



CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO n. 127/2017



e beni personali



volume 2^a di 8

IMMOBILI IN CAGLIARI VIA GIUSTI 7/9



GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili



CURATORI

Dott. Gianluca Fadda

Dott. Stefano Ponticelli



**- VOLUME 2 -****Descrizione degli immobili pag. 5****1 Fabbricato in Cagliari nella via Giusti n. 7/9
descrizione, pag. 5**

- Regolarità urbanistica ed eventuali difformità e/o abusi, pag 15
- Inquadramento catastale, pag. 17
- Provenienza e formalità, pag. 18
- Criterio di stima, pag. 20

**1.1 Lotto n. 1 - Appartamento nella via Giusti n. 7, piano terra,
descrizione, pag. 21**

- difformità, pag. 22
- consistenza, pag. 22
- disponibilità, pag. 23
- valore, pag. 23

**1.2 Lotto n. 2 - Appartamento nella via Giusti n. 7, piano primo
lato strada, descrizione, pag. 23**

- difformità, pag. 23
- consistenza, pag. 24
- disponibilità, pag. 25
- valore, pag. 25

**1.3 Lotto n. 3 - Appartamento nella via Giusti n. 7, piano primo
lato interno, descrizione, pag. 26**

- difformità, pag. 26
- consistenza, pag. 27
- disponibilità, pag. 27
- valore, pag. 27

1.4 Lotto n. 4 - Appartamento nella via Giusti 7 piano secondo lato strada, descrizione, pag. 28

- difformità, pag. 28
- consistenza, pag. 29
- disponibilità, pag. 30
- valore, pag. 30

1.5 Lotto n. 5 - Appartamento nella via Giusti 7 piano secondo lato interno, descrizione, pag. 30

- difformità, pag. 30
- consistenza, pag. 31
- disponibilità, pag. 31
- valore, pag. 31

1.6 Lotto n. 6 - Appartamento nella via Giusti 7 piano terzo lato strada, descrizione, pag. 32

- difformità, pag. 33
- consistenza, pag. 33
- disponibilità, pag. 34
- valore, pag. 34

1.7 Lotto n. 7 - Appartamento nella via Giusti 7 piano terzo lato interno, descrizione, pag. 34

- consistenza, pag. 35
- disponibilità, pag. 35
- valore, pag. 36

1.8 Lotti dal n. 8 al n. 12 - Cantine nella via Giusti 7, piano interrato descrizione pag. 36

- cantine, pag. 36
- vano tecnico, pag. 37



- consistenza e valore, pag. 37

- disponibilità, pag. 37

1.9 Lotti n. 13-14 - Posti auto nella via Giusti 7, piano terra

descrizione pag. 38

- descrizione, pag. 38

- consistenza e valore, pag. 38

- disponibilità, pag. 39



1.10 Lotti dal n. 15 al n. 24 - Posti auto nella via Giusti 7, piano

interrato descrizione pag. 39

- consistenza e valore, pag. 40

- disponibilità, pag. 40

2 Tabella riepilogativa dei valori, pag. 40





DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



In questo volume vengono descritti i lotti che fanno parte del maggior fabbricato ad uso abitativo che si trova nel centro urbano di Cagliari nella via Giusti ai civici numeri 7 e 9.



Rientrano nel fallimento in oggetto i seguenti beni:

- **sette unità abitative** ed esattamente una al piano terreno, due al piano primo, due al piano secondo, due al piano terzo;
- **undici posti auto** nel piano interrato;
- **tre posti auto** scoperti al piano terra;
- **quattro cantine** al piano interrato;
- **un locale tecnico** al piano interrato.



Da una attenta analisi dei documenti agli atti, dai sopralluoghi effettuati, da quanto rilevato e dalle diverse indagini che ho svolto si espone quanto segue:



1 Fabbricato in Cagliari nella via Giusti n. 7/9, descrizione,

Si tratta di un fabbricato indipendente ad uso abitativo edificato a margine del quartiere di San Benedetto, nei pressi della Piazza Giovanni XXIII e, anche se non è particolarmente centrale, si raggiungono facilmente tutti i negozi di San Benedetto incluso l'importante mercato civico rionale, è inoltre ubicato in una zona servita da mezzi pubblici e si trovano nelle vicinanze uffici pubblici, scuole, negozi e chiesa.



Il fabbricato è isolato ed arretrato rispetto all'asse stradale da cui è separato da un'area destinata a parcheggi. I prospetti dei piani alti della parte posteriore tendono ad ampliarsi verso l'esterno realizzando una maggior superficie delle terrazze oltre a dare un aspetto originale al fabbricato (vedi foto successive e foto dalla n. 1 alla n.5).



Fabbricato lato ingresso pedonale



Fabbricato lato ingresso carraio

Si arriva alle unità abitative percorrendo un corridoio pedonale scoperto da cui si accede dal civico n. 7 della via Giusti. Nel piano terra del fabbricato si trovano inoltre aree cortilizie private, quattro posti auto scoperti e lo scivolo carrabile che conduce al piano interrato protetto da un cancello scorrevole posto al civico n. 9 della predetta via Giusti (vedi foto successive e le nn. 6, 7 ed 8)



Corridoio pedonale



Scivolo Carrabile

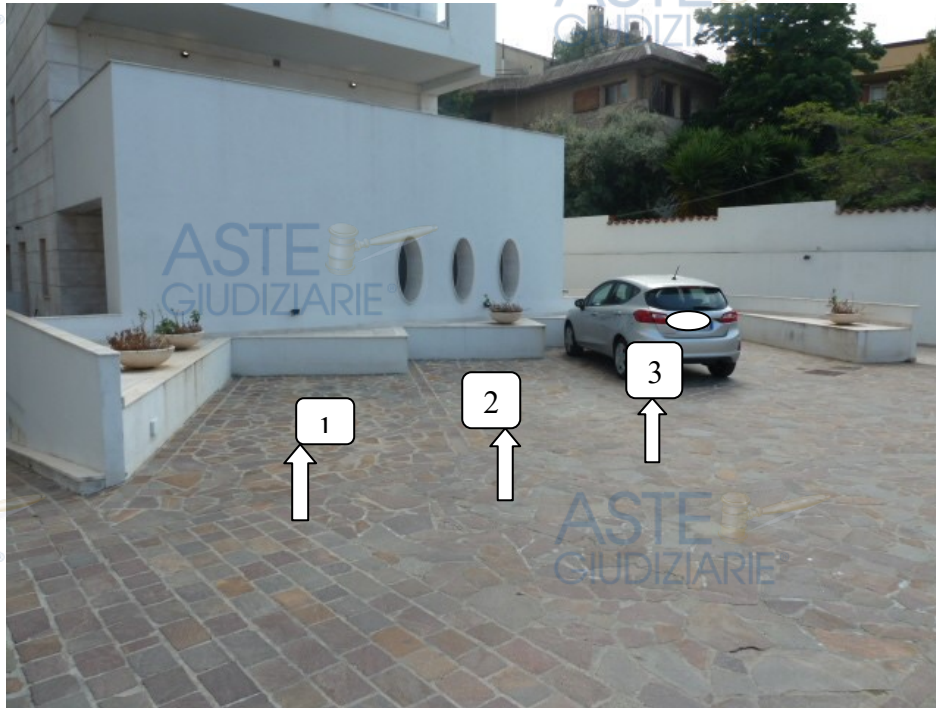
Il fabbricato si sviluppa su sei piani di cui cinque fuori terra con terrazza di copertura di proprietà esclusiva degli appartamenti dell'ultimo piano ed uno interrato.

La struttura di fondazione è presumibilmente del tipo a platea e comprende la rete di smaltimento delle acque piovane, pozzetti e relative tubature; i muri di contenimento sono in CLS armato e la parte in elevazione ha la struttura intelaiata in conglomerato cementizio; il solaio del piano interrato è in CLS armato mentre i solai intermedi e di copertura sono del tipo misto latero-cemento e sono comprensivi delle travi; le tamponature esterne sono in "Gasbeton" - *blocchi in calcestruzzo cellulare aerato autoclavato, termicamente isolante, isolante acustico, resistente al fuoco*; le tramezzature interne sono fondamentalmente in mattoni di laterizio forati (8x15x30) ed in cartongesso nel frazionamento interno di alcune abitazioni per trasformarle in piccole unità, come più avanti esposto.

Nel prospetto stradale si trovano le due aperture di accesso, ovvero, una carrabile protetta da un cancello scorrevole ad apertura meccanizzata e l'altra pedonale protetta da un cancello con chiusura a battente e sono collegate tra loro da un muro sormontato da pannellature in vetro antinfortunistica (foto a pag. 6).

L'area destinata a parcheggio e lo scivolo carrabile che conduce al piano interrato sono ultimati con massetto in cls armato rifinito con lastre in pietra a vista.

I posti auto esterni che rientrano nel fallimento sono i primi tre e sono disposti a spina di pesce.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Parcheggio esterno con i tre posti auto

Lo scivolo carrabile ha la larghezza di mt. 4.50 ca. per ampliarsi sulla parte terminale fino a mt. 5.60 ca. dove ci sono le due aperture di mt. 5,45 ciascuna, ognuna per ogni singola area dell'autorimessa, rendendo in tal modo agevole accesso alle auto. Anche gli spazi di manovra interni sono comodi.

Il fabbricato è corredato di ascensore; impianto di videocitofono; cancello carrabile elettrico; illuminazione in tutte le parti condominiali; antenna analogica e digitale centralizzate e condizionamento autonomo in tutti gli appartamenti.

La parte interrata è ultimata con gettata di calcestruzzo tipo industriale con successiva tramezzatura e con canalizzazione per la raccolta delle acque meteoriche, è inoltre presente l'impianto di illuminazione con sensore di movimento (foto nn. 9-10-11).

I posti auto realizzati nel piano interrato, destinato ad autorimessa, sono separati tra loro da tramezzatura in mattoni di calcestruzzo intonacati e tinteggiati

con le linee di segnalazione d'ingombro (foto nn. 12-13), cinque di essi hanno la larghezza adeguata per rimessare due autoveicoli .

Per quanto siano nello stesso piano si tratta di due distinte autorimesse che tuttavia superano ciascuna i 300 m² e si osserva che le autorimesse tra 300 e 1000 m² ricadono nella categoria 75.A e pertanto devono essere applicate le disposizioni stabilite dall'art. 4, comma 1 del d.P.R. n. 151/2011.

Alla luce degli accertamenti svolti emerge che nella costruzione è stata prevista l'impiantistica antincendio conforme alle attuali normative infatti sono presenti tra l'altro gli estintori ed i tubi sono dotati di collare antifluo a strozzo.

A tal proposito era stata inoltrata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cagliari una SCIA in data 12.07.2016, prot. n. 10617 segnalando *l'inizio in conformità alla normativa antincendio vigente dell'esercizio di attività di AUTORIMESSA PRIVATA*, come più innanzi esposto nella sezione urbanistica.

Le unità esterne dell'impianto di climatizzazione degli appartamenti sono posizionate in appositi vani tecnici mascherati e ventilati che si trovano in ogni piano nei due lati del vano ascensore, in aderenza alle singole unità abitative di cui sono pertinenza esclusiva, predisposti anche per il posizionamento del boiler (foto nn. 14-15).

L'androne e le parti comuni di tutti i piani sono intonacati e tinteggiati, i camminamenti e gli androni delle scale sono ultimati con piastrelle di marmo ad eccezione del piano interrato che è ultimato con piastrelle in gres.

I collegamenti interni sono permessi dalle scale interne in calcestruzzo,

ricoperte sia nella pedata che nell'alzata da lastre di marmo e protette da ringhiera in cristallo antinfortunistica su struttura in ferro sormontato da corrimano in scatolato tinteggiato e dall'ascensore (foto nn. 16-17-18-19-20).

Le rifiniture degli appartamenti sono pressoché simili per tutte le unità con la porta d'ingresso del tipo blindato antieffrazione; le porte interne in legno tamburato; gli infissi esterni in legno e pvc, dotati di vetrocamera e avvolgibile esterno; (foto tipo nn 21- 22).

I prospetti del fabbricato sono rivestiti con lastre di marmo mentre i balconi sono rifiniti con intonaci e tinteggiati, alcuni parapetti sono in cristallo antinfortunistica montato su struttura in acciaio rendendoli gradevoli alla vista oltre che illuminare maggiormente le parti interne interessate (foto pag. 6).

Alla luce degli accertamenti svolti si osserva che tutti gli appartamenti che ricadono nella presente stima, fatta eccezione di due che sono oggetto di promessa di vendita (come meglio specificato più avanti), sono difformi rispetto al progetto, infatti sono frazionati in quattro ed in un caso in cinque unità ciascuno, così come meglio descritto nei successivi paragrafi riferiti ad ogni singolo appartamento.

Il ripristino allo stato di progetto si può realizzare senza grandi opere in quanto le suddivisioni interne sono state messe in opera con fogli di cartongesso montati su telaio in alluminio; tuttavia è necessario il rifacimento di alcuni bagni con i relativi impianti idrici in quanto sono stati divisi in due ed in alcuni casi sono state modificate anche le finestre (foto n. 23).

Anche l'impianto elettrico necessita del ripristino in quanto sono stati

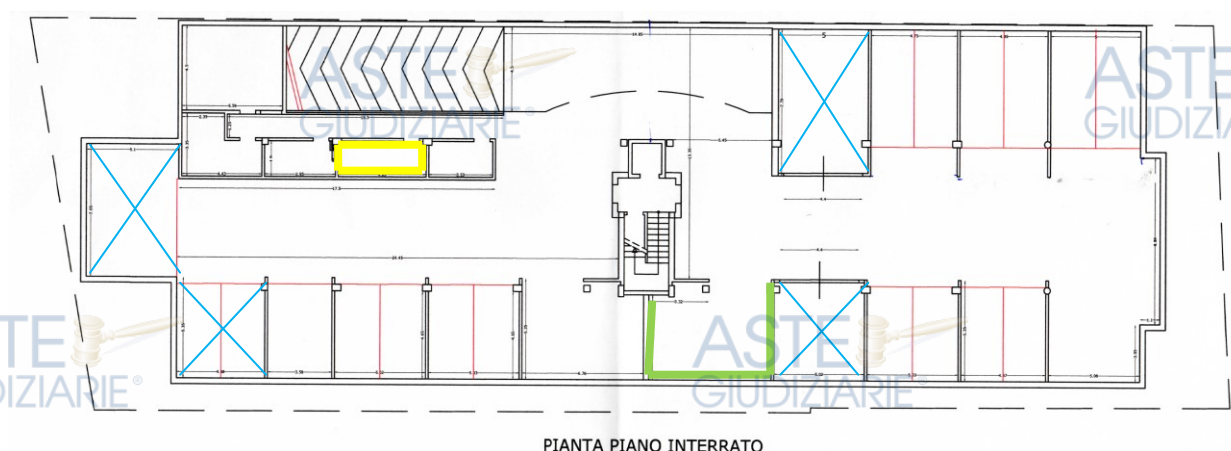
effettuati collegamenti non in regola con le vigenti normative in materia.

Nel complesso, sia il fabbricato che gli appartamenti sono in buone condizioni generali e si presentano gradevoli alla vista di chi li osserva ed è visibile il normale deperimento dato dalla vetustà ed alcune fessure date da assestamento.

Le rifiniture degli appartamenti sono buone, i pavimenti sono ricoperti da piastrelle in gres alcune con effetto legno mentre i rivestimenti dei bagni sono prevalentemente in ceramica, i sanitari, ove presenti, sono in porcellana completi di rubinetteria (foto n. 24-25-26-27).

Come riportato nella descrizione a pag. 5 rientrano nella stima sette unità abitative, tre posti auto nel cortile antistante la strada, quattro cantine nel piano interrato, undici box auto aperti destinati a parcheggio per complessivi sedici posti auto ed un vano tecnico sotto lo scivolo carrabile.

Per la miglior individuazione e descrizione dei beni esporrò qui di seguito le piante presunte per il deposito dell'elaborato planimetrico previsto per il futuro accatastamento individuando i beni ricadenti nella presente stima



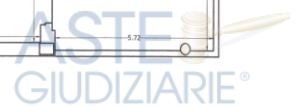
Box azzurri non rientrano nella stima; box verde e cantina gialla in possesso di acquirenti.

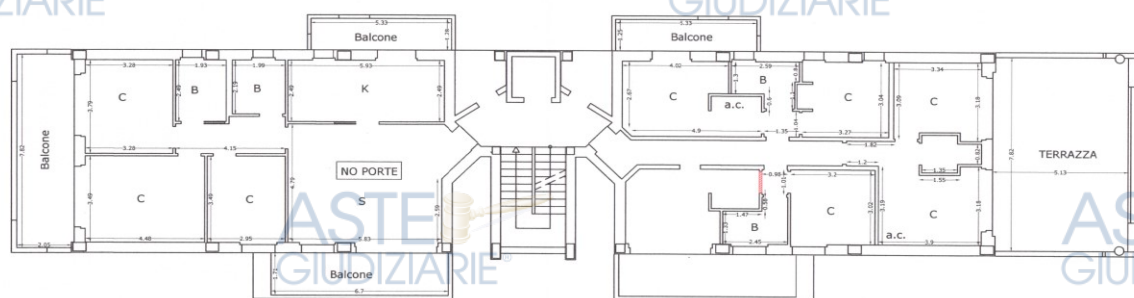


ASTE GIUDIZIARIE®

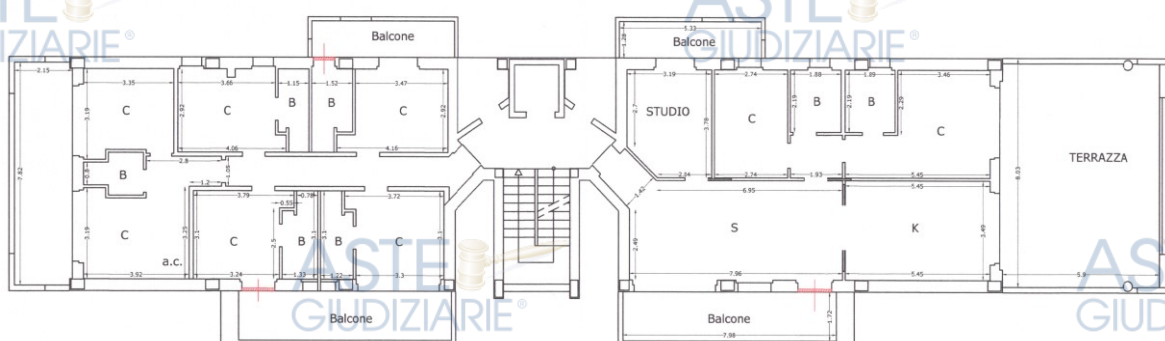


Technical drawing of a staircase section showing dimensions and components. The drawing includes a cross-section of the staircase structure with various dimensions labeled in millimeters (mm). Key dimensions include: 1.03, 1.42, 2.46, 2.42, 3.58, 1.08, 1.55, and 1.37. The drawing also shows a cross-section of a wooden floor or platform with a thickness of 22 mm. The text 'ASTE GIUDIZIARIE' is overlaid on the drawing.





PIANTA PIANO 2°



PIANTA PIANO 3°

In richiamo a quanto innanzi esposto, la distribuzione interna di cinque delle sette unità abitative è in contrasto con quanto previsto dal progetto allegato all'ultima variante infatti le stesse sono state modificate creando all'interno di ciascuna quattro, ed in un caso cinque unità indipendenti, col proprio bagno ed in undici anche l'angolo di cottura, per complessivi ventuno unità tra piccoli appartamenti e camere singole.

Si evidenzia nuovamente che i predetti interventi di divisione interna hanno compromesso gli impianti idrici ed elettrici della situazione originaria di ogni singolo appartamento pertanto necessita il loro rifacimento o quantomeno il loro ripristino con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il fabbricato è privo di amministrazione ma funzionano sia l'ascensore che le luci condominiali.

Regolarità urbanistica ed eventuali difformità e/o abusi.

La pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari è la n. 33707.

Il fabbricato è stato edificato sul terreno censito al foglio 13 particella 2385, Ente Urbano, di mq. 1290 (già foglio 13 mappale 437 di mq. 1290) in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 529/2009C, prot. n. 162098** del 22.07.2009 relativa alla ***demolizione di un fabbricato esistente e costruzione di un nuovo edificio residenziale***, da realizzarsi in Cagliari, Via Giuseppe Giusti n. 7/9 distinto al N.C.T. al foglio 13, mapp. 437 e al N.C.E.U. al foglio 13, mapp. 260, secondo progetto approvato in data 22.07.2009 con prot. n. 162047, costituito da n. dieci elaborati grafici. Destinazione del fabbricato: residenziale; destinazione urbanistica: B6 (allegato n. 1).

- **Variante conseguita con SUAP, giusta DUAAP del 22.02.2011, prot. generale n. 49735, del 25.02.2011 codice univoco 2670**, e vidimazione SUAP in pari data per demolizione e costruzione di un fabbricato composto di cinque piani fuori terra, con copertura a terrazza, oltre a piano interrato adibito ad autorimessa e cantine e ulteriori posti macchina posti al piano terra volta alla richiesta di variante non essenziale alla C.E. 529, più sopra esposto, relativo alla realizzazione destinato ad un fabbricato di civile abitazione composto da undici unità abitative e due locali interrati adibiti a

ad autorimessa privata, consistenti in:

- Lavori di adeguamento al D.Lgs n. 115/2008 (risparmio energetico)
- Piccole modifiche interne ed esterne ([Allegato n. 2 di 9 pagine](#)).
- **Pratica SUAP n. 4950, giusta DUAAP del 14.05.2012** per variazione intestazione titolo abilitativo della variante in corso di esecuzione SUAP del 25.02.2011 prot. 49735 codice univoco 2670. ([allegato n. 3 di 5 pagine](#)).
- **Variante conseguita con SUAP, giusta DUAAP del 22.07.2014 inviata il 23.10.2014 codice univoco SUAP 13713** avente oggetto variante non sostanziale ([allegato n. 4 con n. 8 tavole](#)).
- **Non è stata depositata la dichiarazione di ultimazione dei lavori e sono scaduti i termini concessi nella predetta variante del 22.07.2014, pertanto è necessario un accertamento di conformità per le variazioni riportate nelle unità modificate e per la chiusura dei box auto ancora aperti così come previsto nella variante.**
- Non risulta alcuna pratica volta all'ottenimento dell'agibilità del fabbricato o di ogni singola unità.
- Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

In richiamo all'autorimessa venne presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco una **SCIA in data 12.07.2016, prot. n. 10617** segnalando *l'inizio in conformità alla normativa antincendio vigente dell'esercizio di attività di* **AUTORIMESSA PRIVATA** ([allegato n. 5](#)). In merito non risulta nessuna

comunicazione da parte del predetto Comando.

Difformità

Alla luce degli accertamenti svolti emerge che è variata la disposizione interna di cinque delle sette unità abitative rispetto alle piante progettuali e sono ancora aperti i posti auto del piano interrato in conformità alla precedente variante essenziale cod. Univoco 2670/2011 ma non all'ultima del 2014. Tali difformità saranno meglio riportate nei paragrafi che riguardano ogni singola unità e sono sanabili con un accertamento di conformità a carico della parte aggiudicataria.

Inquadramento catastale

Il nuovo fabbricato, e comprensibilmente le singole unità, non è stato censito al C.U. e presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, assevero che emergono i seguenti atti:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Cagliari risulta identificato quanto esposto: **Sezione Urbana A, foglio 13, particella 2359, categoria area urbana, consistenza mq. 1290, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7 - demolizione totale del 21.07.2011-, Ditta Intestataria**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Catasto dei Terreni, Comune di Cagliari, **al foglio 13 particella 2359 (già foglio 13 particella 437 di mq. 1290), Ente Urbano, consistenza mq. 1290,**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria riporta il fabbricato demolito.

Provenienza e formalità.

Provenienza

Il bene è pervenuto alla _____ in forza dell'atto di permuta a rogito del dott. Gianmassimo Secchi Cugusi del 08.05.2012, repertorio 74824, raccolta 27003, registrato in Cagliari il 15.05.2012 al n. 3543, trascritto a Cagliari 16.05.2012 casella 12767, art. 10124 ([allegato n. 6](#)).

Formalità

Sul bene risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8 della presente stima relativo alle formalità con i numeri di riferimento indicati per voce:

- sentenza di fallimento n. 7.2.1;
- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di _____ n. 7.2.2;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ c.7.2.5;
- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di _____ 7.2.6;

- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di
n. 7.2.9;

- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di
n. 7.2.10;

- atto preliminare di compravendita a favore di n. 7.2.13;

- Trascrizione a favore e contro derivante da atto di permuta e acquisto via
Giusti n. 7, 7.2.34;

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato a favore banca n.
7.2.35.

➤ Si osserva che alla luce degli accertamenti effettuati emerge che sei
appartamenti, in quanto è esclusa l'unità al piano terzo individuato
univocamente dal fatto che si accede dalla porta a sinistra di chi esce
dall'ascensore; tre posti auto scoperti al piano terra; 10 posti auto nel piano
interrato in quanto è escluso quello contornato in verde nella planimetria a
pag. 12 e 5 cantine sono locati a favore della

, in forza del contratto di locazione stipulato il 1
settembre 2017 con decorrenza da tale data e fino al 17 settembre 2021 che
riconosce il canone annuo di euro 24.000,00, contratto che risulta
regolarmente registrato al n. 4834/3T/2017 CA1 (allegato n. 7)

**Criterio di stima**

Il criterio di stima che adotterò è lo stesso per tutti gli immobili del fabbricato in quanto sono simili tra loro e le differenze di valore tra gli appartamenti saranno determinate dai seguenti fattori: piano; luminosità; esposizione e soprattutto dai lavori di ripristino di ogni singolo bene e dei rispettivi impianti.



Il metodo maggiormente utilizzato è quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti.



Un elemento utile per stabilire il prezzo di riferimento è il valore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e riporto l'ultima pubblicazione relativa al secondo semestre 2017, zona C5, semicentrale Genneruxi – via Castiglione i valori oscillano tra gli euro 2.100/2.600 ed applicando la media ponderata il valore di orientamento si assesta ad euro 2.350/mq.comm.le.



Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà venduto attraverso una procedura fallimentare che limita potenziali acquirenti rispetto ad una libera vendita.



Inoltre, al fine di giungere al più probabile valore di mercato trovo opportuno citare il periodo di crisi economica che ancora oggi interessa tutto il nostro paese e che è maggiormente presente nel settore immobiliare. Per di più le compravendite sono ulteriormente sacrificate dal difficile accesso al credito e dall'alta tassazione che grava sulle proprietà immobiliari indirizzando l'acquisto principalmente e limitatamente alla sola prima casa. Incide altresì la difficoltà di reperire inquilini



solvibili qualora si intendesse locare l'immobile.

L'insieme di questi elementi è basilare per determinare il prezzo che si avvicina maggiormente alla realtà.

I valori che applicherò, riferiti al metro quadro commerciale saranno indicati nei paragrafi che seguono per ogni singolo immobile.

1.1 Lotto n. 1 - Appartamento nella via Giusti 7, piano

terra, descrizione.

Si tratta di un appartamento con ampia corte privata su tre lati che comprende una striscia di giardino lungo il muro di confine interno nel cui lato si trovano le griglie di protezione delle bocche di lupo create per l'areazione del piano interrato (foto n. 28-30).

Essendo delimitato dalle mura di confine del lotto ed inserito in un contesto con edifici vicini non gode di molta luce, tuttavia si distingue e potrebbe essere apprezzato soprattutto per gli ampi spazi esterni, in parte coperti, di cui gode.

Si accede dal cortile interno, protetto da una porta ubicata alla fine del corridoio pedonale che conduce all'atrio (vedi pianta a pag. 13) ed alla luce degli accertamenti svolti emerge che internamente è stato suddiviso in quattro unità con accesso indipendente dalle aperture finestrate esterne mentre originariamente era previsto come tipologia eptavani con soggiorno, pranzo, quattro vani utili, studio, cucina, quattro bagni ed il vano tecnico esterno di pertinenza esclusiva oltre all'ampia area cortilizia circostante.

Durante i sopralluoghi ho potuto constatare che le quattro unità realizzate, sono composte ciascuna da soggiorno con punto di cottura, un vano letto, bagno e parte dell'area cortilizia antistante e retrostante ove esistente.

Si osserva che tutte le unità visionate erano libere e arredate presumibilmente per essere utilizzate per brevi locazioni (foto nn. 31-32-33-34-35-36-37-38).

Da ciò ho potuto osservare che alcuni infissi interni sono diversi rispetto alla maggior parte degli stessi ed inoltre erano presenti alcune piccole lesioni nelle pareti (foto n. 39-40).

Difformità

Non sono emersi ampliamenti non autorizzati ma si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni che potrebbe aver modificato gli impianti, in particolare quello elettrico.

L'unità è ultimata ma allo stato attuale non si presta all'utilizzo come abitazione primaria per una famiglia e pertanto è soggetta al ripristino per tale uso.

Nella pianta a pag. 13 sono evidenziate in rosso le chiusure in cartongesso che hanno cagionato il frazionamento.

Il costo degli interventi per il ripristino, da effettuare con un accertamento di conformità, sono a carico dell'aggiudicatario e li quantifico a titolo puramente indicativo in circa euro 45.000,00.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure

dei singoli spazi che ne costituiscono l'intero .

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	193,53	ARROTONDATO	194
Superficie Coperta	122,67 ca.	1	122,67
Superficie calpestabile	107,86		
Locale tecnico	3,98	0,5	1,99
verande	63,48	0.25	15,87
Terrazza	225 ca.	0.2	45
Giardino	80	0.1	8

Disponibilità

L'unità risulta locata a favore della _____, in
forza del contratto di locazione citato a pag. 19 del presente volume (allegato n. 7).

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù del piano e delle modifiche da effettuare
per renderlo funzionale ritengo equo applicare il valore di euro 2.100 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di **euro 405.300,00** (193 x 2.100,00). Arrotondato ad
euro **405.000,00 (quattrocentocinquemila/00)**.

**1.2 Lotto n. 2 - Appartamento nella via Giusti 7 piano
primo lato strada, descrizione**

Si tratta di un appartamento che gode di una tripla esposizione rendendolo abbastanza luminoso anche se ubicato in un primo piano ma esposto a S.O.

Gli spazi interni sono distribuiti in corridoio centrale cieco da cui si accede dall'unico ingresso posto nel vano scala e richiamando quanto sopra esposto, questo appartamento è stato suddiviso in quattro unità con accesso da aperture poste nel predetto corridoio principale mentre era previsto come quadrivani con soggiorno, tre vani utili, cucina, tre bagni e tre balconi (foto n. 41).

Durante i sopralluoghi ho visionato tutte le quattro unità realizzate, due sono composte da soggiorno con punto di cottura, un vano letto, bagno e balcone o veranda e le altre due sono composte da un unico vano con bagno ed una possiede un balcone. Si osserva che tutte le unità erano arredate presumibilmente per essere utilizzate per brevi locazioni (foto tipo nn. 42-43-44-45-46-47).

Difformità

Non sono emersi ampliamenti non autorizzati e si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni che potrebbe aver modificato gli impianti, in particolare quello idrico per la realizzazione di un ulteriore bagno.

Allo stato attuale non si presta all'utilizzo come abitazione primaria per una famiglia e pertanto è soggetta al ripristino per tale uso anche in virtù della dimensione del predetto corridoio che non risponde alle normative disposte dalla L. 13/89 in quanto è largo solo mt. 1,00.

Il costo di tali interventi sono a carico dell'aggiudicatario e li quantifico a titolo puramente indicativo in circa euro 40.000,00.



La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure della superficie calpestabile.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	131,69	ARROTONDATO	132
Superficie Coperta	117,80	1	117,80
Superficie calpestabile	93,47		
Locale tecnico	3,98	0,5	1,99
veranda	47,61	0,25	11,90

Disponibilità

L'unità risulta locata a favore della _____, in forza del contratto di locazione citato a pag. 19 del presente volume ([allegato n. 7](#)).

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù del piano e delle modifiche da effettuare per renderlo funzionale ritengo equo applicare il valore di euro 2.200 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di **euro 290.400,00** (132 x 2.200,00), arrotondato ad euro

290.000,00 (duecentonovantamila/00).

1.3 Lotto n. 3 - Appartamento nella via Giusti 7 piano

primo lato interno, descrizione

Si tratta di un appartamento che gode di una tripla esposizione rendendolo sufficientemente luminoso in quanto è al primo piano con esposizione verso NE.

Gli spazi interni sono distribuiti in corridoio centrale cieco da cui si accede dall'unico ingresso posto nel vano scala e richiamando quanto sopra esposto, questo appartamento è stato suddiviso in quattro unità con accesso da aperture poste nel predetto corridoio principale mentre era previsto come quadrivani con soggiorno, tre vani utili, cucina, tre bagni e tre balconi (foto n. 48)

Durante i sopralluoghi ho visionato tutte le quattro unità realizzate, due sono composte da soggiorno con punto di cottura, un vano letto, bagno e balcone o ampia veranda e le altre due sono composte da un unico vano con bagno ed una possiede un balcone. Si osserva che tutte le unità erano arredate presumibilmente per essere utilizzate per brevi locazioni

Difformità

Non sono emersi ampliamenti non autorizzati e si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni che potrebbe aver modificato gli impianti, in particolare quello idrico per la realizzazione di un ulteriore bagno.

Allo stato attuale non si presta all'utilizzo come abitazione primaria per una famiglia e pertanto è soggetta al ripristino per tale uso anche in virtù della dimensione del predetto corridoio che non risponde alle normative disposte dalla

Volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

L. 13/89 in quanto è largo solo mt. 1,00.

Il costo di tali interventi sono a carico dell'aggiudicatario e li quantifico a titolo puramente indicativo in circa euro 40.000,00.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure della superficie calpestabile.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	139,45	ARROTONDATO	139
Superficie Coperta	117,36	1	117,36
Superficie calpestabile	93,67		
Locale tecnico	3,98	0,5	1,99
Verande	67,00	0,30	20,10

Disponibilità

L'unità risulta locata a favore della _____, in forza del contratto di locazione citato a pag. 19 del presente volume (allegato n. 7).

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù del piano e delle modifiche da effettuare per renderlo funzionale ritengo equo applicare il valore di euro 2.150,00 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di **euro 298.850,00** (139 x 2.150,00), arrotondato ad

euro 299.000,00 (*duecentonovantanovemila/00*).

1.4 Lotto n. 4 - Appartamento nella via Giusti 7 piano secondo lato strada, descrizione

Si tratta di un appartamento composto da ingresso sul soggiorno, un' ampia cucina, tre camere da letto, due bagni, tre balconi ed il vano tecnico esterno, il tutto è meglio esposto nella pianta a pag. 14.

Le rifiniture, quali i pavimenti ed i rivestimenti sono rispettivamente in gres monocottura e gres porcellanato e sono stati scelti dalla promissaria acquirente dell'appartamento (*foto n. 55-56-57-58-59-60*).

Alla luce degli accertamenti svolti si evince che l'unità immobiliare è ancora priva degli infissi interni e sono da ultimare i bagni (*foto n. 61-62*). È pertanto da ultimare.

Completano l'appartamento tre balconi ed il posto auto nel piazzale esterno (*foto n. 63-64-e foto a pag. 9*)

Difformità

Non sono emersi ampliamenti non autorizzati ed è conforme alle piante di progetto, ma nel secondo sopralluogo sono emersi lavori non autorizzati quali l'inizio del frazionamento del soggiorno (*foto n. 55*).

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella a pag. 28 dove sono riportate a titolo indicativo anche le

misure della superficie calpestabile.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	131,87	ARROTONDATO	132
Superficie Coperta	117,60	1	117,60
Superficie calpestabile	97,01		
Locale tecnico	3,98	0,5	1,99
verande	34,14	0,25	8,53
Posto auto	12,50	0,30	3,75

Disponibilità

L'appartamento è stato oggetto di promessa di vendita del 14.06.2012, registrata a Cagliari il 15 o 25.06.2012 n. 4640, per il prezzo di € 490.000,00 con un posto auto esterno.

Attualmente l'unità risulta locata a favore della
in forza del contratto di locazione citato a pag. 19 del presente
volume (allegato n. 7).

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù del piano ritengo equo applicare il valore
di euro 2.650,00 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di **euro 349.800,00** (132 x 2.650,00), arrotondato ad
euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00).

1.5 Lotto n. 5 - Appartamento nella via Giusti 7 piano

secondo lato interno, descrizione

Si tratta di un appartamento che gode di tripla esposizione rendendolo sufficientemente luminoso in quanto è al secondo piano ma esposto verso NE.

Gli spazi interni sono distribuiti in corridoio centrale cieco da cui si accede dall'unico ingresso posto nel vano scala e richiamando quanto sopra esposto, questo appartamento è stato suddiviso in quattro unità con accesso da aperture poste nel predetto corridoio principale mentre era previsto come quadrivani con soggiorno, tre vani utili, cucina, tre bagni e tre balconi (foto n. 65-66-67)

Durante i sopralluoghi non ho visionato tutte le unità realizzate, ma sono composte come quelle del piano inferiore ovvero, due da soggiorno con punto di cottura, un vano letto, bagno e balcone o veranda e le altre due sono composte da un unico vano con bagno ed una possiede un balcone. Si osserva che le unità visionate erano arredate presumibilmente per essere utilizzate per brevi locazioni

Difformità

Non sono emersi ampliamenti non autorizzati e si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni che potrebbe aver modificato gli impianti, in particolare quello idrico per la realizzazione di un ulteriore bagno.

Allo stato attuale non si presta all'utilizzo come abitazione primaria per una famiglia e pertanto è soggetta al ripristino per tale uso anche in virtù della dimensione del predetto corridoio che non risponde alle normative disposte dalla

L. 13/89 in quanto è largo solo mt. 1,00.

Il costo di tali interventi sono a carico dell'aggiudicatario e li quantifico a titolo puramente indicativo in circa euro 40.000,00.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure della superficie calpestabile.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	135,13	ARROTONDATO	135
Superficie Coperta	117,58	1	117,58
Superficie calpestabile	93,59		
Locale tecnico	3,98	0,5	1,99
verande	62,27	0,25	15,56

Disponibilità

L'unità risulta locata a favore della _____, in forza del contratto di locazione citato a pag. 19 del presente volume (allegato n. 7)

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù del piano e delle modifiche da effettuare per renderlo funzionale ritengo equo applicare il valore di euro 2.250,00 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di **euro 303.750,00** (conteggio: 135 x 2.250,00),

arrotondato ad **euro 304.000,00 (trecentoquattromila/00)**

1.6 Lotto n. 6 - Appartamento nella via Giusti 7 piano

terzo lato strada, descrizione

Si tratta di un appartamento che gode di una tripla esposizione rendendolo particolarmente luminoso.

Gli spazi interni sono distribuiti in andito centrale cieco da cui si accede dall'ingresso principale e richiamando quanto sopra esposto, questo appartamento è stato suddiviso in cinque unità con accesso da aperture poste nel corridoio principale (foto n. 68). Quanto descritto è meglio evidenziato nella pianta a pag. 14.

Durante i sopralluoghi ho visionato tutte le cinque unità realizzate, di cui una è composta da soggiorno con punto di cottura, un vano letto, bagno e balcone, mentre le altre quattro sono composte da un unico vano con bagno e balcone d'eccezione di una che ha solo finestre.. Si osserva che tutte le unità erano arredate presumibilmente per essere utilizzate per brevi locazioni (foto nn. da 69 a 76)

Diffomità

Non sono emersi ampliamenti non autorizzati e si rileva la diversa distribuzione degli spazi interni che potrebbe aver modificato gli impianti, in particolare quello idrico per la realizzazione di un ulteriore bagno.

Allo stato attuale non si presta all'utilizzo come abitazione primaria per una famiglia e pertanto è soggetta al ripristino per tale uso anche in virtù della dimensione del predetto corridoio che non risponde alle normative disposte dalla

L. 13/89 in quanto è largo solo mt. 1,00.

Il costo di tali interventi per il ripristino, da effettuare in accertamento di conformità, sono a carico dell'aggiudicatario e li quantifico a titolo puramente indicativo in circa euro 45/50.000,00.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella a pag. 34 dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure della superficie calpestabile.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	127,99	ARROTONDATO	128
Superficie Coperta	116,68	1	116,68
Superficie calpestabile	96,99		
Locale tecnico	3,98	0,5	1,99
verande	37,31	0,25	9,32

Disponibilità

L'unità risulta locata a favore della _____, in
forza del contratto di locazione citato a pag. 19 del presente volume ([allegato n. 7](#))

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù del piano e delle modifiche da effettuare per renderlo funzionale ritengo equo applicare il valore di euro 2.400 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di **euro 307.200,00** (conteggio: 128 x 2.400,00),

arrotondato ad **euro 307.000,00 (trecentosettemila/00)**

1.7 Appartamento nella via Giusti 7 piano terzo lato

interno, con box auto, descrizione

Si tratta di un appartamento che gode di una tripla esposizione ed è abbastanza luminoso. Gli spazi interni sono distribuiti in ampio soggiorno con accesso diretto alla cucina che conduce a sua volta all'ampia terrazza coperta (foto n. 77-78-83). Si trovano inoltre una camera da letto col bagno privato, una seconda camera da letto con un bagno in comune con il resto della casa, uno studio, altri due balconi e il vano tecnico al lato dell'ingresso. (foto nn. 79-80-81-82-84-85) Il tutto è meglio esposto nella pianta a pag. 14. Le rifiniture si differenziano rispetto al capitolato in quanto sono state variate dalla , che ha cambiato a proprie spese le porte, l'impianto di condizionamento ed ha inserito una cassaforte a muro nel vano matrimoniale.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure della superficie calpestabile.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	153,01	ARROTONDATO	153
Superficie Coperta	116,70 ca.	1	116,70

Superficie calpestabile	97,39		
Locale tecnico	3,98	0,5	1,99
Verande	67,75	0,30	20,32
Box auto	35	0,40	14

Disponibilità

L'appartamento ed il box auto sono stati oggetto di preliminare di vendita del 21.01.2013, registrato a Cagliari il 15 o 25.06.2012 al n. 4640, e trascritto in data 15.04.2016 a favore della S

, per il prezzo di € 450.000,00 come da trascrizione indicata nel volume n. 8, punto 7.2.13.

Attualmente sono nella piena disponibilità della Sig.ra Ottolini Alice.

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù del piano e dello stato in cui versa ritengo equo applicare il valore di euro 2.750 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di **euro 420.750.00** (conteggio: 153 x 2.750,00), arrotondato ad **euro 421.000,00 (quattrocentoventunomila/00)**

1.8 Cantine e locale tecnico nella via Giusti 7/9, piano

interrato, descrizione

Cantine

Si tratta di quattro cantine ed un locale tecnico che si trovano al piano

interrato raggiungibili da un corridoio comune posto a lato dello scivolo carrabile.

Ogni cantina è protetta da una porta in ferro zincato completa di maniglia e serratura (foto n. 86-87-88-89-90).

I muri sono tinteggiati e nella numero 4 si evidenziano alcune macchie di umidità risalente per capillarità.

Il pavimento delle cantine n. 1, 3 e 4 e nel locale tecnico è in cemento mentre nella cantina n. 2 è rifinito con piastrelle in gres posizionate a cura del possessore.

Vano tecnico:

Si tratta di un vano posizionato sotto lo scivolo carrabile che conduce al piano interrato e dallo stesso corridoio dove si affacciano le cantine.

Internamente è di forma rettangolare con una apertura al lato della porta che ne garantisce una parziale areazione e le rifiniture sono le stesse della cantine.

Il solaio è inclinato in quanto segue la pendenza del predetto scivolo ed ha l'altezza massima di mt. 2,50 e la minima si assesta a mt. 1,60.

E' dotato di impianti idrico ed elettrico ed è termo condizionato.

Consistenza e valore

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella a pag. 37 dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure dei singoli spazi che ne costituiscono l'intero .

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ	Valore
Cantina n. 1	6,70	1	6,56	8.000
Cantina n. 2 Possesso Dott. Gai	9,21	1	9,21	12.000
Cantina n. 3	7,50	1	7,50	10.000
Cantina n. 4	12,00	1	12,00	16.000
Locale tecnico H. max 2,50 H. min. 1,60	25,15	0,60	15,09	10.000

Disponibilità

Le cantine numeri 1, 3, 4 ed il locale tecnico risultano locate a favore della
, in forza del contratto di locazione citato a pag.
19 del presente volume (allegato n. 7).

La cantina n. 2 è in possesso di terze persone che possiedono un
appartamento al piano quarto dello stesso edificio, in forza di un preliminare di
compravendita.

1.9 Posti auto nella via Giusti 9, piano terra,

descrizione

Si tratta di tre posti auto a spina di pesce collocati al piano terra tra il muro di
cinta ed il cortile interno dell'unità abitativa al piano terra e si raggiungono
attraverso il cancello elettrico posto al civico 9 della via Giusti. Sono ultimati, così
come anzidetto, con pavimento in lastre di pietra a vista (foto pag. 9)



Consistenza e valore



La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella a pag. 15 dove sono riportate a titolo indicativo anche le misure dei singoli spazi che ne costituiscono l'intero .

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	VALORE
Posto auto scoperto n. 1	12,50	10.000
Posto auto scoperto n. 2	12,50	10.000
Posto auto scoperto n. 3 Lotto n. 4	12,50	Lotto n. 4

Disponibilità

I tre posti auto risultano locati a favore

in forza del contratto di locazione citato a pag. 19 del presente volume

(allegato n. 7).

1.10 Lotti dal n. 15 al n. 24 - posti auto nella via Giusti 7, piano interrato, descrizione

Si tratta di undici box auto aperti ubicati nell'autorimessa situata al piano interrato del fabbricato raggiungibili dallo scivolo carrabile ed a piedi anche dall'interno dello stabile utilizzando le scale condominiali o l'ascensore (foto dalla n. 91 alla n. 102).

Sono distribuiti nelle due aree del piano interrato separate dal vano scala.

Ai fini della stima rientrano dieci lotti in quanto uno fa parte del maggior lotto n. 7.

Alla luce degli accertamenti svolti emerge che solo cinque tra hanno la superficie minima consentita dalle normative per rimessare due auto, tuttavia sono otto quelli che permetterebbero di parcheggiarne due

Consistenza e valore

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della successiva tabella e seguono a titolo indicativo le misure dei singoli spazi, partendo dalla parte sinistra dell'autorimessa a sua volta dai posti auto a partire dalla sinistra della pianta a pag. 13.

LOTTO	DESCRIZIONE	posti auto	CONSISTENZA in mq ca.	Valore
15	Posto auto secondo a sx zona a sinistra	1	37	28.000
16	Posto auto terzo a sx zona a sinistra	1	33,88	32.000
17	Posto auto quarto a sx zona a sinistra	2	38,95	38.000
18	Posto auto quinto a dx zona a sinistra	2	27,17	32.000
19	Posto auto quarto a dx zona a sinistra	1	24,44	25.000
20	Posto auto terzo a dx zona a sinistra	2	26,91	32.000
7	Posto auto primo a dx Possesso zona a sinistra	1 1 moto	35	Lotto n. 7
21	Posto auto primo a dx zona a destra	1 1 moto	35	38.000
22	Posto auto secondo a dx zona a destra	2	23,38	32.000
23	Posto auto terzo a dx zona a destra	2	23,34	32.000
24	Posto auto quarto a dx zona a destra	1	16,64	22.000

I posti auto lotti numeri 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24 risultano locati a favore della _____ n forza del contratto di locazione citato a pag. 13 del presente volume (allegato n. 7).

2 Tabella riepilogativa dei valori

Lotti	descrizione	valore
1	Appartamento piano T interno	405.000
2	Appartamento piano 1° strada	290.000
3	Appartamento piano 1° interno	299.000
4	Appartamento piano 2° strada	350.000
5	Appartamento piano 2° interno	304.000
6	Appartamento piano 3° strada	307.000
7	Appartamento piano 3° interno con box auto	421.000
8	Cantina n. 1	8.000
9	Cantina n. 2 Possesso Dott. Gatti	12.000
10	Cantina n. 3	10.000
11	Cantina n. 4	16.000
12	Locale tecnico	10.000
13	Posto auto scoperto n. 1	10.000
14	Posto auto scoperto n. 2	10.000

4	Posto auto scoperto n. 3	Lotto n. 4
15	Posto auto secondo a sx zona a sinistra	28.000
16	Posto auto terzo a sx zona a sinistra	32.000
17	Posto auto quarto a sx zona a sinistra	38.000
18	Posto auto quinto a dx zona a sinistra	32.000
19	Posto auto quarto a dx zona a sinistra	25.000
20	Posto auto terzo a dx zona a sinistra	32.000
7	Posto auto primo a dx Possesso zona a sinistra	Lotto n. 7
21	Posto auto primo a sx zona a destra	38.000
22	Posto auto secondo a sx zona a destra	32.000
23	Posto auto terzo a sx zona a destra	32.000
24	Posto auto quarto a sx zona a destra	22.000
Valore dei beni nella via Giusti 7/9		2.763.000,00

I suddetti valori sono riportati anche nel **volume n. 1** nella sezione riepilogo valori.

La presente relazione occupa 42 (quarantadue) pagine dattiloscritte, numerate e firmate e ne costituiscono parte integrante n. 7 (sette) allegati cartacei e

Volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

n. 19 (diciannove) allegati fotografici per complessive 102 fotografie, rispettivamente a pagine. 43 e 44.

Cagliari, 24 luglio 2018

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga

Volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9



FALLIMENTO n. 127/2017



e beni personali di



volume 2^a di 8



IMMOBILI IN CAGLIARI VIA GIUSTI 7/9



ALLEGATI CARTACEI

DAL N. 1 AL N. 7





FALLIMENTO n. 127/2017



e beni personali di



volume 2[^] di 8



IMMOBILI IN CAGLIARI VIA GIUSTI 7/9

ALLEGATI FOTOGRAFICI DAL N. 1 AL N. 19

