

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 127/2017

e beni personali di

Aggiornamento volume 2[^] di 8

Stato dei lotti

IMMOBILI IN CAGLIARI VIA GIUSTI 7/9

Lotti dal n. 1 al n. 24

GIUDICE DELEGATO
Dott. Nicola Caschili

CURATORI
Dott. Gianluca Fadda
Dott. Stefano Ponticelli

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

**Fabbricato in Cagliari via Giusti 7/9****Aggiornamento dello stato dei lotti dal n. 1 al n. 24**

Dalla stesura della mia prima CTU del 24 luglio 2018, cui seguiva l'integrazione del 19 marzo 2019 derivante dall'individuazione catastale delle singole unità come da Tipo Mappale del 23/11/2018, era riportato che sei appartamenti, tre posti auto scoperti al piano terra; 10 posti auto nel piano interrato e 5 cantine erano locati a favore di un terzo.

Il conduttore ha utilizzato le unità abitative per locazioni di breve durata e conseguentemente al loro uso sono stati riscontrati, dopo la riconsegna delle chiavi avvenuta il 9 novembre 2022, diffusi deterioramenti e importanti infiltrazioni di umidità derivanti principalmente dalle perdite di alcuni bagni.

In tali sopralluoghi sono emersi anche danneggiamenti su alcuni infissi e/o parte di essi e per questi motivi si è reso necessario l'aggiornamento dello stato dei lotti.

In data 25 settembre 2023 è stata presentata all'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili l'istanza di nomina di perito per supplemento di relazione tecnica n. 4445/2023 e veniva autorizzato in data 29 settembre 2023.

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

Nella mia integrazione del 19/03/2019 avevo definito i lotti in base al Tipo Mappale n. 160142 del 23/11/2018, in atti dalla medesima data, presentato all'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Ufficio Provinciale di Cagliari per l'accatastamento delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Cagliari nella via Giusti civici n. 7/9.

Gli identificativi catastali per particella ricadono nella **sezione A, Foglio 13, particella 2359** e risultano generati 48 subalterni di cui trentotto unità immobiliari e dieci parti comuni non censibili e ricadono tra i beni del fallimento n. 127/2017, 29 (ventinove) unità immobiliari e la proprietà esclusiva del subalterno n. 46 poichè è un bene comune non censibile esclusivamente di quattro unità abitative al piano terra e precisamente dei subalterni 27-28-29-30.

I subalterni sono regolati richiamando l'ordine dei lotti dal n. 1 al n. 24 del volume n. 2 della CTU del 19 marzo 2019 e restano esclusi dal presente supplemento di relazione tecnica il lotto n. 2 (due) che verrà integrato successivamente ed il lotto n. 7 (sette) in quanto già assegnato.

Si riporta che le parti comuni non censibili sono le seguenti:

- Subalterno 39 – scivolo carrabile di accesso al piano interrato;

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

- subalterni 40 e 41 area esterna di accesso ai parcheggi al piano interrato;
- subalterni 42 e 43 area comune di accesso e manovra dei parcheggi al piano interrato;
- subalterno 44 area di accesso alle cantine;
- subalterno 45 vano scala;
- subalterno 46 area comune ai subalterni 27-28-29-30;
- subalterno 47 area di accesso pedonale al fabbricato;
- subalterno 48 area comune di accesso e manovra dei posti auto al piano terra e di accesso al sub 39.

Quanto sopra riportato è meglio indicato nell'elaborato planimetrico esposto a pagina 5.

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Data: 16/01/2019 - n. CA0005236 - Richiedente PIGA GIOVANNI - Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cagliari	
Compilato da: Cairolì Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cagliari		N. 2945	
Comune di Cagliari		Protocollo n. CA0000848 del 03/01/2019	
Sezione: A	Foglio: 13	Particella: 2395	Tipo Mappale n. 160142 del 23/11/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

PIANTA PIANO INTERRATO
N.C.T. SEZ A FG 13 MAPP. 2139

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO TERZO

PIANTA PIANO QUINTO

VIA GIUSEPPE GIUSTI

N

Data: 16/01/2019 - n. CA0005236 - Richiedente PIGA GIOVANNI - Ultima Planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2019 - Comune di CAGLIARI (B354) - < Sezione Urbana: A Foglio: 13 Particella: 2395 - Elaborato planimetrico

1 Aggiornamento allo stato attuale delle unità immobiliari

Nel volume 2 del 24 luglio 2018 – immobili in Cagliari via Giusti 7/9 – e nella successiva integrazione del 19 marzo 2019 venivano individuati e stimati 24 (ventiquattro) lotti e conseguentemente all'impiego delle unità abitative per locazioni di breve durata da parte della conduttrice della ridetta locazione si è reso necessario aggiornare la CTU in base all'attuale stato dei luoghi ed eventualmente procedere all'adeguamento dei valori di stima in quanto le chiavi degli appartamenti sono state consegnate alla curatela fallimentare in data 9 novembre 2022.

Dal primo sopralluogo avvenuto nella medesima data e dai successivi sopralluoghi si è riscontrato, oltre alla normale usura del fabbricato e dei relativi prospetti, un diffuso fenomeno degradativo della tintura con presenza di screpolature e segregazione della stessa sulle parti intonacate non escludendo il deterioramento dello stesso intonaco; sono state riscontrate, inoltre, alcune crepe di assestamento e segni di ruggine sgorganti dai paraspigoli.

All'interno degli appartamenti sono state invece riscontrati evidenti segni di usura e diffusi deterioramenti causati da infiltrazioni provenienti da

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

alcuni bagni nonché danni agli infissi, sia interni che esterni, così come esposto nella successiva descrizione dei singoli lotti.

Richiamando l'aspetto urbanistico, si riporta che il fabbricato non risulta ultimato e durante il periodo locativo non risultano eseguiti ampliamenti volumetrici rispetto a quanto già riportato, ma rimane la già evidenziata diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto nella variante n. 2 sulle unità abitative individuate rispettivamente come lotti n. 2-3-5 per la realizzazione di un quarto bagno che conseguentemente ha modificato anche le aperture interne e per il frazionamento dei lotti n. 1 e 6 rispettivamente in quattro e cinque unità. Ciò rende necessario anche il ripristino degli impianti idrico ed elettrico.

Per questo motivo trovo opportuno informare che trattandosi di lotti in capo ad una procedura fallimentare l'eliminazione delle difformità riscontrate ricadrà in capo al soggetto aggiudicatario dell'immobile al quale il lotto verrà trasferito, in quanto alle vendite forzate non si applica la legge n. 47/1985 e DPR 380/2001 e s.m.i., potendo la procedura portare avanti la vendita degli immobili anche in presenza di abusi edilizi, ponendo il vincolo di rimozione o sanatoria degli stessi in capo all'aggiudicatario.

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

Tali difformità possono essere sanate con una pratica per mancata Scia per sanatoria conseguente alla mancata comunicazione di opere interne diversa distribuzione degli spazi. Qui di seguito riassumo un preventivo di spese da sostenere per il riordino urbanistico di ogni singolo lotto interessato.

Il costo da sopportare per singolo lotto interessato è di euro 500,00 per la sanzione e di euro 75,00 per diritti di segreteria ed euro 50,00 per eventuale nuova pratica DOCFA in caso di variazioni, oltre al compenso professionale del tecnico per la pratica di mancata Scia, rilievi, rappresentazione grafica e pratica DOCFA per aggiornamento catastale quantificabili indicativamente in euro 4.000,00 ciascuno oltre a oneri fiscali.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, il costo complessivo per ogni singolo lotto da sanare è indicativamente di euro 4.625,00 oltre oneri fiscali ed eventuale spese derivanti per il ripristino del bene allo stato di progetto così come da piante progettuali qui innanzi riportate.

Si rammenta che il lotto n 1 è costituito da quattro subalterni ma per la sua distribuzione degli spazi interni sarà proposto come unico lotto.

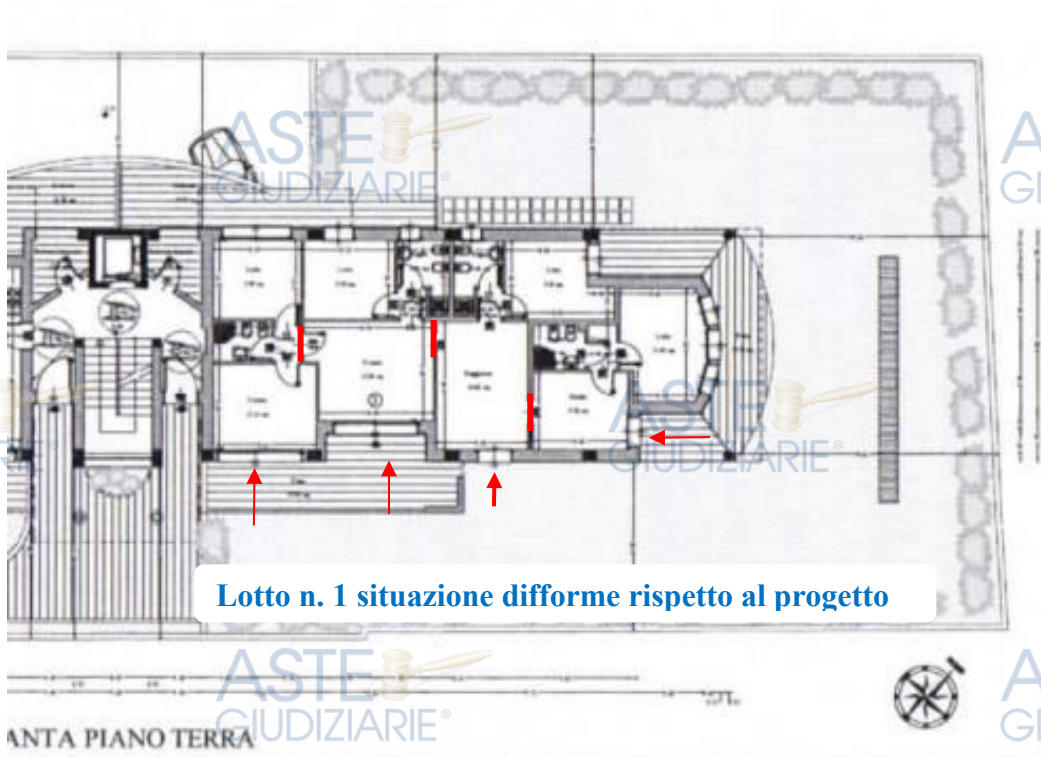
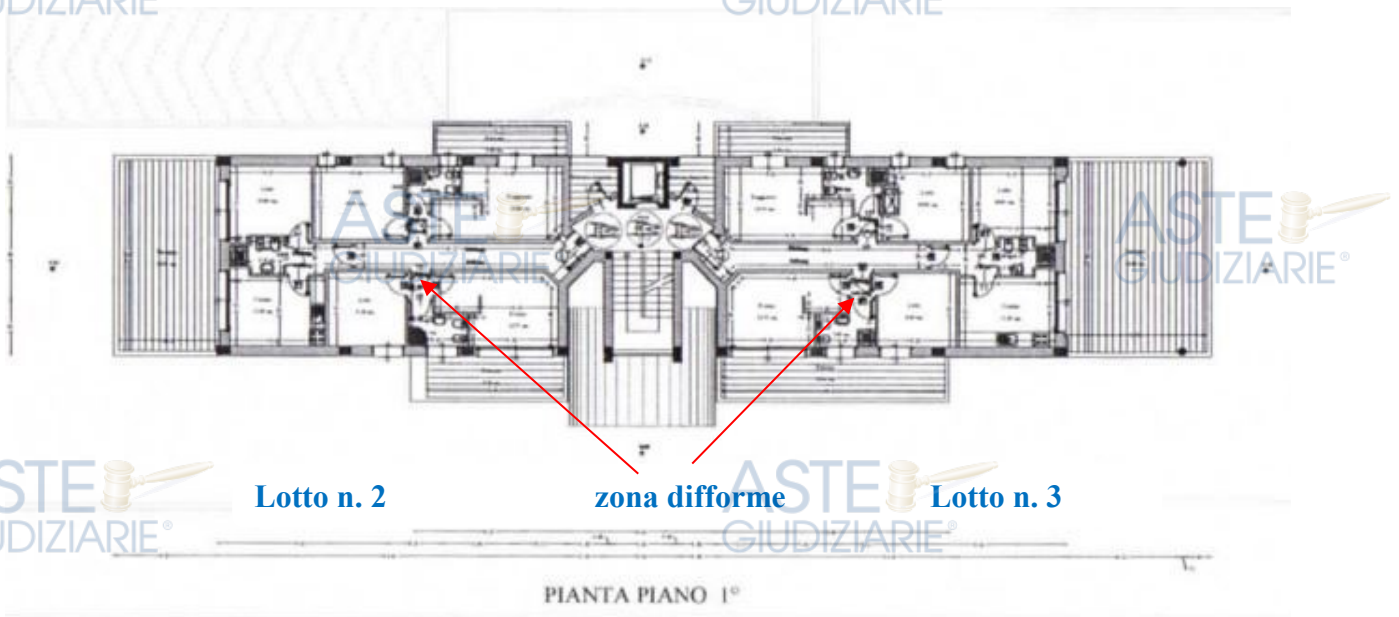
Quanto sopra esposto è meglio riportato nell'aggiornamento dei lotti.

Si informa che sono in fase di costituzione le tabelle millesimali e il

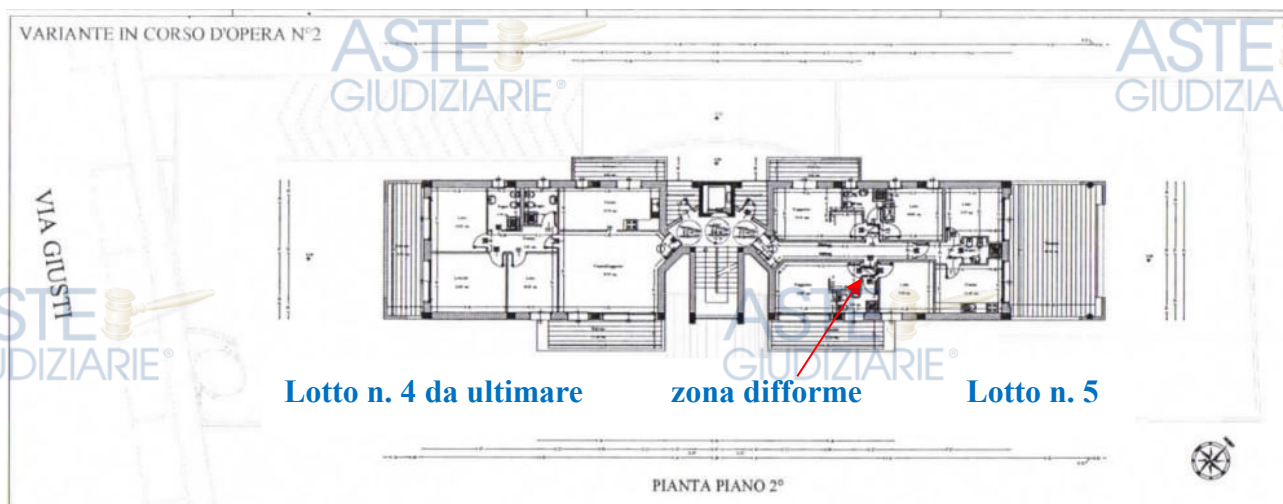
Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

ASTE
GIUDIZIARIE®

regolamento condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

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

Questo lotto, conseguentemente al frazionamento interno in quattro unità, è stato accatastato come quattro distinte unità immobiliari con cortile interno comune e gli sono stati attribuiti rispettivamente i subalterni 27-28-29-30 oltre al subalterno 46 come bene comune non censibile poiché si riferisce al citato cortile comune meglio evidenziato nelle planimetrie catastali che riporto qui in seguito a titolo esemplificativo .



Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Richiamando quanto esposto nel volume n. 2 e la successiva integrazione, si tratta di una suddivisione realizzata con pannelli in cartongesso montati su telai in alluminio ancorati alle pareti, al soffitto e probabilmente anche al pavimento, pannelli evidenziati in colore rosso a pagina 8 lotto n. 1.

In tale frazionamento è stato chiuso anche l'accesso dal vano scala condominiale poiché si accede alle singole unità dalle vetrate che si affacciano sulla terrazza (pag. 8 lotto 1) che, conseguentemente, è divenuta un luogo di passaggio comune per raggiungere le unità più interne e viene riservata una piccola area antistante ogni singolo delimitata da fioriere e travi in legno (foto a pag. 13)

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9



Alla luce degli ultimi sopralluoghi è emerso quanto segue

- sono presenti piccole tracce di umidità nel soffitto arretrate principalmente dalla area doccia di un bagno del piano primo contraddistinto come lotto n. 3;
- nelle unità abitative conseguentemente all'utilizzo abitativo sopra esposto è necessaria la totale tinteggiatura previa riparazione della fonte del danno;
- sono presenti danni ad alcuni infissi principalmente esterni;
- si riporta che le griglie dei pozzetti di raccolta delle acque meteoriche posizionati nella terrazza appaiono occlusi dalla crescita di erbacce spontanee spuntate su accumuli di terra depositata ostacolando il normale deflusso delle acque stesse che causa infiltrazioni al piano

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

interrato e pertanto è necessario un intervento di manutenzione straordinaria e la successiva costante pulizia:

- è presente un'infiltrazione d'acqua nel piano garage proveniente dal bagno del subalterno 30.



Inquadramento catastale

Le unità sono censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Cagliari:

- ✓ Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 27, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 34, escluse aree scoperte mq. 34, rendita catastale euro 650,74, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano T; (allegato n. 2 pag. 4, unità n. 1, immobile n. 27);
- ✓ Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 28, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 36,

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

- escluse aree scoperte mq. 36, rendita catastale euro 542,28, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano T; (allegato n. 2 pag. 4, unità n. 1, immobile n. 28);
- ✓ Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 29, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 36, escluse aree scoperte mq. 36, rendita catastale euro 542,28, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano T; (allegato n. 2 pag. 4, unità n. 1, immobile n. 29);
- ✓ Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 30, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 34, escluse aree scoperte mq. 34, rendita catastale euro 542,28, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano T; (allegato n. 2 pag. 5, unità n. 1, immobile n. 30);

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

Le planimetrie catastali sono aderenti allo stato dei luoghi

Valore del lotto

Sulla base di quanto riscontrato nelle unità immobiliari ritengo equo mantenere inalterato il valore che attribui nelle mie precedenti CTU di **euro 405.000,00**, in quanto l'evoluzione del mercato immobiliare che si è verificato in questi ultimi anni ha determinando un incremento dei prezzi degli immobili che compensa l'aumento del costo derivante dal ripristino dell'unità immobiliare qualora si volesse utilizzare come abitazione principale.

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

primo lato interno.

Si tratta di un'unità abitativa internamente suddivisa in ingresso su un corridoio nel quale si trovano quattro porte che permettono l'accesso rispettivamente a due camere indipendenti con bagno ed a due piccoli appartamenti composti ciascuno da due vani con bagno. Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al volume integrativo del 19 marzo 2019 e qui con il n. 6.

Si è constatato che nel soffitto del bagno che si affaccia sulla terrazza prospiciente il cortile interno sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua causate dalla probabile assenza o difetto di impermeabilizzazione del piatto doccia e/o dalla rottura della piletta/sifone di scarico dell'appartamento sovrastante che ricade anch'esso nella presente procedura fallimentare e contraddistinto come lotto n. 5.

Come precedentemente esposto nel lotto numero 2 si tratta di danni **qualificabili come vizi/difetti di costruzione e dunque riconducibili al costruttore** e, qualora gli stessi, non venissero eseguiti prima dell'aggiudicazione del lotto vi dovrà provvedere l'aggiudicatario prima

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

dell'utilizzo del bagno al fine di non creare nuove infiltrazioni.



Richiamando che si tratta di danni qualificabili come vizi/difetti di costruzione è consigliabile che provveda l'aggiudicatario al risanamento delle parti ammalorate con rasatura delle parti interessate e conseguente posizionamento di nuovo intonaco e successiva tinteggiatura.

I lavori, per la loro natura e tipologia, possono essere eseguiti in regime di edilizia libera e, pertanto, non occorre la prestazione di un tecnico abilitato, né una pratica SUAPE.

Si riporta che l'unità è difforme rispetto all'ultima variante non essenziale del 2014 per la diversa distribuzione degli spazi interni conseguenti alla realizzazione del quarto bagno evidenziato nella zona in colore rosso.

E' evidente che tale intervento ha modificato gli impianti.

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Cagliari:

Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 32, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9,5, superficie catastale mq. 133, escluse aree scoperte mq. 120, rendita catastale euro 2.060,66, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano 1; (allegato n. 2 pag. 5, unità n. 1, immobile n. 32);

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

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

La planimetria catastale è aderente allo stato dei luoghi.

Valore

Sulla base di quanto riscontrato nell'unità immobiliare, in considerazione dell'evoluzione del mercato immobiliare che si è verificato in questi ultimi anni con conseguente aumento dei valori ritengo equo mantenere inalterato il valore che attribui nelle mie precedenti CTU di **euro 299.000,00.**

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

1.3 Lotto n. 4 - Appartamento nella via Giusti 7 piano

secondo lato via Giusti con posto auto scoperto.

Come esposto nel volume n. 2 e successiva integrazione, questa unità immobiliare non è stata ancora ultimata infatti è ancora priva dei sanitari nei bagni, delle porte interne e dell'impianto di condizionamento/riscaldamento e per questo motivo risulta in "corso di costruzione". Alla luce dei successivi sopralluoghi ho riscontrato alcuni danneggiamenti e precisamente:

- posizionamento di un telaio in alluminio nel soggiorno;
- infisso del soggiorno privo di avvolgibile elettrico ed altri infissi sono con la maniglia danneggiata;

I costi di ripristino ed ultimazione con una nuova pratica edilizia sono a carico dell'aggiudicatario.



Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9



Inquadramento catastale



L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Cagliari:

✓ Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 33, zona censuaria 1, in corso di costruzione, (allegato n. 2 pag. 5, unità n. 1, immobile n. 33);

✓ Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 23, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale euro 38,94, (allegato n. 2 pag. 4, unità n. 1, immobile n. 23);

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 del subalterno 33 non è stata depositata in quanto ancora in corso costruzione mentre quella del subalterno 23 è conforme allo stato dei luoghi .

Valore

Sulla base di quanto riscontrato nell'unità immobiliare, in considerazione dell'evoluzione del mercato immobiliare che si è verificato in questi ultimi anni con conseguente aumento dei valori ritengo equo mantenere inalterato il valore che attribui nelle mie precedenti CTU di **euro 350.000,00.**



1.4 Lotto n. 5 - Appartamento nella via Giusti 7 piano secondo lato interno.

Si tratta di un'unità abitativa internamente suddivisa in ingresso su un corridoio nel quale si trovano quattro porte che permettono l'accesso rispettivamente a due camere indipendenti con bagno ed a due piccoli appartamenti composti ciascuno da due vani con bagno. Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al volume integrativo del 19 marzo 2019 e qui con il n. 7.

Si è constatato che nella parte che si affaccia sulla terrazza prospiciente il cortile interno sono presenti evidenti tracce di umidità nelle pareti adiacenti il bagno causate dalla probabile assenza o difetto di impermeabilizzazione del piatto doccia e/o dalla rottura della piletta/sifone di scarico, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere, prima dell'utilizzo dello stesso in quanto ha causato importanti infiltrazioni all'appartamento sottostante contraddistinto come lotto n. 3, al risanamento mediante:

- *rimozione lastre in pietra naturale poste a sigillatura del piatto doccia e loro riposizionamento a fine lavori;*
- *rimozione piatto doccia compreso scarico (piletta/sifone);*

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9



- *pulizia e asciugatura del sottofondo;*

- *fornitura posa in opera di strato di guaina impermeabilizzante bituminosa spessore 4 mm con risvolto sui lati per cm 15;*

- *sola posa in opera di piatto doccia precedentemente rimosso;*

- *sigillatura dell'aderenza tra piatto doccia e parete con idoneo e specifico mastice siliconico per bagni.*

Il costo degli interventi, a carico della procedura o dell'assegnatario, in considerazione della tipologia e della consistenza delle lavorazioni tale da non giustificare contabilmente una stima "a misura", si determina con il criterio "in economia", ovvero sulla base della manodopera, dei materiali, dei noli e dei trasporti necessari.

I prezzi della manodopera e dei trasporti sono quelli medi applicati dalle imprese edili artigiane e da installatori qualificati su piazza Cagliari, rilevati quotidianamente durante l'esercizio della professione e si prevede una tempistica di intervento di tre giorni lavorativi.

manodopera edile qualificata, ore 4 x €/ora 30,00 € 120,00

manodopera edile comune, ore 4 x €/ora 28,00 € 112,00

manodopera idraulico, ore 8 x €/ora 35,00 € 280,00

guaina bituminosa 20 mq, primer 10 kg 1 barattolo, a corpo (x1,20) € 166,00

materiali idraulici (messicani, raccordi, piletta/ sifone, sigillante) (x1,20) € 120,00

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9



altri materiali di consumo € 50,00

Totale lavori IVA esclusa € 848,00

in arrotondamento compresi imprevisti IVA esclusa € 900,00



I lavori, per la loro natura e tipologia, possono essere eseguiti in regime di edilizia libera e, pertanto, non occorre la prestazione di un tecnico abilitato, né una pratica SUAPE.



INTERVENTI PER ELIMINARE I DANNI



La superficie complessivamente da risanare, tra interno ed esterno, è pari a (calcolo in eccesso):

soggiorno e angolo cottura mq 1,00



bagno mq 2,00

camera letto mq 1,00



balcone mq 5,00



totale superficie da risanare (in eccesso) mq 9,00

La superficie complessivamente da ritinteggiare, tra interno ed esterno, rientra nella tinteggiatura generale che l'aggiudicatario dovrà effettuare prima di soggiornare nell'unità immobiliare



Il costo degli interventi, determinato sulla base dei prezzi unitari applicati dalle imprese edili artigiane operanti su piazza Cagliari, è il seguente:



Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

ASTE
GIUDIZIARIE®*raschiature e depolverizzazione, corpo € 100,00*ASTE
GIUDIZIARIE®*rasature, mq 9,00 x €/mq 16,00 € 144,00**Totale lavori IVA esclusa € 244,00*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®***in arrotondamento compresi imprevisti € 300,00***

I lavori, per la loro natura e tipologia, possono essere eseguiti in regime di edilizia libera e, pertanto, non occorre la prestazione di un tecnico abilitato, né una pratica SUAPE.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

Gli infissi prospicienti la veranda sono danneggiati e manca la maniglia dell' infisso di un altro vano.

L'unità necessita di una totale tinteggiatura,
La porta blindata riporta segni di effrazione.

Si riporta che l'unità è difforme rispetto all'ultima variante non essenziale del 2014 per la diversa distribuzione degli spazi interni conseguenti alla realizzazione del quarto bagno evidenziato nella zona in colore rosso.

E' evidente che tale intervento ha modificato gli impianti.



Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Cagliari:

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 34, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 9, superficie catastale mq. 132, escluse aree scoperte mq. 120, rendita catastale euro 1.952,21, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano 2; (allegato n. 2 pag. 5, unità n. 1, immobile n. 34);

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

La planimetria catastale è aderente allo stato dei luoghi

Valore

Sulla base di quanto riscontrato nell'unità immobiliare, in considerazione dell'evoluzione del mercato immobiliare che si è verificato in questi ultimi anni con conseguente aumento dei valori ritengo che il valore di € 304.000,00 attribuito nella mia precedente relazione possa essere confermato soltanto con esecuzione da parte della procedura, prima dell'avvio delle procedure competitive di vendita, degli interventi individuati come necessari per evitare il perdurare delle infiltrazioni nell'appartamento sottostante contraddistinto come lotto n. 3. In difetto, qualora tali opere fossero poste a carico di colui che risulterà aggiudicatario all'esito della vendita, il valore del bene può essere quantificato in € 293.800,00.

1.5 Lotto n. 6 - Appartamento nella via Giusti 7 piano terzo lato via Giusti.

Si tratta di un'unità abitativa internamente suddivisa in ingresso su un corridoio nel quale si trovano cinque porte che permettono l'accesso rispettivamente a quattro camere indipendenti con bagno e un piccolo bivano con soggiorno con punto di cottura, vano letto e bagno. Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al volume integrativo del 19 marzo 2019 e qui con il n. 8.

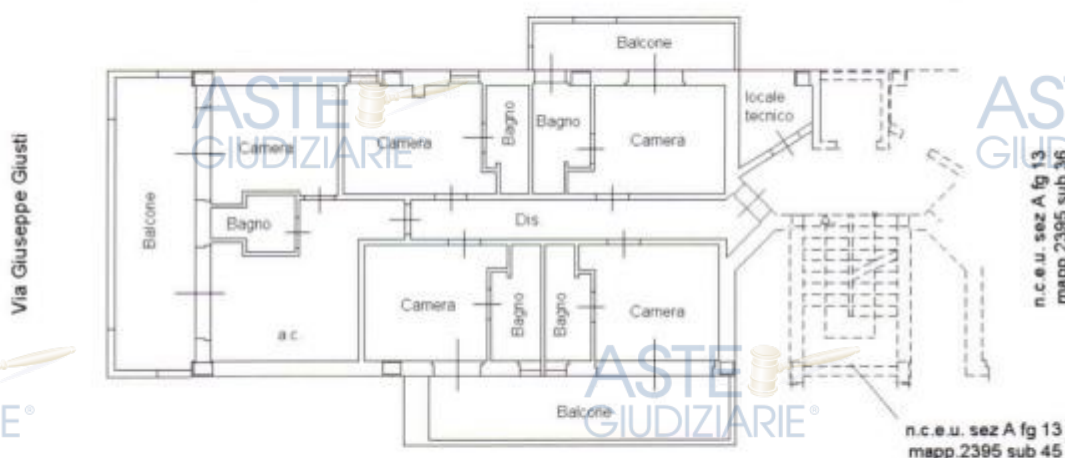
Sono presenti vetri degli infissi esterni rotti e la mancanza di alcune maniglie

Tutto il bene necessita di una tinteggiatura totale.

Si riporta che l'unità è difforme rispetto all'ultima variante non essenziale del 2014 per la totale diversa distribuzione degli spazi interni conseguenti alla realizzazione di cinque vani letto, un soggiorno e cinque bagni.

E' evidente che tale intervento ha modificato integralmente tutti gli impianti sia elettrico e idrico.

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®PIANTA PIANO TERZO
h = 2.70 m

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Cagliari:

Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 35, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 131, escluse aree scoperte mq. 121, rendita catastale euro 1.843,75, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano 3; (allegato n. 2 pag. 5, unità n. 1, immobile n. 35);

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

La planimetria catastale è aderente allo stato dei luoghi.

Sulla base di quanto riscontrato nell'unità immobiliare, in considerazione dell'evoluzione

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

del mercato immobiliare che si è verificato in questi ultimi anni con conseguente aumento dei valori ritengo equo mantenere inalterato il valore che attribui nelle mie precedenti CTU di **euro 307.000,00.**

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

1.6 Lotti dal n. 8 al n. 12, cantine e locale tecnico nella via

Giusti 7/9, piano interrato.

In questo punto sono riportate le cantine ed un vano tecnico e saranno indicate seguendo l'ordine crescente dei subalterni con richiamo ai lotti formati nel volume n. 2

Locale tecnico – lotto n. 12

Il locale si presenta con la porta di accesso danneggiata ed internamente si trovano ingombri e rifiuti.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Cagliari:

Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 16, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 29, rendita catastale euro 154,94, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano S1 (allegato n. 2 pag. 3, unità n. 1, immobile n. 16);

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 va evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

**Cantine – lotti nn. 8-9-10-11**

Si osserva che la cantina con il subalterno n. 19 (lotto n. 9) è oggetto di un preliminare di compravendita ed è in utilizzo del promittente acquirente.

Inquadramento catastale

Le unità sono censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Cagliari:

- ✓ **Lotto n. 11**, Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 17, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 14, rendita catastale euro 74,37, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano S1; (allegato n. 2 pag. 3, unità n. 1, immobile n. 17);
- ✓ **Lotto n. 10**, Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 18, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 7, superficie catastale mq. 9, rendita catastale euro 43,38, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano S1 (allegato n. 2 pag. 3, unità n. 1, immobile n. 18);
- ✓ **Lotto n. 9**, Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 19, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 11, rendita catastale euro 55,78, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano S1 (allegato n. 2 pag. 3, unità n. 1, immobile n. 19);
- ✓ **Lotto n. 8**, Sezione A, foglio 13, particella 2395, subalterno 20, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 7, superficie catastale



Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

mq. 8, rendita catastale euro 43,38, indirizzo: via Giuseppe Giusti n. 7, piano S1; (allegato n. 2 pag. 3, unità n. 1, immobile n. 20);

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

Le rispettive planimetrie catastali sono aderenti allo stato dei luoghi

VALORI

Alla luce degli accertamenti effettuati nelle unità abitative nelle quali ho riscontrato rispetto alla mia prima CTU danneggiamenti e perdite di acqua, ritengo che i valori indicati nella mia prima CTU non debbano essere modificati in quanto gli aumenti dei valori immobiliari compensano le spese che dovranno sostenere gli aggiudicatari, fatti salvi i lotti n. 2 e n. 5

2 Tabella riepilogativa dei valori

Lotti	descrizione	valore
1	Appartamento piano T interno	405.000
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	aggiudicato

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

8	Cantina n. 1	8.000
9	Cantina n. 2 Possesso Dott. C. 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	aggiudicato
21	Posto auto primo a sx zona a destra	38.000

Aggiornamento volume 2/8 Cagliari via Giusti 7/9

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		2.020.000

CONCLUSIONI

La presente integrazione sostituisce e ratifica le precedenti CTU e richiama i disegni delle planimetrie e delle tavole della seconda variante relative alle unità abitative nonché quanto espressamente modificato in relazione ai lotti.

La stessa occupa 35 (trentacinque) pagine dattiloscritte, numerate ed è firmata digitalmente.

Cagliari, 24 novembre 2023

Il CTU Giovanni Piga