sviluppantesi su di tre livelli, di cui due fuori terra, che ospitano nel complesso venti unità abitative distinte. Come si può riscontrare dalla documentazione fotografica allegata (**All. 1**), l'immobile è ancora al grezzo, sono state ultimate le strutture, le pavimentazioni, i rivestimenti, le schemature degli impianti, sono presenti gli intonaci e le pitture esterne, nonché le impermeabilizzazioni, le coperture in coppi; il tutto è in pessimo stato d'uso e manutenzione a causa del prolungato stato di abbandono e, soprattutto, a causa del fatto che il piano interrato, come peraltro si può notare dalla documentazione fotografica allegata, sia completamente allagato. Catastalmente si può riscontrare che i fabbricati edificati non sono stati ancora censiti, neanche con la categoria **F/3 "Fabbricato in corso di costruzione"**; è presente al Catasto urbano il vecchio fabbricato poi demolito per far posto al nuovo edificato mentre al Catasto Terreni è presente il lotto con la originaria superficie di 3.000 mq ante espropriazione di 280 mq. Il lotto, nella sua interezza, come si può verificare dalla documentazione catastale (**All. 3.1**) confina a Nord-Est via Uddastru Muzzu, Nord-Ovest via del Panfilo e nei lati Sud-Ovest e Sud-Est con le ditte [REDACTED] e più [REDACTED] e più e [REDACTED] a.



**In merito al quesito n°2/b**

- **Provveda ad accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento;**

- **Atto di provenienza**

**✚ TRASCRIZIONE A FAVORE**

**Compravendita:** Trascritta a Tempio Pausania il 17 luglio 2007, Reg. Generale 9.011, Reg. Particolare 5.594, atto pubblico Notaio in Olbia Dott. [REDACTED] del 06 luglio 2007, Rep. 207.515/40.280

**A favore:** [REDACTED] **con sede in Nuoro codice Fiscale**  
[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED] nato a Milano il 26/12/1939

**Immobile:** Abitazione civile censita all'N.C.E.U. del Comune di Olbia: al Foglio 54, particella 180.  
per la quota di 1/1 della proprietà

- **Continuità nel ventennio**

**✚ TRASCRIZIONE**

**Compravendita:** Trascritta a Tempio Pausania il 28 gennaio 1972, R.G.265, R.P.229, atto pubblico Notaio in Olbia Dott. [REDACTED] del 10 gennaio 1972

**A favore:** [REDACTED] nato a Milano il 26 dicembre 1939

**Contro:** [REDACTED] nato a Calangianus il 24 gennaio 1897 e [REDACTED] nata a Olbia il 12 marzo 1905.

**Immobile:** Terreno censita all'N.C.T. del Comune di Olbia: al Foglio 54, particella 180 (ex 118/f).  
per la quota di 1/1 della proprietà



**In merito al quesito n°2/c**

- **Provveda a verificare se gli stabili risultino identificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data se risultino edificati o edificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia;**

Gli immobili ivi presenti sono stati edificati in forza della Concessione edilizia n. 104/2008 del 20 marzo 2008 e Nulla Osta Paesaggistico Prot. 93 del 02 gennaio 2008 e successiva variante Progettuale autorizzata con Provvedimento Unico n°417 del 22 agosto 2011. A tutt'oggi non risultano le opere completate.

**In merito al quesito n°2/d**

- **Provveda ad accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedura amministrative e sanzionatorie;**

Bisogna premettere che le opere non risultano essere completate quindi alcune piccole difformità, in teoria, in fase conclusiva si sarebbero potute regolarizzare; detto questo dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi riscontrato si è potuto valutare che l'ingombro totale dell'immobile corrisponde a quanto assentito.

Va detto però che i titoli abilitativi alla esecuzione dei lavori sono scaduti e pertanto, in teoria, bisognerebbe chiedere un rinnovo ma, per quanto detto in precedenza in merito alle prescrizioni del Piano di Assetto Idreogeologico, detto rinnovo non sarà ottenibile.



**In merito al quesito n°2/e**

- **Provveda ad accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**

**GRAVAMI**

**ISCRIZIONE CONTRO**

**Ipoteca Volontaria:** Trascritta a Sassari il 24 dicembre 2008, Reg. Generale 15.363, Reg. Particolare 2.450, atto Rogito Notaio in Olbia Dott. [REDACTED] del 23 settembre 2008, Rep 210.316/42.350 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

**A favore:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED] **con sede in Nuoro codice Fiscale**  
[REDACTED]

**Immobile:**

Abitazione civile censita all'N.C.E.U. del Comune di Olbia Località Murta Maria: al Foglio 54, particella 1926 Sub. 1.

per la quota di 1/1 della proprietà

Per verificare la presenza di ulteriori gravami lo scrivente con l'ausilio della [REDACTED] [REDACTED], ha provveduto ad effettuare un'ulteriore verifica a far data dal deposito della perizia del precedente CTU riscontrando quanto segue:



 **ISCRIZIONE CONTRO**

**Ipoteca Volontaria:** Trascritta a Sassari il 23 settembre 2008, Reg. Generale 10.591, Reg. Particolare 1.812, atto Rogito Notaio in Olbia Dott. [REDACTED] del 17 settembre 2008, Rep 210.273/42.320 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

**A favore:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Contro:** [REDACTED] **con sede in Nuoro codice Fiscale**  
[REDACTED]

**Immobile:** Terreno censito all'N.C.E.U. del Comune di Olbia Località Murta Maria: al Fg. 54, particella 1353 Sub. 1. per la quota di 1/1 della proprietà

**N.d.R.:** All'apparenza, visti i dati catastali differenti, trattasi di altro immobile, lo scrivente ha fatto una verifica catastale e l'immobile in questione non è presente in banca dati però la descrizione indicata nel Quadro D della trascrizione corrisponde esattamente al Lotto in questione.

 **TRASCRIZIONE CONTRO**

**Sentenza dichiarativa di Fallimento:** Trascritta a Tempio Pausania il 14 maggio 2018, Reg. Generale 4.007, Reg. Particolare 2.893, atto giudiziario del 02 marzo 2018 del Tribunale di Nuoro, Rep. 5/2018

**A favore:** **Massa dei creditori del Fallimento** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED] **con sede in Nuoro codice Fiscale**  
[REDACTED]



**In merito al quesito n°2/f**

- **Provveda ad indicare la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Al precedente CTU [REDACTED] veniva rilasciato in data 12 luglio 2018 il certificato di destinazione urbanistica dal quale si poteva evincere che l'immobile censito al foglio 54 mappale 1926 (ex mappale 180) di mq 3000 risultava compreso nella **zona CR.4 di risanamento n. 5 della frazione di Murta Maria classificato nel lotto 16 del comparto 3A per 2720 mq e in parte minore 280 mq in area con previsione di esproprio.**

Ad oggi la destinazione urbanistica è rimasta immutata, come detto nel corso della presente consulenza, sono in corso di modifica le norme e i vincoli inerenti il Piano Assetto Idrogeologico della zona che ospita l'immobile, all'epoca della richiesta di CDU classificato in gran parte Hi4 a pericolosità molto elevata (art. 27 delle norme di attuazione del P.A.I.) e una parte minima in Zona Hi3 a pericolosità elevata, in fase di approvazione c'è una depenalizzazione di gran parte dell'area.

**In merito al quesito n°2/g**

- **Provveda ad evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);**

Complesso edilizio residenziale composto da venti unità abitative suscettibile di demolizione della parte fuori terra e di tombatura delle porzioni interrate; dopo la rimozione dell'edificato resterà un area di



complessivi 3.000 mq di cui 2.720 mq parzialmente edificabile e 280 oggetto di esproprio.

Nell'area di 2.720 mq si potrà edificare solo ed esclusivamente nell'area individuata dal PAI come Hi\*.

### **In merito al quesito n°2/h**

- **Provveda a determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

### **• DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO**

Come detto per poter edificare nel lotto in questione sarà necessario, in prima battuta, demolire l'edificato fuori terra.

- **Oneri di demolizione e trasporto a discarica autorizzata dell'edificato fuori terra**

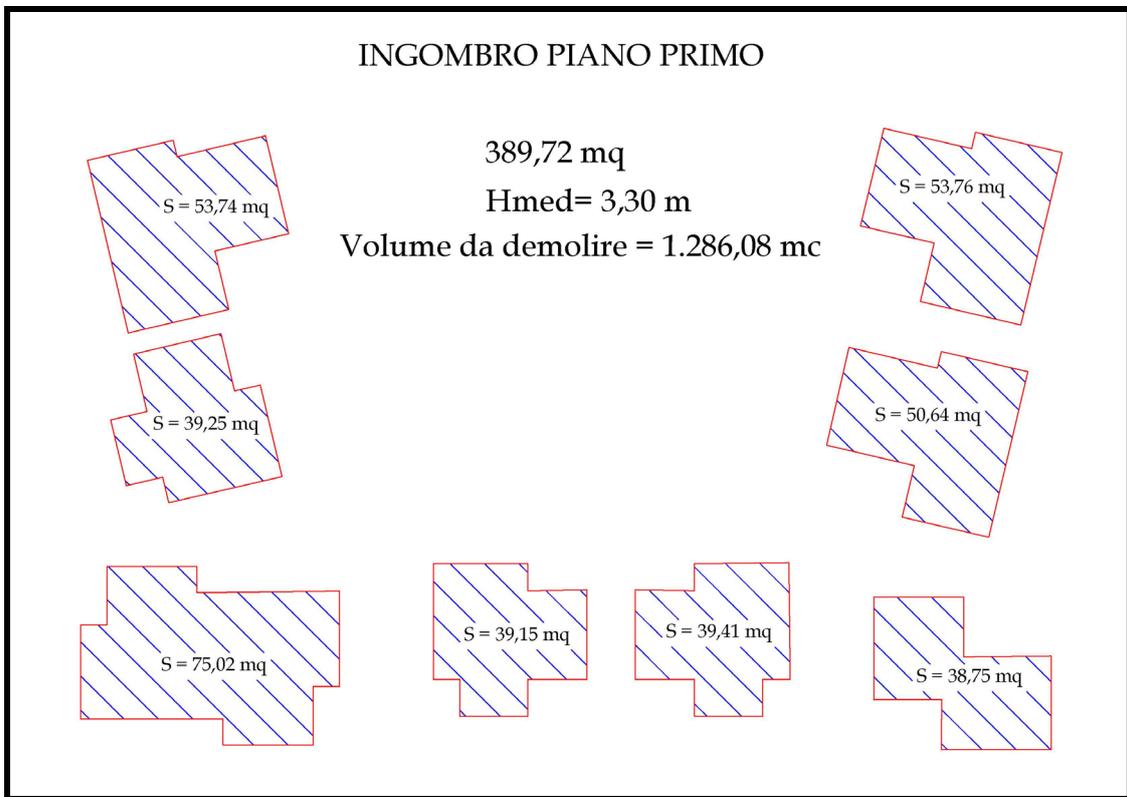
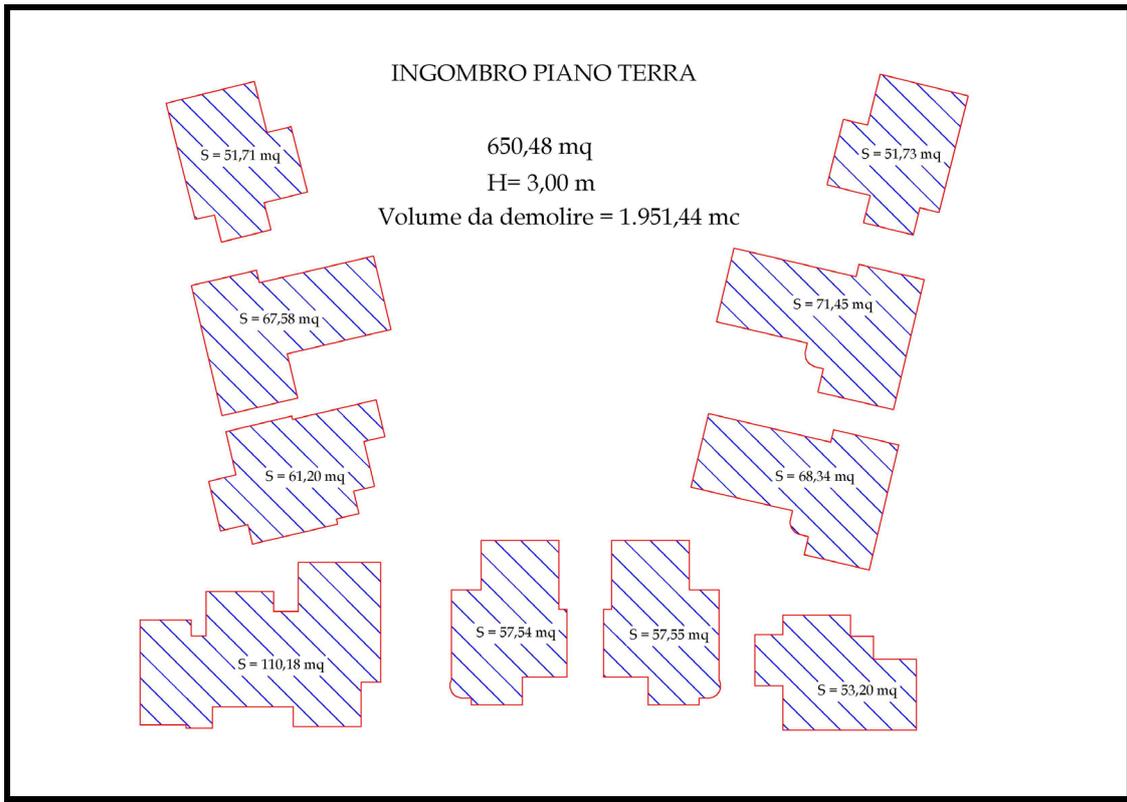
Dalla lettura dei progetti allegati alla CTU si è potuto riscontrare una cubatura fuori terra così distribuita:

**Piano Terra = 1.951,44 mc**

**Piano Primo = 1.286,08 mc**

Per maggiore chiarezza nel seguito verranno riportate le superfici dei relativi piani, l'altezza e la cubatura da demolire.





Quindi avremo una cubatura complessiva da demolire pari a **3.237.52 mc** e, considerato che mediamente il costo di una demolizione di un fabbricato simile a quello in esame comprensivo di trasporto e di oneri di discarica può quantificarsi pari a **80,00 €/mc** vuoto per pieno avremo:

Costo demolizioni fuori terra = **3.237.52 mc** x **80,00 €/mc** = **259.001,60 €**.

Una volta demolito l'edificato fuori terra si procederà al riempimento dell'interrato.

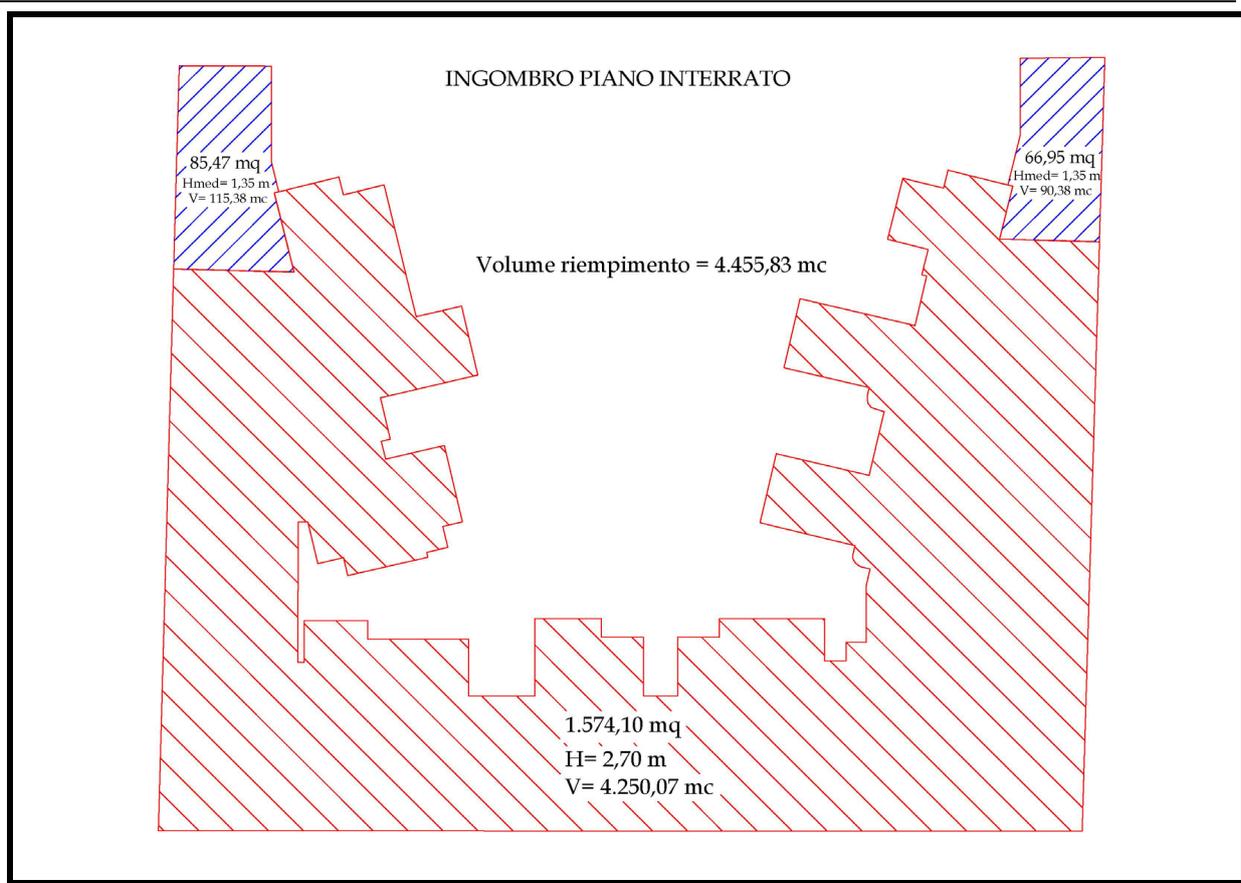
- **Oneri di riempimento dell'interrato**

Sempre da lettura dei progetti allegati alla CTU si è potuto riscontrare che il volume lordo da riempire con inerti e materiale di cava è pari **4.455,83 mc**, si ritiene di dover ridurre di una percentuale del **10%** per la presenza di partizioni verticali quali le murature ed i tramezzi che ne diminuiscono il volume ed, arrotondando, possiamo dire che il riempimento dovrà realizzarsi per circa **4.000 mc**.

Considerato che il prezzo unitario di una fornitura di inerti idonei al riempimento comprensivo di prelevamento in cava, trasporto e posa può quantificarsi mediamente pari a **30,00 €/mc** avremo un costo necessario per tombare il piano interrato pari a **120.000,00 €**.

Una volta eliminata la struttura esistente posizionata in **Zona Hi4** si procederà con al valutazione della residua area posizionata in zona **Hi\***.





- **Valore dell'area edificabile residua**

Ipotizzando che, come da PAI in corso di approvazione, le aree individuate in **Zona Hi\*** abbiano la stessa possibilità edificatoria delle **zone Hi1**, considerati i seguenti vincoli:

- ✓ **Edificazione nella sola zona Hi\***
- ✓ **Distanza dai confini 5,00 m**
- ✓ **Altezza massima 6,00 m**

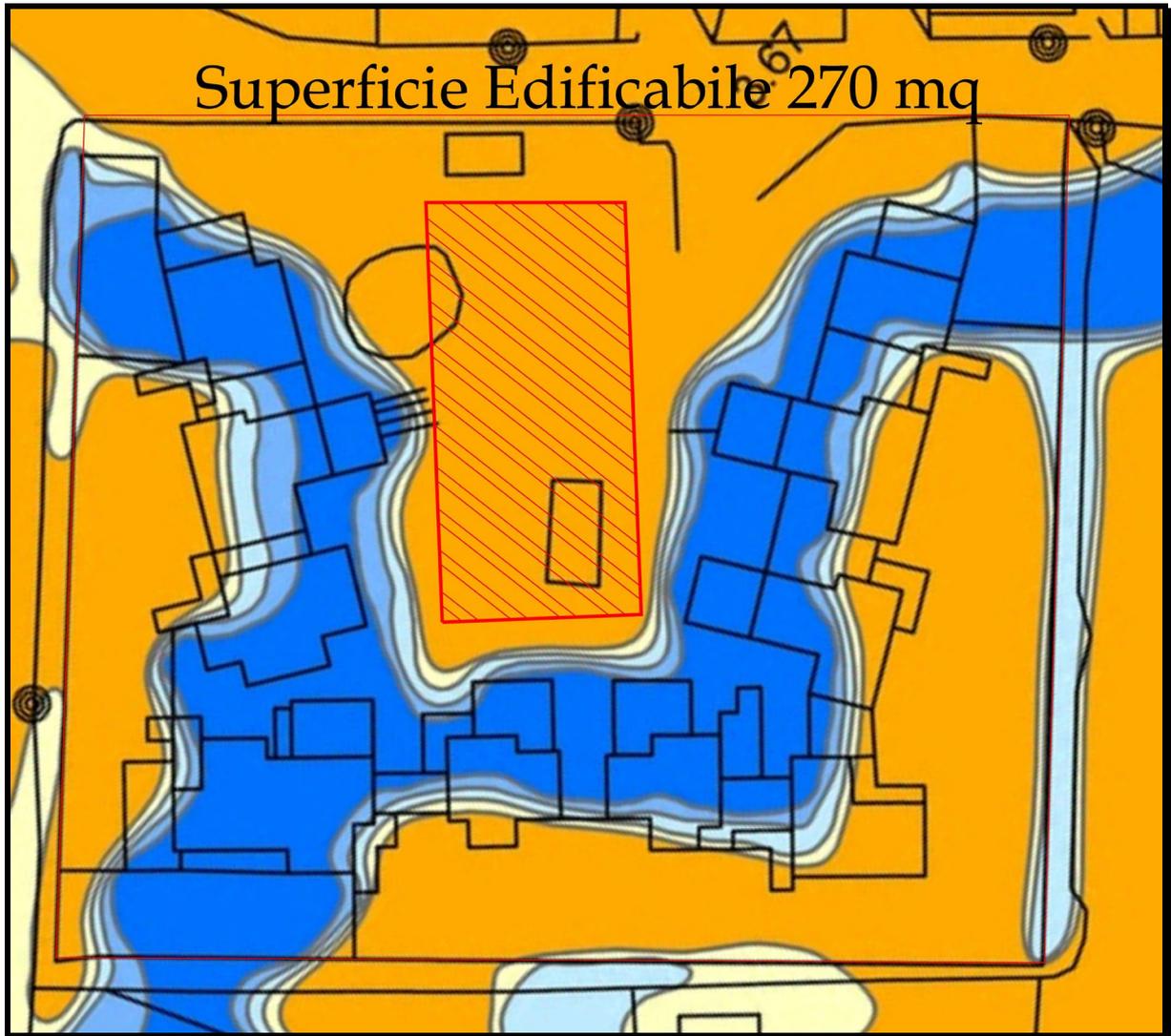
Si può ipotizzare di poter edificare un fabbricato su di due livelli per una superficie di circa **270 mq** per piano per cui avremo:

- ✓ Superficie piani Terra a Primo = **270 mq**
- ✓ Volume massimo realizzabile = (270 mq x 6,00 mt) = **1.620,00 mc**



Per quanto sopra, oltre alle superfici sopra calcolate avremo:

- ✓ Balconi =  $(270 \times 1 \text{ piano} \times 12,5\%) = 33,75 \text{ mq}$
- ✓ Parcheggi =  $1:10 \times 1.620,00 \text{ mc} = 162,00 \text{ mq} = 13 \text{ parcheggi}$
- ✓ Sistemazioni esterne residue =  $2.288,00 \text{ mq}$



- **Criteri e metodo di stima adottato**

Per la valutazione dell'area fabbricabile libera dai fabbricati ora esistenti verrà adottato il seguente metodo di stima.



### Stima analitica

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:

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

Dove:

$V_a$  = Valore dell'area edificabile;

$V_m$  = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

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

$C_u$  = Costo di urbanizzazione che per zone interne all'abitato può limitarsi a circa **10,00 €/mq**;

$P$  = Profitto dell'imprenditore costruttore che per costruzioni su aree come quella in esame si ritiene pari al **20%** 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 (**6%**).



### • Determinazione del Valore Commerciale

$V_m$  = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

- ✓ Piano Terra = **270 mq**
- ✓ Piano Primo = **270 mq**
- ✓ Superficie totale balconi = **33,75 mq**
- ✓ Numero parcheggi da legge = **13 parcheggi per una superficie di 162 mq**

### • Calcolo superficie commerciale vendibile

Nella tabella seguente verrà calcolata la superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore finale dell'immobile edificabile.

Destinazione	Superficie mq	Indice mercantile	Superficie Commerciale
Appartamenti	540,00	1,00	540,00
Balconi	33,75	0,25	8,44
Parcheggi	162,00	0,40	64,80
Sistemazioni esterne e giardini	2.288,00	0,03	68,64
<b>Totale</b>			<b>681,88</b>

### • Determinazione valore unitario superficie commerciale vendibile

È stata riscontrato un Atto comparabile (All. 4) inerente un immobile confinante con l'immobile oggetto di stima; trattasi di un immobile edificato nel 2011 e compravenduto nel dicembre 2023 per un importo di **143.000,00 €**, quindi considerato che la superficie commerciale dell'immobile compravenduto, come si può riscontrare dalla planimetria allegata all'atto di compravendita, è pari a **58,75 mq**, avremo che l'immobile è stato compravenduto nel 2023 a **2.434,04 €/mq**. Considerato



che si tratta di un immobile avente nel 2023 dodici anni di vita, seppur in buono stato, bisognerà moltiplicare il valore ottenuto per un coefficiente pari a 1,30, coefficiente suggerito dall' Agenzia delle Entrate nel passaggio di stato di un immobile da Buono a Ottimo, per cui avremo:

$$V_{\text{unit}} = 2.434,04 \text{ €/mq} \times 1,30 = \mathbf{3.164,25 \text{ €/mq}}$$

Per cui il valore dell'ipotetico immobile realizzabile sarà:

$$\mathbf{\text{Valore venale dell'ipotetico fabbricato}} = 681,88 \text{ mq} \times 3.164,25 \text{ €/mq} = \mathbf{2.157.638,79 \text{ €}}$$

**C<sub>c</sub>** = Costo di costruzione comprensivo, delle spese generali, degli oneri di urbanizzazione e degli oneri professionali, progettazione direzione lavori, sicurezza e agenzie immobiliari per la vendita;

Il costo di costruzione ed i relativi oneri aggiuntivi, per un intervento simile a quello in esame, vista la peculiarità della zona che lo ospita che richiede un intervento di buona qualità nelle finiture e nelle scelte tecniche, può essere quantificato in **1.600,00 € al mq commerciale** nel nostro caso la superficie commerciale da realizzarsi, compresa degli accessori non vendibili come spazi condominiali e di manovra, ci è fornita dalla seguente tabella.

- **Calcolo superficie commerciale da realizzarsi**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Residenze</b>	540,00	1,00	540,00
<b>Balconi</b>	33,75	0,25	8,44
<b>Parcheggi</b>	162,00	0,20	32,40
<b>Sistemazioni esterne e giardini</b>	2.288,00	0,06	137,28
		<b>Totale</b>	<b>718,12</b>



Si segnala che i coefficienti inerenti le sistemazioni esterne e i parcheggi relativi al costo di costruzione sono differenti a quelli adottati per la vendita poiché differente è l'obiettivo della valutazione.

Detto questo il costo di costruzione dell'ipotetico fabbricato sarà:

$$718,12 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 1.600,00 = \mathbf{1.148.992,00 \text{ €}}$$

**Cu** = Il Costo di urbanizzazione è pari a 2.720 mq x 10,00 €/mq = **27.200,00 €**;

**P** = Profitto dell'imprenditore costruttore che si ritiene pari a circa il **20%** del valore di mercato del fabbricato;

Di conseguenza il profitto dell'imprenditore costruttore, può essere quantificato pari a **431.527,76 €**

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

**r** = saggio di rendimento attuale del capitale industriale (**6%**).

Sostituendo nella formula **(1)** i valori avremo :

$$V_m = \mathbf{2.157.638,79 \text{ €}}$$

$$C_c = \mathbf{1.148.992,00 \text{ €}}$$

$$C_u = \mathbf{27.200,00 \text{ €}}$$

$$P = \mathbf{431.527,76 \text{ €}}$$

$$n = 3$$

$$r = 6\%$$

$$V_a = \frac{2.157.638,79 \text{ €} - (1.148.992,00 \text{ €} + 27.200,00 \text{ €} + 431.527,76 \text{ €})}{(1+0,06)^3}$$



Pertanto per il lotto edificabile libero in oggetto, con il metodo di stima analitica, si ottiene un valore dell'area edificabile pari a **461.722,62 €**, si riscontra che l'incidenza del valore dell'area libera (**461.722,62 €**) rispetto al valore degli immobili ivi edificati (**2.157.638,79 €**) è pari al **21,4%** in linea con il valore medio delle permutate in quell'area.

Da questo importo dovranno detrarsi gli importi calcolati in precedenza per demolizione e trasporto a discarica autorizzata dell'edificato fuori terra (**259.001,60 €**) e per il riempimento dell'interrato (**120.000,00 €**), quindi avremo che il valore attuale dell'immobile calcolato con il presente metodo estimativo sarà:

$$V_{trasf} = 461.722,62 \text{ €} - 259.001,60 \text{ €} - 120.000,00 \text{ €} = \mathbf{82.721,02 \text{ €}}$$

$$\text{i.c.t. } V_{\text{Immobile}} = \mathbf{82.700,00 \text{ €}}$$

**N.d.R. Si precisa che questo è il valore attuale dell'immobile oggetto di stima nelle condizioni in cui si trova e nelle more dell'approvazione della variante al PAI, è evidente che detto valore diventerà reale e definitivo solo nell'istante in cui verrà approvato il PAI e il Comune di Olbia nel suo strumento urbanistico (PUC) adotterà quelle indicazioni fornitegli dal PAI che mi sono state anticipate per vie brevi cioè la possibilità di edificare nelle zone Hi\*, l'obbligatorietà di tombare i piani interrati e l'impossibilità di edificare e quindi ultimare immobili in zone Hi4.**

**È evidente che se queste condizioni non si avvereranno detta valutazione non potrà ritenersi corretta.**



---

---

**In merito al quesito n°2/i**

- **Provveda ad allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

La documentazione fotografica necessaria per la caratterizzazione dello stato attuale del complesso immobiliare è allegata in coda **(All. 1)**.

Come detto in precedenza i fabbricati ora edificati non sono presenti nella banca dati catastale, nell'estratto di mappa **(All. 3.2)** è presente il solo ingombro del fabbricato demolito nel 2008 per consentire l'edificazione di quanto adesso è presente ma non è possibile estrarre la planimetria catastale del vecchio fabbricato.

**In merito al quesito n°2/j**

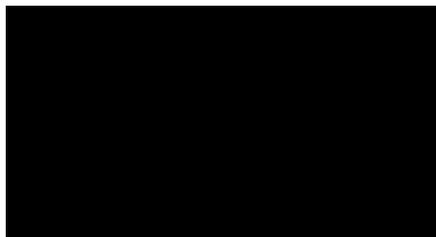
- **Provveda ad accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso raffrenativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.**

L'immobile è al 100% di proprietà della fallita pertanto il presente quesito perde di significato.

Cagliari 28 ottobre 2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Spett.<sup>le</sup>  
Alla c.a. Curatore

**Oggetto: Valutazione compendio immobiliare sito in Olbia  
località Murta Maria Via Uddastru Muzzu**

Come già anticipatoLe per vie brevi Le relazioLe quanto segue.

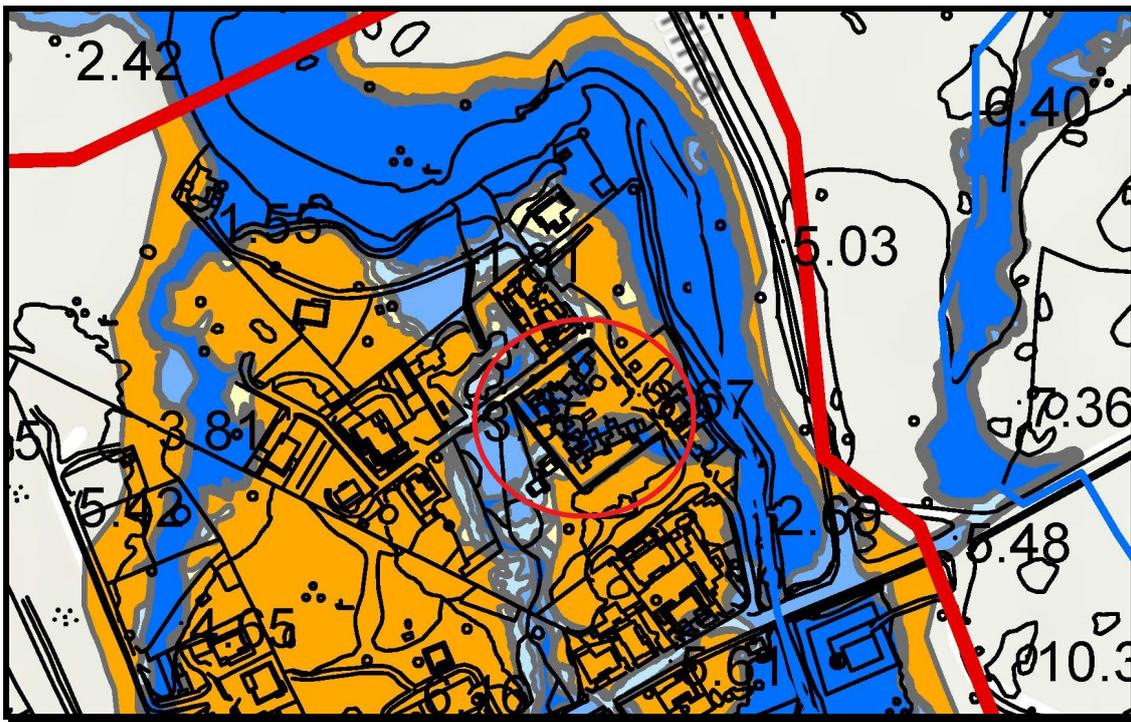
In data 16 gennaio 2024 sono stato nominato CTU per la procedura fallimentare in epigrafe al fine di **“verificare l’attuale qualificazione dell’area nella quale è ubicato il complesso immobiliare e di valutare ed accertare se, nonostante il vincolo idrogeologico esistente, i predetti beni siano suscettibili di stima per essere posti in vendita”**.

Studiata la pratica e verificato lo stato dell’arte inerente la destinazione urbanistica e la vincolistica che interessa gli immobili oggetto di perizia si è ritenuto di dover segnalare il fatto che la situazione vincolistica inerente il PAI era in evoluzione, in particolare era in corso di approvazione la Variante al PAI relativa all’intero territorio comunale di Olbia, il che non consentiva una univoca determinazione della potenzialità edificatoria dell’area e, di conseguenza, del valore degli immobili in esame.

Per questo motivo, di comune accordo, si è deciso di ultimare la perizia condizionandola alla possibile approvazione della variante al PAI.

Sulla scorta dei recenti avvenimenti Le posso confermare che in data 19 dicembre 2024 è stata approvata la Variante al PAI dalla Presidente della Regione **(All. 3)**, pertanto parte dell’area di sedime

che ospita i fabbricati in questione è stata declassata da zona **Hi4** (zona blu) a **zona Hi\*** (zona arancione) che rappresentano quelle zone in cui persistono condizioni disagio e criticità ma a minore pericolosità per le persone.



Si riscontra dalla matrice del rischio che nella **zona Hi\*** il rischio risulta essere uguale a quello della **zona Hi1** zona a bassa pericolosità idraulica.

Tabella 11.1 – Matrice del rischio Idraulico

Matrice del Rischio Idraulico					
Classi	Hi4	Hi3	Hi2	Hi1	Hi*
	P3	P2		P1	-
D4	R4	R3	R3	R2	R2
D3	R4	R3	R3	R1	R1
D2	R3	R2	R2	R1	R1
D1	R1	R1	R1	R1	R1



Detto declassamento, di fatto, elimina l'inedificabilità assoluta in una porzione dell'area ospitante gli immobili oggetto di stima e fa sì che si possa ritenere congrua e corretta la valutazione fatta con la perizia del 28 ottobre 2024.

Teoricamente sarebbe necessario aspettare l'attuazione delle modifiche allo strumento urbanistico comunale con le modifiche quali l'edificazione ridotta o delocalizzata dei volumi spettanti ai lotti situati nelle zone **Hi\*** e la chiusura dei piani interrati e seminterrati e di consentire lo spostamento della cubatura posizionata attualmente nelle **zone Hi4** alle **zone Hi\***, ma l'importo prudenziale determinato pari a **82.700,00 €** può ritenersi congruo anche nell'ipotesi della demolizione parziale o integrale, realizzazione dei volumi nella sola zona **Hi\*** e delocalizzazione e vendita della cubatura residua.

Cagliari, 17 gennaio 2025

Cordialità

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Ing. Marco Dettori

