

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## ***NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NEL FALLIMENTO 12/2018 Immobile in Santa Teresa Gallura***

### **TRIBUNALE DI ROVERETO**

**Fallimento n. 12/2018 - n. 12-1/2018 - n. 12-2/2018**

Giudice Delegato

**Dott. --- OMISSIS ---**

**Anagrafica**

Fallimento

**Fallimento Impresa Costruzioni ---  
OMISSIS ---  
s.n.c. – Tribunale di Rovereto RG. 12/2018  
nonché dei soci illimitatamente responsabili  
--- OMISSIS ----- OMISSIS --- (RG. 12-  
1/2018) e --- OMISSIS ---(RG. 12-2/2018)**

Curatore Fallimentare

**Dott. --- OMISSIS ---**

Esperto incaricato

**--- OMISSIS ---**

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati  
della Provincia di

*Timbro e firma*

### **Incarico - Date**

Conferimento incarico	25/10/2018
Epoca di riferimento della stima	febbraio 2019
Data della stima	20/02/2019

### **Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene** (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate (non è condominio)	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

## **Indice**

1.	Quesito .....	2
2.	Inquadramento degli immobili .....	6
3.	Descrizione Assetto Proprietario.....	7
4.	Descrizione Catastale.....	8
5.	Situazione Edilizio - Urbanistica .....	9
6.	Descrizione e Valutazione immobili .....	12
7.	Conformità ed oneri per regolarizzazioni.....	20
8.	Vincoli e Oneri Giuridici .....	21
9.	Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello .....	21
10.	Formazione lotto .....	22
11.	Elenco della documentazione allegata .....	23

### **1. Quesito**

#### QUESITO

*Indichi il perito estimatore,*

1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e tavolari.*

2) *Una sommaria descrizione dei beni che comprenda, nell'ordine: comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq., altezza interna utile, confini nel caso di terreni, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno con immagini di tutti gli ambienti, determinandone il valore commerciale ai sensi del nuovo art. 568, comma secondo c.p.c. Nell'ipotesi di più immobili dedichi un paragrafo a ciascun immobile.*

3) *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa (ovvero registrati prima del pignoramento) anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei frutti, e dica se, ex art. 2923 comma III c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione poiché il*

*prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo.*

4) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (visto il disposto dell'art. 63 comma II disp. att. c.c.).*

5) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

6) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

7) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli*

*immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

*9) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*10) La formazione degli eventuali lotti.*

*11) La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili ed acquisire la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.*

*12) La verifica della divisibilità o meno – quando trattasi di beni in comune – determinandone il valore della quota pignorata. In ogni caso verifichi ed analiticamente indichi le intavolazioni esistenti anche sulle quote non pignorate.*

*13) La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008. Nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento.*

*14) La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori di cui alle lettere c) d) f) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.*

## **2. Inquadramento degli immobili**

Nell'intento di individuare la consistenza dei beni da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti, anche in via telematica, ed ha inoltre utilizzato la documentazione fornita dal Curatore, ma non ha visionato in loco l'immobile oggetto di stima (terreno edificabile soggetto a lottizzazione) per non gravare di spese la procedura posto che comunque, anche in via telematica, è stato possibile accertare lo stato dell'immobile, avendo peraltro ottenuto informazioni specifiche anche attraverso colloquio con i tecnici comunali di Santa Teresa Gallura (SS) ove giace il terreno oggetto di stima.

### **Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 (provincia Sassari)**

- Particelle: 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924 e 3925.

Si tratta di:

- **un terreno edificabile (area edificabile) situato in Comune di Santa Teresa Gallura in provincia di Sassari (già OT) tra la pubblica via Tibula e via della Croce.**

Il sottoscritto estimatore ha redatto una propria planimetria (sub doc. 1) su base della mappa catastale reperita in via telematica che mette in evidenza i singoli mappali, i quali, enucleati tra loro, costituiscono l'area edificabile soggetta a piano di lottizzazione oggetto della presente stima.

Ai fini valutativi viene applicata la superficie catastale, pur consapevole di quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica che si allega sub doc. 4 circa la modalità di determinazione della superficie ai fini dello sviluppo del comparto edilizio.

### **3. Descrizione Assetto Proprietario**

Dalle visure consegnate al sottoscritto emerge che i beni oggetto di stima di seguito elencati sono intestati alla società fallita **per la quota di ½** e precisamente:

- Comune di Santa Teresa Gallura, mappali: 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924 e 3925

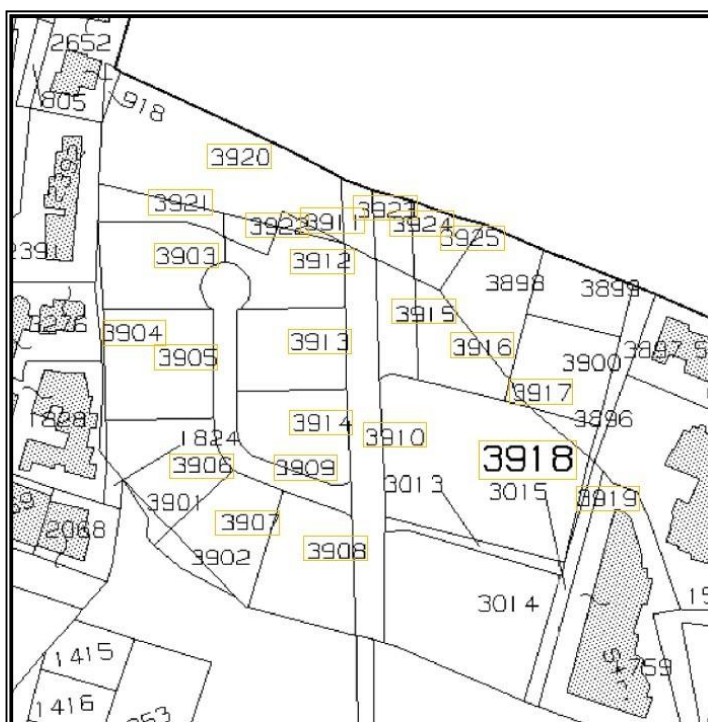
- Comproprietà per ½ indivisa: --- OMISSIS --- con sede in Arco, --- OMISSIS --- n. 11 CF. --- OMISSIS ---.

L'ulteriore ½ della comproprietà è allibrato ad altra società a responsabilità limitata.

Le consortalità e i diritti di proprietà congiunti, se e come richiamati nelle rispettive iscrizioni anche se non espressamente richiamati in questa sede, concorrono alla determinazione del valore medio attribuito al cespite in esame.

#### 4. Descrizione Catastale

Si richiama il doc. 1 che, sulla scorta della mappa catastale, individua i mappali oggetto di stima.





Di seguito le consistenze dei singoli mappali con relativa qualità colturale, classe e redditi.

Si annota che il **sedime complessivo** dei mappali sopra elencati ammonta a **12.268 mq** (sulla visura catastale dell’Agenzia del Territorio la superficie è indicata in are e centiare).

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3903		PASCOLO	3	6 are 87 ca	Euro:0,35	Euro: 0,25
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3904		PASCOLO	3	1 are 40 ca	Euro:0,07	Euro: 0,05
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3905		PASCOLO	3	8 are	Euro:0,41	Euro: 0,29
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3906		PASCOLO	3	7 are 9 ca	Euro:0,37	Euro: 0,26
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3907		PASCOLO	3	5 are 44 ca	Euro:0,28	Euro: 0,20
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3908		PASCOLO	3	7 are 25 ca	Euro:0,37	Euro: 0,26
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3909		PASCOLO	3	5 are 60 ca	Euro:0,29	Euro: 0,20
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3910		PASCOLO	3	10 are 66 ca	Euro:0,55	Euro: 0,39
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3911		PASCOLO	3	15 ca	Euro:0,01	Euro: 0,01
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3912		PASCOLO	3	5 are 25 ca	Euro:0,27	Euro: 0,19
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3913		PASCOLO	3	6 are 7 ca	Euro:0,31	Euro: 0,22
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3914		PASCOLO	3	6 are	Euro:0,31	Euro: 0,22
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3915		PASCOLO	3	2 are 97 ca	Euro:0,15	Euro: 0,11
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3916		PASCOLO	3	5 are 36 ca	Euro:0,28	Euro: 0,19
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3917		PASCOLO	3	20 ca	Euro:0,01	Euro: 0,01
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3918		PASCOLO	3	20 are 20 ca	Euro:1,04	Euro: 0,73
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3919		PASCOLO	3	24 ca	Euro:0,01	Euro: 0,01
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3920		ORTO IRRIG	3	14 are 10 ca	Euro:12,74	Euro: 4,73
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3921		ORTO IRRIG	3	1 are 90 ca	Euro:1,72	Euro: 0,64
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3922		ORTO IRRIG	3	90 ca	Euro:0,81	Euro: 0,30
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3923		ORTO IRRIG	3	1 are 74 ca	Euro:1,57	Euro: 0,58
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3924		ORTO IRRIG	3	1 are 90 ca	Euro:1,72	Euro: 0,64
Proprieta' per 1/2	SANTA TERESA GALLURA	2	3925		ORTO IRRIG	3	3 are 39 ca	Euro:3,06	Euro: 1,14

## 5. Situazione Edilizio – Urbanistica

Come si evince dall’allegato certificato di destinazione urbanistica (doc.

4) l’area oggetto di stima ricade in:

- **I terreni distinti al foglio 2 mappali: 3903-3904-3905-3906-3907-3908-3909-3910-3911-3912-3913-3914-3915-3916-3917-3918-3920-3921-3922, ricadono nel centro urbano di Santa Teresa Gallura, in sottozona C3.2, Lu Gialdinu;**
- **Il terreno distinto al foglio 2 mappale: 3919, ricade in area destinata a strada di PUC (piano urbanistico Comunale);**



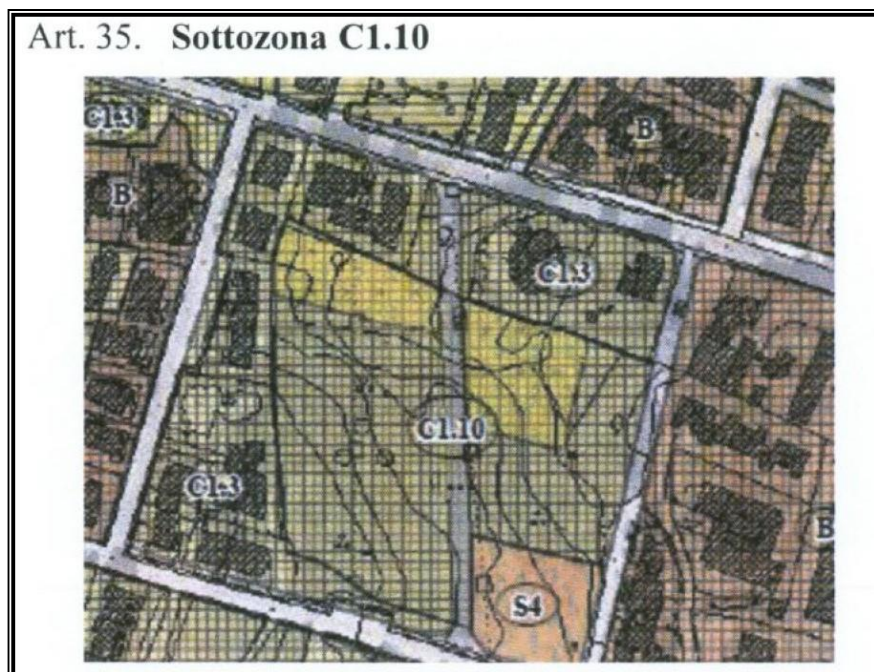
Lo stralcio della Tav. 02 (Cartografia Centro Urbano PUC Vigente Santa Teresa Gallura) pone in evidenza la destinazione dell'area a zona C3.2 Lu Gialdinu. Si tratta dunque di una zona di espansione soggetta all'attuazione del Piano di Lottizzazione e comunque i limiti di questa sottozona C3.2 sono i seguenti:

<b>Sottozona C3.2:</b>	
insediamenti residenziali con tipologia a carattere intensivo. E' consentita l'edificazione mediante strumento urbanistico preventivo.	
Parametri di intervento:	
a) It = 1.00	mc/mq
b) S1 = 0.0600	mq/mq
c) S2 = 0.0237	mq/mq
d) S3 = 0.120	mq/mq
e) S4 = 0.0363	mq/mq
f) Dc = (H-5)	mt. con min. assoluto di mt. 5
g) Ds = 5.00	mt. fatta eccezione per via Nazionale con Ds = 30 mt., e strade provinciali con distacco stradale pari a 20 mt., o comunque secondo indicazioni cartografiche e quanto definito dall'art. 10 delle presenti norme.
h) Hf = 6.00	mt.
i) Rc = 50	%
E' data facoltà, in caso di realizzazione di strutture ricettive così come definite dalla L.R. n. 22 del 14/05/1984, di utilizzare un incremento dell'indice territoriale di 0,50 mc/mq da destinare esclusivamente a tale destinazione, in tal caso le dotazioni di standards saranno pari al 33% della superficie territoriale con ripartizione percentuale in S1,S2,S3,S4, come da D.A. 2266/U/83, a condizione che l'entità minima dell'intervento alberghiero sia superiore a 10.000 mc.	
In ottemperanza all'art. 4 del D.A. 2266/U del 20/12/1983 la densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria che esprimono la misura del volume edificabile per ogni mq di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.	
Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc/ab dei quali:	
- 70 mc per la residenza;	

Si fa notare, inoltre, come da espresso richiamo citato nel CDU (che si deve intendere allegato fondamentale di questa perizia di stima e come tale deve essere assunto in proprio dall'assegnatario ai fini della propria analisi valutativa dell'operazione immobiliare) che gli immobili –escluso il mappale 3919 che è strada– ricadono nell'ambito di Piano di Lottizzazione approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 29/09/2010.

Dallo stesso certificato di destinazione urbanistica emerge che, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27/11/2014 e del 29/12/2015, è stato adottato l'adeguamento al piano urbanistico Comunale al piano paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed al piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.).

Nel suddetto adeguamento i terreni di cui ai mappali oggetto di stima (escluso mappale 3919, strada) ricadono in **ZOTTOZONA C1.10** le cui norme rimandano al piano di lottizzazione approvato e sono pure riportate nell'allegato "A" al CDU e di seguito introdotte ai fini di un'esauriente comprensione.



Trattasi di sottozona con p.d.l. approvato in vigenza di P.P.R.  
 SI rimanda alle N.A. del p.d.l.  
 Principali parametri di intervento:

Superficie Territoriale	13 357.00	mq
Indice Territoriale	1.00	mc/mq
Potenzialità volumetrica	13 357.00	mc
Volume Pubblico	1 335.70	mc
Volume servizi	2 671.40	mc
Volume residenziale	9 349.90	mc
Volume res. realizzato	-	mc
Volume residuo	12 021.30	
Standards pubblici	4 407.81	mq
S1	1 101.95	mq
S2	489.76	mq
S3	2 203.91	mq
S4	612.20	mq
Altezza max edifici	9	m
Distacco confini	5	m
Distacco pareti	10	m
Rapporto copertura	0.5	mq/mq
Dotazione unitaria standards	33.00	mq/ab

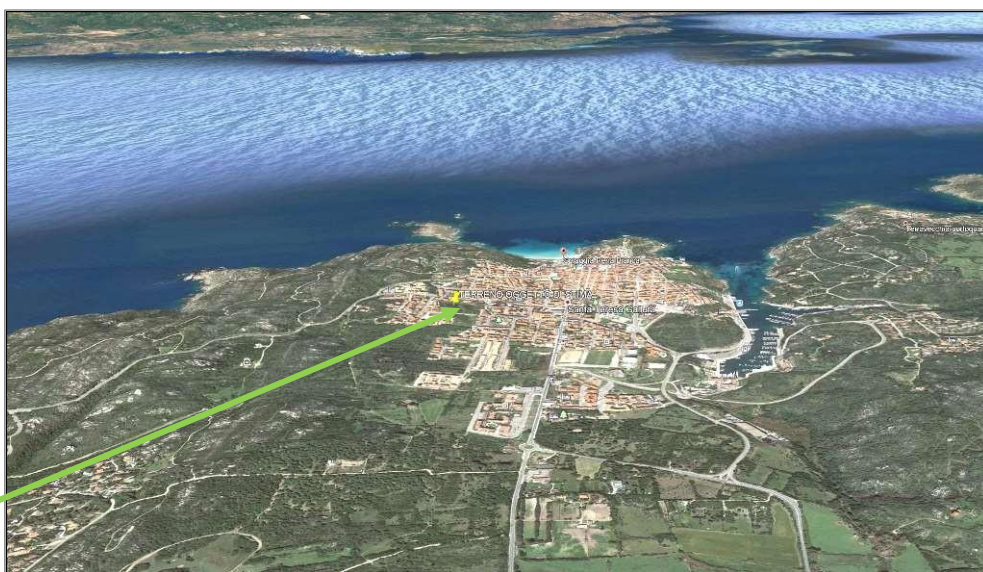
Ai fini estimativi corre dunque l'obbligo di rifarsi alle previsioni di sviluppo urbanistico, considerando peraltro che l'area non è ancora dotata di sottoservizi e dunque deve essere considerata area nuda. Non va poi dimenticato che la stima afferisce la sola quota di 1/2 riconducibile alla società fallita.

**6. Descrizione e Valutazione immobili**

**6.1 DESCRIZIONE**

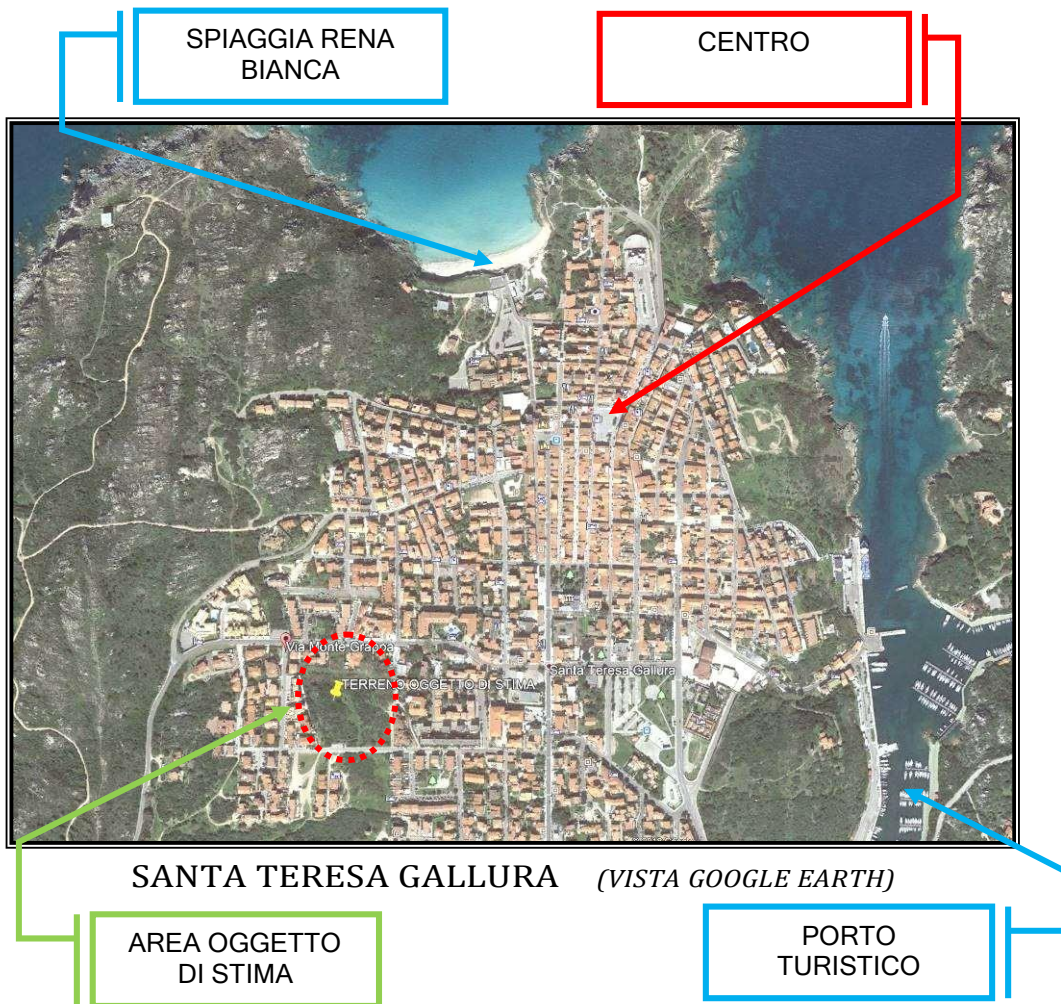
L'oggetto della stima è un terreno "edificabile" (nella misura della quota di comproprietà della società fallita pari a 1/2) ubicato in Sardegna, nel comune amministrativo di Santa Teresa Gallura in Provincia di Sassari. L'area, rispetto al nucleo storico del paese, è situata nella zona a cuscinetto fra il nucleo centrale e la parte

“periferica” a sud. Siamo in prossimità della via Nazionale, che è la via principale del paese, e precisamente fra via Lu Calteri – via Monte Grappa – via Lu Gialdinu e via Tibula. Da questo ambito si raggiungono a piedi, in poche decine di minuti, tutte le zone principali del paese: piazza Vittorio Emanuele, il porto turistico e la spiaggia Rena Bianca, oltre ai normali servizi di prossimità. La giacitura, piuttosto estesa (**12.268 mq catastali**) del terreno, è caratterizzata da declivio da ovest verso est. Oggi l’appezzamento è pressoché integralmente coperto da vegetazione spontanea. La qualità colturale originaria, ancora riscontrabile dalla visura catastale, è prevalentemente a pascolo e solo parzialmente ad orto. Ciò significa che anche sotto il profilo prettamente agronomico l’area non aveva una particolare “vocazione”, vista peraltro la giacitura in pendenza e la presenza di dossi/avvallamenti che ne caratterizzano l’andamento planimetrico.



SANTA TERESA GALLURA (VISTA GOOGLE EARTH)

AREA OGGETTO DI STIMA RISPETTO AL  
NUCLEO DI SANTA TERESA GALLURA



Coordinate geografiche: 41°14'20,83"N  
9°11'3,12"E

Altezza: 41 m. s.l.m.



VISTA DA SUD-EST (DA GOOGLE EARTH)



VISTA DA SUD-OVEST (DA GOOGLE EARTH)

## 6.2 STIMA

### STIME DI CONFRONTO (per valore a nuovo)

#### 6.2.1 STIME DI CONFRONTO

Vengono di seguito proposti, a titolo esemplificativo, alcuni valori di edifici comparabili con quello in oggetto.

#### 1) OMI – Agenzia del Territorio

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, (destinati a residenza) riporta i seguenti valori unitari a mq:

Provincia: SASSARI			
Comune: SANTA TERESA GALLURA			
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO			
Codice di zona: B1			
Microzona catastale n.: 1			
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2400

Si annota che le quotazioni OMI oggi consultabili sono riferite al primo semestre del 2018 e tale valore è tuttavia considerabile congruo all’attualità se riferito al contesto oggetto di stima. Si ritiene che il

valore riconducibile all'eventuale alienazione di immobili edificati sull'area in questione possa attestarsi sugli €/mq 2.000,00.

## 2) Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it))



ABITAZIONI CIVILI			Sei un C
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	
1.726 €/mq	2.064 €/mq	2.401 €/mq	

L'indicazione di valore attinta dal sito "*borsinoimmobiliare.it*" riferito al nucleo centrale del Comune di Santa Teresa Gallura si attesta su valori medi pari a circa **€/mq 2.060,00.**

L'analisi dei due valori presi in considerazione evidenzia un valore medio di una residenza di tipo civile in edificio non singolo pari a circa €/mq 2.100,00 (valore arrotondato per eccesso in considerazione della zona in cui ricade lo sviluppo edificatorio). Valore questo che verrà tenuto in considerazione per il calcolo dell'eventuale ricavo riconducibile all'operazione immobiliare attuabile nell'area oggetto di stima così come derivante dalle previsioni urbanistiche.

Assunto il valore unitario a nuovo di un edificio a destinazione residenziale o assimilabile pari a **€/mq 2.100,00** si può passare alla fase di determinazione del valore dell'area "edificabile".

## **VALORE DI TRASFORMAZIONE**



Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

$V_t$  = valore di trasformazione;

$V_{bt}$  = valore del bene trasformato;

$C_t$  = costo della trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione e si fonda su alcuni requisiti che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni, ad esempio nella stima di aree edificabili, come nella fattispecie, di immobili suscettibili di intervento di recupero edilizio e urbano, ecc...

## 6.2.2 VALUTAZIONE

Sulla base di quanto precedentemente dedotto, computato e analizzato il valore del terreno oggetto di stima è così determinabile.

<i>PARAMETRI DI CALCOLO</i>	<i>SIGLA</i>	<i>U. M.</i>	<i>VALORE</i>	<i>FORMULA</i>	<i>RISULTATO</i>
<b><i>Determinazione del prodotto edilizio realizzabile</i></b>					
Superficie fondiaria	Sf	mq	12 268		
Indice di edificabilità	Ie	mc/mq	1,00		
Volume edificabile lordo	Vl	mc		Sf*Ie	12 268
Volume edificabile netto residenziale	Ve	mc		Sf*Ie	12 268
Superficie residenziale netta (netta solo da muri perimetrali)	Srn	mq		Ve/3,0	4 089
Superficie commerciale abitazioni	Sca	mq	1,08	Srn*1,12	4 416
Superficie media abitazioni	Sma	mq	80,00		
Numero abitazioni previste	N°ab	n°		Sca/Sma	55
Superficie commerciale balconi	Scb	mq	4,00%	Sca*0,04	177
Area minima a parcheggio riservato	Ap	mq/mc	15,0	Ve/mc	818
Numero box previsti	N°box	n°			55
Area a parcheggio coperto	Apc	mq	sup. media box	10,00	552
Superficie commerciale parcheggio coperto	Scp	mq	0,50	%Apc	276
Numero cantine previste	N°cant	n°			55
Superficie lorda cantine	Slc	mq	sup. media cantine	10,00	552
Superficie commerciale cantine	Secc	mq	0,10	%Slc	55
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>	<b>SCT</b>	<b>mq</b>		<b>Sca+Scb*Scp+Secc</b>	<b>4 924</b>
<b><i>Prezzo e ricavi del prodotto vendibile</i></b>					
Prezzo di mercato dei fabbricati residenziali di buona costruzione	Pu	€/mq	2 100,00		
<b>RICAVO LORDO DI MERCATO</b>	<b>RL</b>	<b>€</b>		<b>Pu*SCT</b>	<b>10.341.187,92</b>
<b><i>Costi unitari e complessivi</i></b>					
Costo base di costruzione	Kb	€/mc	450,00		
Costo secco di cantiere	Ks	€/mc	83,00%	%Kb	374
Oneri accessori (cfr. fra l'altro previsione PUC sottozona C1.10 lottizzazione- volume pubblico, volume servizi)	Oa	€/mc	19,00%	%Kb	86

<i>Progettazione, sicurezza cantiere, direzione lavori e collaudo finale</i>	Kp	€/mc	16,00%	%Ks	60
<i>Oneri di concessione edilizia e di urbanizzazione (cfr. previsione di PUC sottozona C1.10) e vincoli collegati</i>	Kc	€/mc	18,00%	%Ks	67
<i>Utile del costruttore</i>	Uc	€/mc	25,00%	%Ks	93
Costo finito unitario	Kf	Euro/mc v.p.p.		Ks+Oa+Kp+Kc+Uc	679,37
<b>COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE</b>	<b>KT</b>	<b>€</b>		<b>Kf*Ve</b>	<b>8.334.449,82 €</b>
<b><i>Determinazione del valore</i></b>					
VALORE DI STIMA DELL'AREA FINITA	Vaf	€		RL - KT	2 006 738
Incidenza area finita sul valore dell'edificio	Iaf	%		Vaf/RL	<b>19,41%</b>
<i>Tempo tecnico di realizzazione</i>	n	anni	2,00		
<i>Tasso d'interesse commerciale</i>	r	%	4,00%		
<i>Utile del promotore immobiliare</i>	t	%	15,00%		
<b>VALORE DI STIMA DELL'AREA NUDA</b>	<b>Van</b>	<b>€</b>			<b>1.629.374,88 €</b>
VALORE DI STIMA UNITARIO	Vu	€/mq		Van/Sf	132,82
Incidenza area nuda sul valore dell'edificio	Ian	%		Van/RL	<b>15,76%</b>
<b>VALORE QUOTA DI PROPRIETA' PARI A 1/2</b>					<b>814.687,44 €</b>
<p><b>Ai fini estimativi si precisa che è stata adottata l'intera superficie del comparto in comproprietà (1/2) così come derivante dalla visura catastale e ammontante a mq 12.268. In fase di progettazione si dovrà prevedere un calcolo della superficie reale. Nella voce dei costi "Kc" legati agli oneri di concessione edilizia e di urbanizzazione è stata aumentata l'aliquota media di circa 3 punti in ragione del fatto che l'area deve essere considerata totalmente priva di sottoservizi e del fatto che la realizzazione del comparto edilizio è soggetto all'attuazione di un Piano di Lottizzazione con specifici vincoli e oneri a carico della ditta lottizzante che incidono sull'attuazione dello sviluppo del comparto della sottozona C1.10. Il tutto come derivante dal Certificato di Destinazione Urbanistica dd. 06/12/2018 rilasciato dal Comune di Santa Teresa Gallura; qui allegato quale atto fondamentale alla presente perizia di stima.</b></p>					

Il valore complessivo pari a  $\frac{1}{2}$  (una metà indivisa) dei mappali in Santa Teresa Gallura 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924 e 3925 è dunque pari a

€ 814.687,44

## **7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni**

### **Regolarità Edilizia**

Trattasi di area scoperta libera e nuda.

### **Oneri per regolarizzazione edilizia**

Nessuno.

### **Conformità Impianti**

Area scoperta nuda priva di impianti.

### **Certificazione energetica**

Area scoperta. Non è necessaria.

### **Conformità planimetrie catastali**

Area scoperta. Non necessaria.

### **Conformità intestatari**

Corretta. Comproprietà per  $\frac{1}{2}$  indivisa: --- OMISSIS --- con sede in Arco, --- OMISSIS --- n.11 CF. --- OMISSIS ---.

### **Oneri condominiali**

Area scoperta. Non è comunque costituito condominio. Si ricorda che la stima riguarda la quota di  $\frac{1}{2}$  indivisa attribuibile alla società fallita; l'altra metà della comproprietà è di terzi.

## **8. Vincoli e Oneri Giuridici**

### **Limitazioni d'uso**

Non esistono limitazioni d'uso se non per quanto derivante dallo stato attuale dell'immobile che è ricoperto da vegetazione spontanea.

### **Stato di possesso dell'immobile**

Attualmente l'area è libera. In sede di assegnazione andrà accertata la condizione di libera fruibilità dell'area.

### **Convenzioni Matrimoniali**

Immobili riconducibili ad una s.n.c.

### **Atti di asservimento urbanistico**

L'area è soggetta al Piano di Lottizzazione (cfr. CDU sub doc. 4) e capitolo 5 di questa relazione.

### **Ipoteche e pignoramento**

A carico dell'immobile sono iscritte ipoteche e pignoramenti come risultanti dalle evidenze pubbliche. Si consiglia l'accertamento della situazione nel periodo prossimo all'assegnazione. Gli immobili saranno assegnati all'aggiudicatario liberi da ogni gravame ipotecario.

## **9. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello**

### **Uso immobile**

Confrontare quanto descritto al capitolo 8.

### **Assoggettamento Iva**

I beni sono intestati a società. Il trasferimento è soggetto ad IVA. Per questo argomento si rimanda all'istruttoria specifica curata dal Curatore Fallimentare.

### **Censo-Livello**

Area scoperta di 12.268 mq catastali ubicata in Santa Teresa Gallura fra le vie Lu Calteri – via Monte Grappa – via Lu Gialdinu e via Tibula. L'area è parzialmente delimitata da muretti di

confine (verso lotti privati) e a sud è in aderenza con una strada pubblica (via Lu Calteri) il cui sedime non è rappresentato in mappa catastale.

## **10. Formazione lotto**

Si propone, stante la specificità della destinazione urbanistica, la formazione di un unico lotto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state compiute le relative indagini e, giacché valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo di vendita conseguente ad un'eventuale assegnazione dipendente da fattori soggettivi riconducibili in capo al partecipante alla procedura. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità e completezza degli elementi forniti e da quanto è emerso nel corso delle ricerche presso gli uffici pubblici e messo a disposizione del perito estimatore.

### Lotto n° 1

**“In Comune di Santa Teresa Gallura, provincia di Sassari, quota di proprietà pari a ½ indiviso (una metà indivisa) dei mappali: 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924 e 3925 (foglio 2) consistenti in un terreno “edificabile” di mq 12.268 mq catastali ubicato in Santa Teresa Gallura all'incirca fra le vie Lu Calteri – via Monte Grappa – via Lu Gialdinu e via Tibula nella zona sud-ovest del paese e avente una destinazione urbanistica a “Zona di Espansione”. Trattasi di**

**un'area di rilevanza urbanistica ricadente nel comparto edificatorio denominato C3.2 Lu Gialdinu e ricadente in sottozona C1.10 (art. 35 NTA Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa Gallura) e comunque area soggetta a lottizzazione con i limiti e i vincoli edilizi-urbanistici come derivanti dall'applicazione della norma di riferimento alla sottozona C1.10. Il tutto come meglio derivante dall'assetto proprietario accertabile presso la conservatoria dei registri immobiliari, la situazione catastale e la specifica destinazione urbanistica in essere e la descrizione contenuta nella perizia di stima del perito estimatore al prezzo complessivo di € 814.687,44”.**

**11. Elenco della documentazione allegata**

1. disegno n° 1
2. mappa catastale (Comune Santa Teresa Gallura)
3. Visura Catastale Agenzia del Territorio
4. Certificato di Destinazione Urbanistica dd. 06/12/2018.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli.

Rovereto, 20 febbraio 2019

Il perito estimatore  
Geom. ---  
OMISSIS ---

# *PRIMA INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE*

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Teenoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## **TRIBUNALE DI ROVERETO**

**Fallimento n. 12/2018 - n. 12-1/2018 - n. 12-2/2018**

Giudice Delegato

**Anagrafica**

Fallimento

Curatore Fallimentare

Esperto incaricato



### Incarico - Date

Conferimento incarico	25/10/2018
Epoca di riferimento della stima	febbraio 2019
Data della stima	20/02/2019
<b>Prima integrazione</b>	<b>02/05/2019</b>

### Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate (non è condominio)	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

### Indice

1.	Motivo dell'integrazione.....	3
2.	Inquadramento degli immobili .....	3
3.	Descrizione Assetto Proprietario .....	4
4.	Descrizione Catastale .....	5
5.	Situazione Edilizio – Urbanistica .....	6
6.	Descrizione e Valutazione immobili.....	6
7.	Conformità ed oneri per regolarizzazioni.....	7
8.	Vincoli e Oneri Giuridici .....	8
9.	Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello .....	9
10.	Formazione lotto .....	9

## **1. Motivo dell'integrazione**

La presente integrazione scaturisce dalla necessità di ricomprendere nella stima del cespite denominato "immobile in Santa Teresa Gallura" un mappale in più rispetto a quelli già elencati e stimati nella precedente relazione di stima dd. 20/02/2019 alla quale, con questa relazione integrativa, si fa espressamente richiamo.

## **2. Inquadramento degli immobili**

Nell'intento di individuare la consistenza dei beni da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti, anche in via telematica, ed ha inoltre utilizzato la documentazione fornita dal Curatore, ma non ha visionato in loco l'immobile oggetto di stima (terreno edificabile soggetto a lottizzazione) per non gravare di spese la procedura posto che comunque, anche in via telematica, è stato possibile accertare lo stato dell'immobile, avendo peraltro ottenuto informazioni specifiche anche attraverso colloquio con i tecnici comunali di Santa Teresa Gallura (SS) ove giace il terreno oggetto di stima.

### **Comune di Santa Teresa Gallura Foglio 2 (provincia Sassari)**

- Particelle: 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925 ed inoltre il mappale 3013

che all'attualità risulta intestato a \_\_\_\_\_ ma che  
era stato oggetto di un accordo circa la compravendita con  
la società fallita.



**3** Descrizione Assetto Proprietario

Pur facendo riferimento alla stima dd. 20/02/2019 si annota che la realtà contraddistinta dal mappale 3013 Comune di Santa Teresa Gallura concorre alla formazione dell'assetto proprietario in relazione a pregressi atti e accordi come meglio noto al Curatore del fallimento. Ne consegue che oltre ai mappali di cui alla stima originaria debbasi aggiungere il mappale 3013 con la quota di diritto di  $\frac{1}{2}$  per un insieme di immobili così individuati:

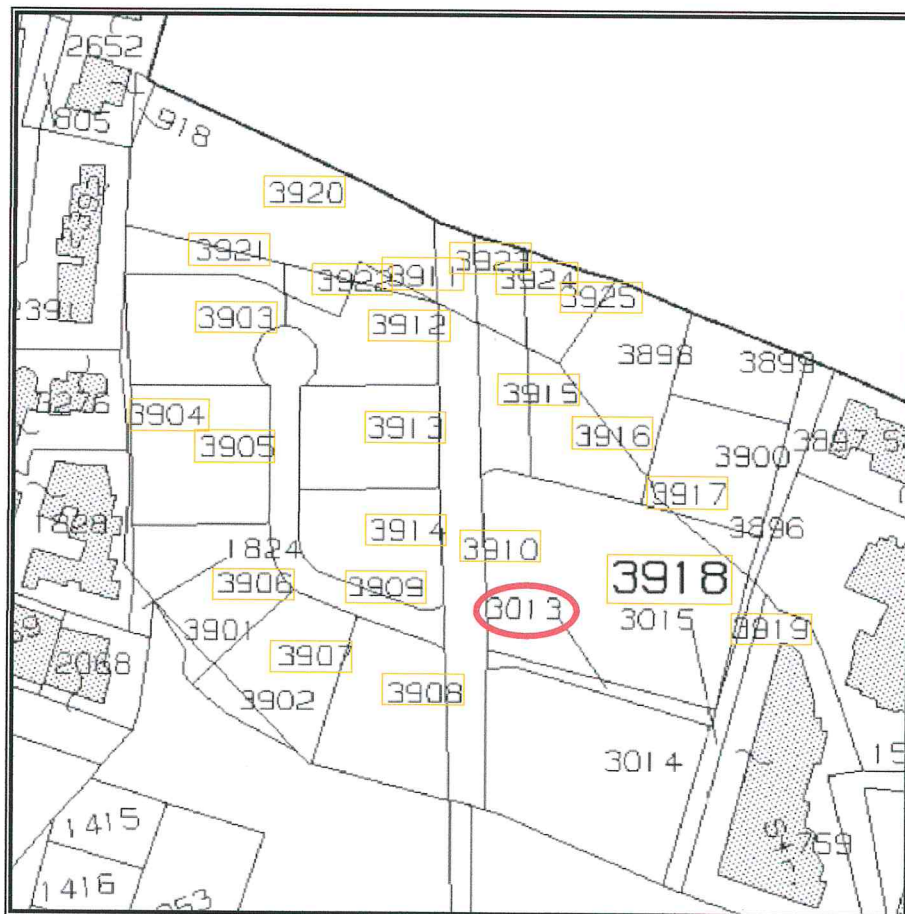
- **Comune di Santa Teresa Gallura, mappali: 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925 e 3013**
- **Comproprietà per  $\frac{1}{2}$  indivisa:**

L'ulteriore  $\frac{1}{2}$  della comproprietà è allibrato ad altra società a responsabilità limitata.

Le consorzialità e i diritti di proprietà congiunti, se e come richiamati nelle rispettive iscrizioni anche se non espressamente richiamati in questa sede, concorrono alla determinazione del valore medio attribuito al cespite in esame.

#### 4. Descrizione Catastale

Si richiama il doc. 1 già allegato alla stima dd. 20/02/2019 che, sulla scorta della mappa catastale, individua i mappali oggetto di stima.



Con colore rosso il mappale 3013 avente la seguente consistenza e reddito:

I. Immobili siti nel Comune di SANTA TERESA GALLURA(Codice I312) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori			
1	2	3013			PASCOLO	3	ha	01	ca	57	*	Dominicale Euro 0,08	Agrario Euro 0,06	FRAZIONAMENTO del 01/09/2010 protocollo n. SS0205730 in atti dal 01/09/2010 presentato il 31/08/2010 (n. 205730.1/2010)	Riserve

Il **sedime complessivo** dei mappali ammonta, in ragione dei 157 mq della 3013, a complessivi mq 12.425 (12.268 mq + 157 mq).

#### 5. Situazione Edilizio – Urbanistica

Anche la particella 3013 rientra nella zona C3 del Piano Urbanistico di Santa Teresa Gallura. Si rimanda al capitolo 5 della stima dd. 20/02/2019.

#### 6. Descrizione e Valutazione immobili

##### DESCRIZIONE E STIMA

Si richiama integralmente la descrizione fatta nella relazione originaria dd. 20/02/2019 con la precisazione che la particella 3013 è rappresentata da un sedime lungo e stretto (stradina) posto al limitare sud dell'area oggetto di stima.

Quanto al valore dell'immobile in questione, stimato nella quota di comproprietà pari a  $\frac{1}{2}$ , si specifica che la valutazione espressa nella stima originaria dd. 20/02/2019 è ottenuta mediante il procedimento a valore di trasformazione che, pur sulla base della superficie dell'area, perviene ad un valore che è intrinsecamente espresso dalla previsione

urbanistica: destinazione a zona C/3 e sottozona C1.10 (cfr. cap. 5 perizia di stima 20/02/2019).

Ne consegue che l'incidenza della superficie della particella 3013 di soli 157 rapportati agli oltre 12.000 mq dell'intera area sia ininfluenta sotto il profilo della valutazione generale che in questa sede viene confermata in complessivi € 814.687,44.

Il valore complessivo pari a  $\frac{1}{2}$  (una metà indivisa) dei mappali in Santa Teresa Gallura 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925 e 3013 è dunque pari a

**€ 814.687,44**

#### **7. Conformità ed oneri per regolarizzazioni**

##### **Regolarità Edilizia**

Trattasi di area scoperta libera e nuda.

##### **Oneri per regolarizzazione edilizia**

Nessuno.

##### **Conformità Impianti**

Area scoperta nuda priva di impianti.

##### **Certificazione energetica**

Area scoperta. Non è necessaria.

##### **Conformità planimetrie catastali**

Area scoperta. Non necessaria.

#### **Conformità intestatari**

Si segnala che la particella 3013 non è all'attualità ancora intestata alla società Fallita ma è in corso l'iter per l'inserimento del cespite fra quelli riconducibili alla società fallita con la quota di **comproprietà pari a ½ indivisa**.

#### **Oneri condominiali**

Area scoperta. Non è comunque costituito condominio. Si ricorda che la stima riguarda la quota di ½ indivisa attribuibile alla società fallita; l'altra metà della comproprietà è di terzi.

### **8. Vincoli e Oneri Giuridici**

#### **Limitazioni d'uso**

Non esistono limitazioni d'uso se non per quanto derivante dallo stato attuale dell'immobile che è ricoperto da vegetazione spontanea.

#### **Stato di possesso dell'immobile**

Attualmente l'area è libera. In sede di assegnazione andrà accertata la condizione di libera fruibilità dell'area.

#### **Convenzioni Matrimoniali**

Nessuna evidenza.

#### **Atti di asservimento urbanistico**

L'area è soggetta al Piano di Lottizzazione; cfr. CDU sub doc. 4 e capitolo 5 della relazione dd. 20/02/2019.

#### **Ipoteche e pignoramento**

Si rimanda alla verifica della situazione nel periodo prossimo all'assegnazione. Gli immobili saranno assegnati all'aggiudicatario liberi da ogni gravame ipotecario.

## 9. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

**Uso immobile** Confrontare quanto descritto al capitolo 8.

**Assoggettamento Iva** I beni sono intestati a società. Il trasferimento è soggetto ad IVA. Per questo argomento si rimanda all'istruttoria specifica curata dal Curatore Fallimentare.

**Censo-Livello** Area scoperta di 157 mq ubicata in Santa Teresa Gallura fra le vie Lu Calteri – via Monte Grappa – via Lu Gialdinu e via Tibula.

## 10. Formazione lotto

Richiamando nella totalità la perizia di stima dd. 20/02/2019 del sottoscritto si propone la formulazione di questo **nuovo lotto**.

### Lotto n° 1

**“In Comune di Santa Teresa Gallura, provincia di Sassari, quota di proprietà pari a ½ indiviso (una metà indivisa) dei mappali: 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911, 3912, 3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924 3925 e 3013 (foglio 2) consistenti in un terreno “edificabile” di mq 12.425 mq catastali ubicato in Santa Teresa Gallura all’incirca fra le vie Lu Calteri – via Monte Grappa – via Lu Gialdinu e via Tibula nella zona sud-ovest del paese e avente una destinazione urbanistica a “Zona di Espansione”. Trattasi di un’area di rilevanza urbanistica ricadente nel comparto edificatorio denominato C3.2 Lu Gialdinu e ricadente in**



sottozona C1.10 (art. 35 NTA Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa Gallura) e comunque area soggetta a lottizzazione con i limiti e i vincoli edilizi-urbanistici come derivanti dall'applicazione della norma di riferimento alla sottozona C1.10.

Il tutto come meglio derivante dall'assetto proprietario accertabile presso la conservatoria dei registri immobiliari, la situazione catastale e la specifica destinazione urbanistica in essere e la descrizione contenuta nella perizia di stima del perito estimatore al prezzo complessivo di € 814.687,44".

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state compiute le relative indagini e, giacché valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo di vendita conseguente ad un'eventuale assegnazione dipendente da fattori soggettivi riconducibili in capo al partecipante alla procedura. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità e completezza degli elementi forniti e da quanto è emerso nel corso delle ricerche presso gli uffici pubblici e messo a disposizione del perito estimatore.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli.

Rovereto, 2 maggio 2019




UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO

R.G. nr.....

470/19

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE GIURATA  
DI STIMA

L'anno duemiladiciannove il giorno diciannove del mese di giugno nella  
Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al  
sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor geom. ' 

quale chiede di asseverare la relazione giurata di stima che precede.

Ammonito ai sensi di legge e deferitogli il giuramento di rito, il predetto  
signor Vito Rosa presta giuramento secondo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE  
FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A  
CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA”.

Letto, ~~confermato~~ e sottoscritto.

