

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 127/2017



Volume 4^a di 8

- Lotto n. 30** ASSEMINI - Via Maroncelli
Lotto n. 31 QUARTUCCIU – Via Sardara
Lotti n. 32-33-34 SANT'ANTIOCO
C.so Vittorio Emanuele
Lotto n. 35 AGLIENTU - Via del Tritone

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATORI

Dott. Gianluca Fadda
Dott. Stefano Ponticelli

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

-VOLUME 4 a-

1 Lotto n. 30, appartamento in Assemini nella via Maroncelli n. 27

con cantina di pertinenza e posto auto, descrizione, pag. 5

Inquadramento catastale, pag. 7

Regolarità urbanistica del fabbricato e del bene, pag. 8

Consistenza, pag. 9

Disponibilità, pag. 10

Provenienza e formalità, pag. 10

Criterio di stima e valore, pag. 12

Criterio di stima pag. 12

Valore pag. 13

2 Lotto n. 31, appartamento in Quartucciu nella via Sardara n 2

con posto auto, descrizione pag. 14

Inquadramento catastale, pag. 15

Regolarità urbanistica del fabbricato, pag. 16

Consistenza, pag. 17

Disponibilità, pag. 18

Provenienza e formalità, pag. 18

Criterio di stima e valore, pag. 20

Criterio di stima, pag. 20

Valore pag. 21

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



3 Lotti nn. 32-33-34 fabbricato in Sant'Antioco nel Corso Vittorio

Emanuele n 58, descrizione pag. 22

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 24

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 24

provenienza e formalità, pag. 27

criterio di stima, pag. 29

3.1 lotto n. 32 appartamento in Corso Vittorio Emanuele n. 58,

piano terra, descrizione pag. 32

Inquadramento catastale dell'unità, pag. 33

Consistenza, pag. 33

Disponibilità, pag. 34

Difformità, pag. 34

Valore, pag. 34

3.2 lotto n. 33 appartamento in Corso Vittorio Emanuele n. 58,

piano primo, descrizione pag. 35

Inquadramento catastale, pag. 36

Consistenza, pag. 36

Disponibilità, pag. 37

Difformità, pag. 37

Valore, pag. 37

**3.3 Lotto n. 34 appartamento in Corso Vittorio Emanuele n. 58,
piano secondo, descrizione pag. 38**

Inquadramento catastale, pag. 39

Consistenza, pag. 39

Disponibilità, pag. 40

Difformità, pag. 40

Valore, pag. 40

**4 Lotto n. 35, unità immobiliare in Aglientu (SS), località Rena
Majore, via del Tritone n 12, descrizione, pag. 41**

inquadramento catastale, pag. 43

regolarità urbanistica del fabbricato, pag. 44

consistenza, pag. 44

disponibilità, pag. 44

provenienza e formalità, pag. 44

provenienza, pag. 44

formalità, pag. 45

criterio di stima e valore, pag. 46

Tabella riepilogativa dei valori, pag. 48

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI DAL 30 AL 35

In questo volume vengono analizzate sei unità abitative facenti parte dei maggiori fabbricati che formano i seguenti lotti e si trovano rispettivamente:

- **lotto n. 30**, nel centro urbano di Assemini nella via Maroncelli;
- **lotto n. 31**, nel centro urbano di Quartucciu nella via Sardara;
- **lotti n. 32-33-34**, nel centro urbano di Sant'Antioco nel Corso Vittorio Emanuele III;
- **lotto n. 35**, nella zona turistica di Aglientu, loc. Rena Majore, via del Tritone.

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

1 Lotto unico n. 30, appartamento in Assemini nella via Maroncelli n. 27, con cantina di pertinenza e posto auto, descrizione:

Si tratta di una unità abitativa posta al piano terzo del maggior fabbricato elevato su quattro piani fuori terra ed uno interrato. Il fabbricato è in continuità con altri edifici ed ha il prospetto fronte strada e retrostante liberi.

La via Maroncelli si trova in zona tranquilla ma decentrata rispetto al centro abitato di Assemini ed è una traversa della via Coghe, arteria viaria che conduce

alla SP 2 per proseguire successivamente sulla Dorsale Consortile.

La struttura è costituita presumibilmente da platea in cemento armato e la parte in elevazione è così suddivisa: al piano interrato in C.A. e nei piani fuori terra da una intelaiatura di travi e pilastri in C.A. con le travi inserite nello spessore del solaio; la copertura è di analoga conformazione ed è a falde inclinate su due lati. I solai sono del tipo semi prefabbricati a pignatte in laterizio e getto di completamento in calcestruzzo in opera. Le tamponature sono presumibilmente in "Gasbeton" - blocchi in calcestruzzo cellulare aerato autoclavato, termicamente isolante, isolante acustico e resistente al fuoco - e le tramezzature interne sono in mattoni di laterizio forato.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni fino ai primi due piani in quanto sono stati riintegriati mentre il terzo è come in origine (foto n. 1, 2, 3 e 4).

L'appartamento si raggiunge sia con l'utilizzo dell'ascensore condominiale che dalle scale condominiali esterne rifinite in marmo bocciardato (foto nn. 5 e 6).

Si accede internamente dalla porta blindata che si affaccia sul pianerottolo condominiale all'aperto (foto n. 7) e gli spazi interni sono distribuiti in ingresso sul soggiorno-pranzo con punto di cottura (foto nn. 8-9-10), due camere da letto (foto nn. 11-12-13), un bagno (foto nn. 14-15-16), un disimpegno e due ampi balconi (foto nn. 17-18-19). Si osserva che nel soggiorno è stato aperto un varco che permette l'accesso ad un vano tecnico ricavato nel sottotetto (foto nn. 20-21).

Completano il lotto una cantina ubicata al piano interrato, come pertinenza dell'appartamento (foto nn. 22-23), ed il posto auto doppio al piano terra (foto nn.

24-25-26).

Le rifiniture sono gradevoli e l'appartamento si presenta bene, i pavimenti sono ricoperti da piastrelle in ceramica così come i rivestimenti verticali; la porta d'ingresso è blindata e le porte interne sono in legno (foto n. 27); gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera protetti da avvolgibile esterno in pvc. Nel bagno il solaio è in legno al fine di permetterne l'utilizzo come ripostiglio nella parte superiore (foto n. 16).

Nell'appartamento sono presenti le pompe di calore ad aria caldo/freddo nei vani principali e la restante impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con boiler elettrico scaldacqua posizionato nella veranda interna;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- citofonico condominiale.

Alla luce degli accertamenti effettuati ho riscontrato alcune lesioni nei muri, un infiltrazione dal tetto in prossimità del punto di cottura e punti di umidità (foto nn. 28-29 alla n. 32). Necessita di manutenzione anche un avvolgibile.

L'appartamento risulta parzialmente arredato ed il mobile più importante è il blocco cucina, mentre il vano letto matrimoniale ha la sola rete, un armadio ed una libreria ed il vano singolo solo un letto completo di materasso.

Inquadramento catastale

Le unità sono censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio,

catasto dei fabbricati, Comune di Assemini:

- ✓ al foglio 30, particella 1594, subalterno 5, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 74, escluse aree scoperte mq. 64, rendita catastale euro 325,37, indirizzo: via Maroncelli n. 27, piano 3-S1, l'appartamento (allegato n. 1 pag. 1, unità n. 1, immobile n. 1),
- ✓ al foglio 30, particella 1594, subalterno 11, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 22, superficie catastale mq. 22, rendita catastale euro 49,99, indirizzo: via Maroncelli n. 27, piano T, (allegato n. 1 pag. 1, unità n. 1, immobile n. 2).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione - [redacted] esco- è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Dall'elaborato planimetrico si identifica la posizione degli stessi (allegato n. 2).

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 vè evidenziato che le planimetrie sono aderenti allo stato dei luoghi (allegati nn. 3-4).

Regolarità urbanistica del fabbricato e del bene

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assemini si appura che il fabbricato è stato edificato in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 138 del 26.06.2006, prot. n. 32288**, pratica Edilizia n. 302 del 2005, rilasciata dal Comune di Assemini volta alla realizzazione di un fabbricato plurifamiliare con destinazione

residenziale in via Maroncelli, identificato catastalmente al foglio 30, mapp 1318 e 1319 (allegato n. 5)

- La comunicazione dell'inizio dei lavori del 13.07.2006 è stata protocollata in data 27.06.2006 n. 19263 (allegato n. 6).
- **Concessione Edilizia n. 62 del 09.06.2009, prot. n. 25474**, pratica Edilizia n. 137 del 2008, rilasciata dal Comune di Assemini volta alla variante di un fabbricato residenziale in via Maroncelli, identificato catastalmente al foglio 30, mapp 1318 e 1319 (allegato n. 7 con relative tavole);
- I lavori sono stati ultimati nel mese di luglio del 2009 come da **Dichiarazione di fine lavori** redatta dal Geom. Mauro Piras, protocollata il 09.07.2009 (allegato n.8) ;
- In data 05.03.2010 il Comune di Assemini rilasciava l'**Autorizzazione di Agibilità n. 41** (allegato n. 9).

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è riportata in metri quadri nella prima riga della tabella a pag. 9 dove è riportata a titolo indicativo anche la superficie calpestabile e del vano tecnico.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	86,79	ARROTONDATO	87
Superficie Coperta	59 ca.	1	59
Superficie calpestabile	51,14		
verande	41,08	0,3	12,32
Cantina	15,40	0,5	7,7
Posto auto	25,90	0,3	7,77
Vano tecnico	35		

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura, precedentemente era locato fino al mese di marzo 2019.

Provenienza e formalità

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto alla [REDACTED] per giusti e legittimi titoli di acquisto dei terreni dove è sorto il fabbricato quali: l'atto portante compravendite del 27.04.2001, redatto dal notaio Dott. Giovanni Fadda, repertorio. 48959, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 09.05.2001, Registro Generale nn. 16834 e 16835, Registro Particolare. nn. 12345 e 12346.

Formalità

Sul bene risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8 della CTU, relativo proprio alle formalità, e qui si

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

richiamano i numeri di riferimento:

- sentenza di fallimento n. **8.2.1**;
- iscrizione contro del 17.02.2017, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.10.2016, rep. 3653/2016, a favore di [REDACTED] n. **8.2.2** (allegato n 11 del volume 8);
- iscrizione contro del 08.07.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 19.02.2016, rep. 620/2016, a favore di [REDACTED] n. **8.2.6** (allegato n. 15 del volume n. 8);
- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015 a favore di [REDACTED] n. **8.2.9** (allegato n 18 del volume 8);
- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015, a favore di [REDACTED] n. **8.2.10** (allegato n 19 del volume 8);
- trascrizione contro del 07.08.2015, derivante da domanda di ordinanza di sequestro conservativo da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 04.08.2015, rep. n. 6263, a favore di Loi Angela, n. **8.2.18** (allegato n. 27 del volume n. 8);
- iscrizione contro del 27.02.2015, derivante da ipoteca legale, promossa da Equitalia Centro SPA del 25.02.2015 rep. 1955/2015 a favore di Equitalia Centro s.p.a., n. **8.2.23** (allegato n. 32 del volume n. 8);

- iscrizione contro del 07.02.2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Intesa San Paolo, a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 26.01.2007 rep. n. 52325/24132, n. **8.2.61** (allegato n. 70 del volume n. 8);
- trascrizioni a favore del 09.05.2001 per compravendita terreni, a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 27.04.2001 rep. 48959 n. **8.2.73 e 8.2.74** (allegati nn. 82-83 del volume n. 8).

Criterio di stima e valore

Criterio di stima



Il criterio di stima che adotterò è quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti.

Un elemento utile per stabilire un prezzo di riferimento è anche il valore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e riporto l'ultima pubblicazione relativa al secondo semestre 2018, zona D1/periferia/periferia abitato, Microzona catastale 1, abitazioni civili, i valori oscillano tra gli euro 1.200/1.500 per mq/comm.le.

Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà venduto attraverso una procedura fallimentare che tendenzialmente limita il numero di 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

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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. Incidono altresì la difficoltà di reperire inquilini solvibili qualora si intendesse locare l'immobile.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerato che si tratta di un ultimo piano con una comoda terrazza, ritengo equo applicare il valore di euro 1.400,00 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di 1.400×87 pari ad euro **121.800,00 arrotondato ad euro 122.000,00 (centoventiduemila/00).**

Il valore dei mobili, considerato che sono usati, è probabilmente quantificabile in euro 600,00.

2 Lotto unico n. 31, appartamento in Quartucciu nella via Sardara civico n. 2 con cantina e posto auto, descrizione:

Si tratta di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo del maggior fabbricato di tre piani fuori terra con posto auto scoperto al piano terra.

Il fabbricato è posto ad angolo tra le vie Sardara e Selargius, zona abbastanza centrale dell'abitato di Quartucciu.

La struttura è costituita da fondazioni continue in cemento armato con travi rovesce e plinti e la parte in elevazione è costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in C.A. con le travi inserite nello spessore del solaio; la copertura è di analoga conformazione ed è a falde su due lati. I solai sono di tipo semi prefabbricati a pignatte in laterizio e getto di completamento in calcestruzzo in opera.

Le tamponature sono presumibilmente in doppio mattone di laterizio con isolante intermedio e le tramezzature interne in mattone di laterizio forato.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato al civile con elementi in cortina a scopo ornamentale (foto nn. 1-2). Le scale sono incapsulate nel fabbricato ma aperte e sono con solaio pieno in calcestruzzo armato ricoperte da lastre di marmo di travertino (foto nn. 3-4).

L'appartamento è dotato di porta blindata all'ingresso del piano ed internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con angolo di cottura (foto nn. 5-6), un vano letto matrimoniale (foto n. 7) con bagno privato (foto nn. 8, 9, 10).

secondo vano letto (foto n. 8) ed un secondo bagno (foto nn. 9-10), completa una veranda che si estende per due lati sui prospetti principali (foto nn. 13-14).

Le condizioni interne sono complessivamente buone, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, i pavimenti in monocottura mentre i bagni con i relativi rivestimenti in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibile in pvc esterno; gli infissi interni sono in legno di cui uno a scrigno ed alcuni con vetro. L'immobile è climatizzato con pompe di calore autonome negli ambienti principali.

Completa la proprietà un posto auto scoperto nel cortile interno al fabbricato, con accesso dalla via Sardara snc posto tra i civici 2 e 2a (dal civico 2a si accede all'appartamento al piano terra, contraddistinto catastalmente con il subalterno 2). Il piazzale è rifinito con mattoncini carrabili e l'ingresso è protetto da un cancello carrabile ad apertura automatica (foto nn. 15-16). Nel posto auto è presente un pozzetto di ispezione e pertanto è sottoposto a tale servitù. Si osserva che non vi è esposta l'autorizzazione di passo carrabile.

Inquadramento catastale

Dall'elaborato planimetrico (allegato n. 1), emerge che le unità sono censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Assemini:

- ✓ al foglio 9, particella 5002, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 75, esclusa area scoperta mq. 68, rendita catastale euro 268,56, indirizzo: via Sardara snc, piano

- 1, giusta variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - l'appartamento (allegato n. 2 pag. 1, unità n. 1, immobile n. 1),
- ✓ al foglio 9, particella 5002, subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 18,18, indirizzo: via Sardara snc, piano T, giusta variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie - il posto auto (allegato n. 2 pag. 1, unità n. 1, immobile n. 2).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione - [redacted] - 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 le planimetrie sono aderenti allo stato dei luoghi (allegati nn. 3-4).

Regolarità urbanistica del fabbricato

Il fabbricato è stato edificato in forza di:

- **Concessione Edilizia n. 46 del 15.10.2008, prot. n. 19615**, pratica Edilizia n. 2008/1086 del 2008, rilasciata dal Comune di Quartucciu volta alla realizzazione di *lavori di nuova costruzione di un fabbricato con 4 unità abitative ad uso residenziale*, sui terreni identificati catastalmente al foglio 9, mapp 1215-2687 (allegato n. 5)
- **Concessione Edilizia n. 20 del 25.03.2009, prot. n. 5977**, pratica Edilizia n. 2009/0004 del 2009, rilasciata dal Comune di Quartucciu relativa ai lavori di variante con accertamento di conformità alla C.S.

n. 46 del 2008 relativa ai lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitativo sul lotto distinto in catasto al foglio 9 mappali 1215-2687 (allegato n. 6);

- **Concessione Edilizia n. 67 del 30.12.2010, prot. n. 22316**, pratica Edilizia n. 2010/0149 del 2010, rilasciata dal Comune di Quartucciu relativa a accertamento di conformità in variante alla C.E. per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione sul lotto distinto in catasto al foglio 9 mappali 1215-2687 (allegato n. 7 con 5 tavole);
- Non risulta richiesta la agibilità tuttavia esistono le certificazioni di conformità degli impianti idraulico, elettrico e pompe di calore (allegati n. 8-9-10).

Consistenza

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

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	79.9	ARROTONDATO + 0,1	80
Superficie Coperta	70 ca.	1	70
Superficie calpestabile	60 ca.		
veranda	22 ca	0.3	6,6
Posto auto	11	0,3	3,3

Disponibilità

L'unità immobiliare è in possesso della sig.ra Melina Sarritzu, che la utilizza come abitazione, senza alcun titolo formale.

Provenienza e formalità

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto alla [REDACTED] per giusti e legittimi titoli di acquisto dei terreni dove è sorto il fabbricato quali: l'atto portante compravendita del 11.04.2006, redatta dal notaio Dott. Giovanni Fadda, rep. 51959, raccolta 23856, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 21.04.2006, registro generale 18600, registro particolare 12589 (allegato n. 11).

Formalità

Sul bene risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8, relativo proprio alle formalità, e qui si richiamano i numeri di riferimento:

- sentenza di fallimento richiamata ai numeri 8.1.1; 8.2.1
- iscrizione contro del 17.02.2017, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.10.2016, rep. 3653/2016, a favore di [REDACTED] n. 8.2.2 (allegato n 11 del volume 8);
- iscrizione contro del 08.07.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 19.02.2016, rep. 6207/2016, a favore

- di [REDACTED] n. 8.2.6 (allegato n 15 del volume 8);
- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015 a favore di [REDACTED] n. 8.2.9 (allegato n 18 del volume 8);
 - iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015, a favore di [REDACTED] n. 8.2.10 (allegato n 19 del volume 8);
 - trascrizione contro del 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di [REDACTED], n.8.2.14 (allegato n. 23 del volume n. 8)
 - trascrizione contro del 07.08.2015, derivante da domanda di ordinanza di sequestro conservativo da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 04.08.2015, rep. n. 6263, a favore di [REDACTED] n. 8.2.18 (allegato n. 27 del volume n. 8);
 - iscrizione contro del 27.02.2015, derivante da ipoteca legale, promossa da Equitalia Centro SPA del 25.02.2015 rep. 1955/2015 a favore di Equitalia Centro s.p.a., n. 8.2.23 (allegato n. 32 del volume n. 8);
 - iscrizione contro del 11.12.2008 derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di Banca Intesa San Paolo, a rogito notaio dott. Ugo Fadda del 04.12.2008 rep. 9114/3502, n. 8.2.55 (allegato n. 64 del volume n. 8);

- trascrizione a favore del 21.04.2006, per compravendita terreni a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 11.04.2006, rep. 51959/23856, n. 8.2.64 (allegato n. 73 del volume n.8).

Criterio di stima

Criterio di stima

Il criterio di stima che adotterò è quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti.

Un elemento utile per stabilire un prezzo di riferimento è anche il valore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e cito l'ultima pubblicazione relativa al primo semestre 2018, zona B1/Centrale/Centro Storico, Microzona catastale 1, abitazioni civili i valori di abitazioni civili oscillano tra gli euro 1.200/1.600 per mq/comm.le.

Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà venduto attraverso una procedura fallimentare che tendenzialmente limita il numero di 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. Incidono altresì di non

reperire inquilini solvibili qualora si intendesse locare l'immobile.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerato che si tratta di un ultimo piano, ritengo equo applicare il valore di euro 1.500,00 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di 1.500×80 pari ad euro **120.000,00**

(centoventimila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®



3 Lotti n. 32-33-34, Fabbricato in Sant'Antioco nel Corso Vittorio Emanuele n. 58, descrizione

Si tratta di tre unità immobiliari ad uso abitativo facenti parte del maggior fabbricato articolato su tre piani fuori terra ed occupa un piano ciascun appartamento.

Sant'Antioco è una località a vocazione turistica ed il fabbricato è posto nel corso Vittorio Emanuele, strada centrale ad alta densità commerciale e pertanto è ben servito e facilmente individuabile.

L'edificio è isolato su un lato, in quanto confina con un area libera, che veniva utilizzata come uscita di sicurezza dell'allora cinema, ed in continuità con altri fabbricati sull'altro lato.



Ingresso fabbricato

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

La struttura originariamente era presumibilmente in pietre e mattoni con tramezzature interne in mattone di laterizio e solai del tipo pieno.

I prospetti fronte strada ed interno sono rivestiti presumibilmente in *polietilene o polistirene espanso* intonacato e tinteggiato al civile mentre quello laterale e intonacato e tinteggiato al civile (foto nn. 1-2-3-4-5).

Alla luce degli accertamenti svolti si rileva che gli impianti idrico ed elettrico sono collegati ad un'unica utenza per tutti i tre appartamenti e pertanto dovranno essere resi indipendenti con gli allacci e le spese derivanti dalla creazione di nicchie a carico degli aggiudicatari (foto n. 4). A tal proposito si osserva che la nicchia del contatore elettrico posta nell'ingresso condominiale non sopporta il posizionamento di ulteriori contatori e pertanto si conferma necessario l'intervento di ampliamento di quella esistente (foto n. 6).

Si accede al fabbricato dal civico 58 del Corso Vittorio Emanuele e dopo aver superato un gradino e percorso lo stretto andito condominiale (foto n. 7) si raggiunge il primo appartamento al piano terra ed al lato sinistro ci sono le scale in muratura rifinite con lastre di marmo di granito che permettono l'accesso ai piani superiori (foto n. 8).

Tutti gli appartamenti sono dotati di porta del tipo blindata antieffrazione mentre il portone fronte strada è probabilmente quello originario in legno (foto n. 2).

La descrizione particolareggiata delle tre unità è riportata nella esposizione e formazione di ogni singolo lotto.

Inquadramento catastale del fabbricato,

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato era censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Sant'Antioco, Catasto dei Fabbricati, come unico bene, al Foglio 13, mappale 967, subalterno 6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq 182, escluse aree coperte mq 178, rendita catastale €. 402,84, Corso Vittorio Emanuele III, piano T-1-2, ditta intestataria: [REDACTED].

Il frazionamento del fabbricato in tre unità ha reso necessario il nuovo accatastamento in tre distinte unità con conseguente soppressione dell'attuale subalterno 6 e la generazione di nuovi quattro subalterni di cui uno, il subalterno n. 7 è un bene comune non censibile (come da elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegati ai nn. 1-2) mentre gli altri subalterni sono meglio indicati nella descrizione di ogni singola unità.

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali abusi e/o difformità.

La costruzione originaria del fabbricato risale presumibilmente agli anni 40/50 e comunque è verosimilmente iniziata in periodo antecedente al 01.09.1967.

Dalle verifiche effettuate mediante l'accesso agli atti presenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco, emerge che sono state rilasciate dal Comune le seguenti Concessioni e/o Autorizzazioni edilizie in seguito riportate. Si osserva

che nell'atto di acquisto (allegato n.10) si richiama anche il **Permesso di Costruzione n. 85 del 04.03.1974, pratica edilizia n. 74**, non reperito durante il predetto accesso e veniva rilasciato quanto segue:

- ✓ **Concessione Edilizia n. 170** del 3 novembre 1982, richiesta dal sig. Basciu Giovanni, volta alla *ristrutturazione senza aumento di volume di una casa di civile abitazione sita in S. Antioco, corso Vittorio Emanuele 58, con ricavo di un bagno e di una cucina-pranzo* (allegato n. 3 di 4 pagine);
- ✓ **Autorizzazione Edilizia n. 37** del 27 febbraio 2002, Pratica Edilizia n. 37/2002, per il *Frazionamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato* (allegato n. 4 con relazione tecnica e tavola unica di tre pagine);
- ✓ **Autorizzazione Edilizia n. 43** del 04 maggio 2011, Pratica n. 28/2010, relativa a *manutenzione straordinaria e frazionamento in tre unità immobiliari*, sottoposta a prescrizione speciale in quanto i lavori potranno avere inizio trascorsi 30 gg. dalla data dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 comma 11 del DGLS integrato con DGLS 63/08 (allegato n. 5).
- ✓ **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 27.10.2012, prot. n. 0026836 del 02.11.2012, pratica n. 139**, per la variante in corso d'opera autorizzazione n. 43/2011 e ampliamento (allegato n. 6 con tre tavole e relazioni tecnica e paesaggistica).

Si osserva che in data 7.11.2012, con protocollo n. 27558, risulta emessa la sospensione alla predetta variante in attesa del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (allegato n. 7).

- ✓ Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Territorio esprimeva

Parere Favorevole in data 11.06.2015, prot n. 7938 (allegato n. 8).

- ✓ L'Associazione dei Comuni di Calasetta - Sant'Antioco rilasciava

l'Autorizzazione Paesaggistica n. 43/ S. Antioco del 29.06.2015 (allegato n. 9).

- ✓ Non risulta presentata l'ultimazione dei lavori.

- ✓ Non risulta agli atti alcuna richiesta di agibilità.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Alla luce di quanto sopra esposto non risulta la doppia conformità.

Abusi e/o difformità e loro eventuale sanabilità.

Alla luce degli accertamenti effettuati sono emerse difformità in inosservanza a quanto sopra presentato ed esposto e qui in seguito rappresentato e ancor meglio delineato nella descrizione delle singole unità:

- 1- è difforme al progetto il prospetto interno del piano terra per il diversa misura della finestra;
- 2- al piano terra è stato inserito un camino;
- 3- non sono stati effettuati i lavori di rifacimento del solaio intermedio tra i piani primo e secondo e pertanto l'altezza del piano primo è inferiore a quella in progetto ed i lavori eseguiti hanno riguardato solamente il rivestimento del solaio con lamine in legno perlinate riducendo l'altezza a mt. 2,40 in contrasto con la prevista di mt. 2,60, pertanto il vano non è idoneo all'uso abitativo;

- 4- il piano primo ha un ampliamento di mc. 10,98, superiori alla tolleranza del 2% e non vi è volumetria residua;
- 5- nell'appartamento al piano secondo è stato realizzato un piccolo soppalco;
- 6- si appura che il piani primo ha una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto la zona cottura è stata posizionata nel sottoscala che conduce al piano secondo e quindi privo di aereazione.

I punti 3 e 4 non sono sanabili.

Gli stessi saranno meglio esposti nella descrizione di ogni singolo bene.

Provenienza e formalità.

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto al sig. [REDACTED] per giusto e legittimo titolo di acquisto quale:

l'atto portante compravendita del 27.06.2006, redatta dal notaio Dott. Giovanni Fadda, rep. 52.071, raccolta 23.936 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 12.07.2006, registro generale 30079, registro particolare 20027 (allegato n. 10).

Formalità

Sui beni risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8, relativo proprio alle formalità, e qui si richiamano i numeri di riferimento:

Formalità contro COS.EDIL. di [REDACTED]

-iscrizione contro del 27.04.2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari, rep. N. 714 del 22.06.2016 a favore di Banco di Sardegna spa, n. 8.1.2 (allegato n. 6 del volume n. 8).

Formalità a favore e contro

- sentenza di fallimento n. 8.2.1;
- iscrizione contro del 17.02.2017, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.10.2016, rep. 3653/2016, a favore di Ladu Gianna n. 8.2.2 (allegato n 11 del volume 8);
- iscrizione contro del 08.07.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 19.02.2016, rep. 620/2016, a favore di Marco Serrau n. 8.2.6 (allegato n 15 del volume 8);
- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015 a favore di Lobina Massimo e Lobina Simonetta n. 8.2.9 (allegato n 18 del volume 8);
- iscrizione contro del 27.05.2016, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Cagliari del 14.12.2015, rep. 4384/2015, a favore di Lobina Cecilia n. 8.2.10 (allegato n 19 del volume 8);
- trascrizione contro del 26.05.2016, verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario del 18.05.2016, rep. 2640 a favore del Banco di Sardegna S.P.A., n. 8.2.11 (allegato n. 20 del volume n. 8);
- trascrizione contro del 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro

conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di [REDACTED], n.8.2.14 (allegato n. 23 del volume n. 8);

- trascrizione contro del 07.08.2015, derivante da domanda di ordinanza di sequestro conservativo da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 04.08.2015, rep. n. 6263, a favore [REDACTED], n. 8.2.18 (allegato n. 27 del volume n. 8);

- iscrizione contro del 27.02.2015, derivante da ipoteca legale, promossa da Equitalia Centro SPA del 25.02.2015 rep. 1955/2015 a favore di Equitalia Centro s.p.a., n. 8.2.23 (allegato n. 32 del volume n. 8);

- iscrizione contro del 05.03.2012, derivante da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banco di Sardegna, notaio dott. Ugo Fadda del 28.02.2012, rep. 10534/5351, n. 8.2.36 (allegato n. 45 del volume n. 8);

- trascrizione a favore del 12.07.2006, per compravendita fabbricato, pubblico ufficiale Dott. Giovanni Fadda 27.06.2006, repertorio 52071/23936, n. 8.2.63 (allegato n. 72 del volume n. 8).

Criterio di stima

Il criterio di stima che adotterò ha valore per tutti gli immobili del fabbricato in quanto sono simili tra di loro e le differenze di prezzo tra gli appartamenti sono stabilite dai seguenti fattori: piano, luminosità, esposizione,

vivibilità e soprattutto è condizionata dalle difformità urbanistiche.

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 un prezzo di riferimento è anche il valore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e riporto l'ultima pubblicazione relativa al secondo semestre 2018, zona B1/Centrale/Centro Storico, Abitazioni civili, residenziale i valori oscillano tra gli euro 900/1200 per mq/comm.le, mentre quelle di tipo economico oscillano tra gli euro 700/900 per mq/comm.le. Ritengo applicare la media aritmetica tra i due valori e si ottiene euro 800/1.050 per mq/comm.le.

Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andrà venduto attraverso una procedura fallimentare che tendenzialmente limita il numero di 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.

Incidere altresì la difficoltà di reperire inquilini solvibili qualora si intendesse locare l'immobile per lunghi periodi, però gli stimandi venivano già utilizzati per brevi locazioni a vocazione turistica pertanto proprio per questo motivo

potrebbero produrre un buon reddito.

L'insieme di questi elementi è verosimile 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.



3.1 Lotto n. 32, appartamento in Corso Vittorio Emanuele III n. 58, piano terra, descrizione:

Si tratta di una un'unità abitativa posta al piano terra con accesso dal civico 58 e si raggiunge dopo aver percorso il corridoio condominiale.

L'unità si sviluppa in lunghezza verso l'interno (foto n. 9) e si tratta di un open space, ovvero tutto in un unico ambiente, in quanto nell'unico vano si trova il soggiorno con camino e punto di cottura (foto nn. 10-11-12), completano la casa un bagno finestrato (foto nn. 13-14-15) e l'ingresso-disimpegno dove è posta la lavatrice (foto n. 16).

La forma è rettangolare e stretta e sulla parte interna si trova il cortile privato (foto nn. 17-18).

Le rifiniture sono buone e si presenta in buono stato in quanto è stato oggetto di una recente ristrutturazione, tuttavia si nota una macchia di umidità nella parete destra del soggiorno e piccole infiltrazioni di umidità che per risalita interessano parte de perimetro della terrazza.

Nell'appartamento è presente una pompe di calore ad aria caldo/freddo e la restante impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con boiler elettrico scaldacqua;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- impianto antenna televisiva;

- citofonico condominiale.

L'appartamento è equipaggiato di arredi quali punto di cottura, due divani letto, un tavolo con sei sedie, una televisione a parete e la lavatrice che, probabilmente, al mercato dell'usato non raggiungono il valore di euro 750,00.

3.1.1 Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di S. Antioco al **Foglio 13, particella 967, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2, superficie catastale mq. 49, escluse aree scoperte mq. 47, rendita catastale euro 134,28, indirizzo: corso Vittorio Emanuele Terzo n. 58 piano T**, giusta variazione del 19.04.2018, prot. n. CA0055580, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (allegato n. 11 pag. 1, unità n. 1, immobile n. 1),

Dalle verifiche effettuate l'intestazione - [REDACTED] - 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 (allegato n. 12).

3.1.2 Consistenza

La consistenza rilevata è indicata nella tabella esposta nella successiva pag. 34:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	53,3	ARROTONDATO -0,30	53
Superficie Coperta lorda	47	1	47
Superficie calpestabile	35		
cortile	21	0.3	6,3
Soggiorno	25		
Bagno	4		

3.1.3 Disponibilità:

Il bene è in possesso della Gamma Sardegna S.R.L.S. in forza del contratto di locazione del 15.09.2017 registrato a Cagliari 1 n. 4939/3T/2017, che interessa tutto il fabbricato per l'importo complessivo di euro 3.600,00 annuali.

3.1.4 Difformità

Richiamando quanto esposto in questa unità è difforme il prospetto interno e per la presenza del camino e si può sanare con una accertamento di conformità con autorizzazione paesaggistica semplificata.

Si richiama il paragrafo relativo alla regolarità del fabbricato a pag. 23.

3.1.5 Valore

Per quanto sopra esposto, richiamando il criterio di stima ritengo equo stabilire il valore commerciale in euro 1.000,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di euro $1000 \times 53 =$ euro **53.000,00 (cinquantatremila/00)**.

Il valore dei mobili è presumibilmente di euro 750,00

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

3.2 Lotto n. 33, appartamento in Corso Vittorio Emanuele n. 58, piano primo,

Si tratta di un appartamento al piano primo e si raggiunge percorrendo il corridoio al piano terra proseguendo successivamente per le scale fino al raggiungimento della porta d'ingresso che si trova sulla destra del pianerottolo.

Internamente si sviluppa in soggiorno (foto n. 19), zona cottura interna parzialmente ricavata in un sottoscala (foto nn. 20-21), un vano letto (foto nn. 22-23), un bagno interno con doccia (foto n. 24) e una terrazza interna al fabbricato (foto nn. 25-26). L'appartamento è arredato ed è in buone condizioni.

Le rifiniture sono buone e si presenta in buono stato in quanto è stato oggetto di una recente ristrutturazione.

Nell'appartamento sono presenti due pompe di calore ad aria caldo/freddo e la restante impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con boiler elettrico scaldacqua;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- impianto televisivo;
- citofonico condominiale.

L'appartamento è dotato di arredi: punto di cottura, due divani, un tavolo con quattro sedie, una televisione a parete, letto matrimoniale con armadio e comodini che, probabilmente, non raggiungono il valore di euro 1.200,00.

3.2.1 Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di S. Antioco al Foglio 13, particella 967, subalterno 9, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 77, escluse aree scoperte mq. 69, rendita catastale euro 268,56, indirizzo: corso Vittorio Emanuele Terzo n. 58 piano T, giusta variazione del 19.04.2018, prot. n. CA0055580, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (allegato n. 11 pag. 1, unità n. 1, immobile n. 2),

Dalle verifiche effettuate l'intestazione - [REDACTED] - 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 (allegato n. 13).

3.2.2 Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	76,5	ARROTONDATO -0,5	76
Superficie Coperta lorda	69	1	69
Superficie calpestabile	63		
Cortile e balcone	25	0.3	7,5
Soggiorno	20		
Vano letto	16		
Zona cottura	6		
Bagno	3		

3.2.3 Disponibilità:

Il bene è in possesso della [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 15.09.2017 registrato a Cagliari 1 n. 4939/3T/2017, che interessa tutto il fabbricato per l'importo complessivo di euro 3.600,00 annuali.

3.2.4 Difformità

Come esposto nella descrizione del fabbricato in questo bene si riscontra principalmente un importante difformità, infatti non è stato modificato il solaio intermedio tra il soggiorno e la terrazza del piano secondo che peraltro è stato controsoffittato con listoni di legno perlinato riducendo l'altezza interna a mt. 2.40 contro i previsti mt. 2,60, e pertanto non raggiunge il minimo abitabile.

Si riscontra anche un ampliamento

Si richiama il paragrafo relativo alla regolarità del fabbricato a pag. 23 in quanto sono difformità non sanabili.

3.2.5 Valore

Per quanto sopra esposto, richiamando il criterio di stima ritengo equo stabilire il valore commerciale in euro 800,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di euro $800 \times 76 =$ euro 60.800,00 arrotondato ad euro 61.000,00 (sessantunomila/00).

Il valore dei mobili è presumibilmente di euro 1.200,00

3.3 Lotto n. 34, appartamento in Corso Vittorio

Emanuele n. 58, piano secondo, descrizione :

Si tratta di un appartamento al piano primo e si raggiunge percorrendo il corridoio al piano terra proseguendo successivamente per le scale fino al raggiungimento della porta d'ingresso che si trova di fronte a chi arriva nel pianerottolo, dopo aver percorso un ulteriore scala, sempre in muratura, si arriva all'appartamento.

Internamente è composto da soggiorno con un piccolo soppalco e punto di cottura (foto n. 27-28), un vano letto dove è stato ricavato un piccolo soppalco sopra il disimpegno (29-30-31), un bagno (foto n. 32) e la terrazza interna (foto nn. 33-34).

Le rifiniture sono buone e si presenta in buono stato in quanto è stato oggetto di una recente ristrutturazione.

Nell'appartamento sono presenti due pompe di calore ad aria caldo/freddo e la restante impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con boiler elettrico scaldacqua;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- impianto televisivo;
- citofonico condominiale.

L'appartamento è dotato di arredi quali punto di cottura, un tavolo da

quattro sedie, una televisione, letto matrimoniale con armadio e comodini, che probabilmente, non raggiungono il valore di euro 900,00.

3.3.1 Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di S. Antioco al Foglio 13, particella 967, subalterno 10, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 65, escluse aree scoperte mq. 57, rendita catastale euro 201,42, indirizzo: corso Vittorio Emanuele Terzo n. 58 piano T, giusta variazione del 19.04.2018, prot. n. CA0055580, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (allegato n. 11 pag. 1, unità n. 1, immobile n. 3),

Dalle verifiche effettuate l'intestazione - [REDACTED] - 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 (allegato n. 14).

3.3.2 Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	62,8	ARROTONDATO + 0,2	63
Superficie Coperta lorda	55	1	55
Superficie calpestabile	35		
Cortile	26	0.3	7.8
Soggiorno, zona cottura/ soppalco	18 / 8		
Vano letto	14		
Bagno	3		

3.3.3 Disponibilità:

Il bene è in possesso della [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 15.09.2017 registrato a Cagliari 1 n. 4939/3T/2017, che interessa tutto il fabbricato per l'importo complessivo di euro 3.600,00 annuali.

3.3.4 Difformità

Come esposto nella descrizione del fabbricato in questo bene si riscontra il posizionamento di un soppalco nel soggiorno.

Si richiama il paragrafo relativo alla regolarità del fabbricato a pag. 23.

3.1.5 Valore

Per quanto sopra esposto, richiamando il criterio di stima ritengo equo stabilire il valore commerciale in euro 1.000,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di euro $1000 \times 63 =$ euro **63.000,00 (cinquantatremila/00)**.

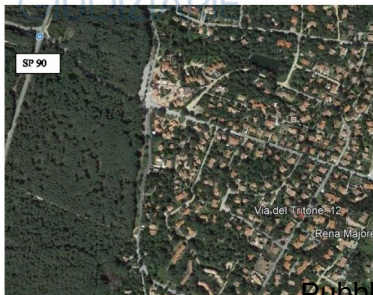
Il valore dei mobili è presumibilmente di euro 900,00

4 Lotto n. 35 - unità immobiliare in Aglientu (SS), località**Rena Maggiore, via del Tritone n 12, descrizione**

Si tratta di una porzione di bifamiliare inserita nella lottizzazione "Rena Maggiore" in agro del Comune di Aglientu.

Si raggiunge percorrendo la SP 90 e l'ingresso della lottizzazione è in prossimità del Km. 58. Le strade interne sono asfaltate e la casa è facilmente raggiungibile.

La casa dista in linea d'aria dal mare circa Km. 1.200 e si può raggiungere anche a piedi in circa 15/20 minuti.



Il lotto ove insiste la casa è in aderenza alla via del Tritone e l'accesso è in una strada interna della lottizzazione a pochi metri dalla predetta via del tritone (foto nella pagina precedente e foto nn. 1-2 dell'allegato fotografico).

La casa ha il giardino su tre lati ed il fabbricato è stato edificato con muratura portante presumibilmente in mattoni in calcestruzzo ed il tetto è in doppia falda inclinata.

La struttura è semplice e modesta ed esternamente si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione della copertura della veranda che è interessata da un parziale distacco dell'intonaco della tettoia (foto nn. 3-4-5-6-7).

La casa è internamente composta da soggiorno con angolo di cottura (foto nn. 8-9-10), due vani letto (foto nn. 11-12-13), un bagno (foto nn. 14-15) e una veranda coperta (foto nn. 3-5).

Il villino è stato oggetto di una recente ristrutturazione che ha interessato la sostituzione pavimenti (foto n. 16), il rifacimento del bagno e del punto cottura con sostituzione di tutte le tubature, adeguamento dell'impianto elettrico con sostituzione di tutti le prese interruttori e centraline (foto n.17) , e sostituzione di tutte le persiane esterne con nuove in alluminio tinte. Sono presenti nella casa pompe di calore in tutti gli ambienti. Nei due vani letto sono presenti alcune macchie di umidità dovute alle infiltrazioni per capillarità e pertanto necessita di un risanamento. Il giardino manca di manutenzione ordinaria e sono presenti sterpaglie e arbusti spontanei (foto nn 18-19-20-21-22).

Il cancello di accesso carrabile è stato divelto e pertanto va sostituito,

mentre il cancello pedonale è praticamente inutilizzabile perché porta ad un terrazzamento privo di scale per raggiungere il giardino della casa (foto n. 1-2). Esternamente in aderenza alla casa sono state sistemate le nicchie per il posizionamento dello scaldabagno, della centralina dell'impianto idrico (foto nn. 23-24) e bombola del gas.

L'unità è arredata come da fotografie.

Inquadramento catastale

Dall'elenco dei subalterni (allegati nn. 1-2) e dall'elaborato planimetrico si identifica la posizione degli stessi rispetto al lotto (allegato n. 3) e la costruzione risulta regolarmente accatastata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Catasto dei Fabbricati, Comune di Aglientu (SS), al Foglio 1, particella 83, subalterno 2 e particella 404, subalterno 1, categoria A/4, classe U, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 63, totale escluse aree scoperte mq. 50, rendita catastale euro 216,91, indirizzo: Largo Rena Majori, piano T, ditta intestataria COS.EDIL di [REDACTED], giusta variazione del 09.11.1995 (allegato n. 4).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione [REDACTED] [REDACTED] 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 (allegato n. 5).

Regolarità urbanistica del fabbricato

Il fabbricato è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia del 15 marzo 1972, prot. n. 142, pretica n. 118/72** rilasciata dal Sindaco del Comune di **Aglientu**, volta alla costruzione di una casa di civile abitazione nel tratto di terreno contraddistinto con il n° 137 del lotto n° 137-138 (allegato n. 6 con le piante progettuali).

Agli atti non emerge nessuna richiesta di rilascio dell'agibilità.

Alla luce degli accertamenti effettuati non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq		Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	73,8		ARR.TO -0,20	74
Superficie Coperta lorda	48 ca.		1	48
Superficie utile	42 ca.			
Veranda coperta	12 ca.		0.3	4,8
Superficie lotto	350 ca.	240 (1/5 s.c.)	0,10	24
Superficie giardino	290 ca.	50	0,02	1

Disponibilità

La casa è nella disponibilità della procedura fallimentare.

Provenienza e formalità pregiudizievoli

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto al sig. [REDACTED] per giusto e

legittimo titolo di acquisto quale:

l'atto portante compravendita del 01.07.2002, a firma del Notaio Dott. Giovanni Fadda, rep. 49657, rac. 22622, trascritto all'Ufficio Provinciale di Sassari in data 16.07.2002, Registro Generale n. 7870, Registro Particolare n. 6121 (allegato n. 7)

Formalità

Sul bene risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità, descritte anche nel volume n. 8 della CTU relativo proprio alle formalità.

8.3 Formalità iscritte a nome [REDACTED] di [REDACTED]. Dall'elenco sintetico delle formalità risulta la trascrizione del fallimento (allegato n. 8)

8.4 Formalità iscritte a nome di [REDACTED]. Dall'elenco sintetico delle formalità risultano un iscrizione ed una trascrizione (allegato n. 9)

- 8.3.1 TRASCRIZIONE CONTRO

Sentenza dichiarativa di fallimento (allegato n. 10)

Presentata a Tempio Pausania il 19.02.2018 n. 5

Pubblico Ufficiale Tribunale di Cagliari, repertorio 127/2017 del 20.09.2017

A favore di Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

- 8.4.1 ISCRIZIONE CONTRO del 26.02.2015 n. 24 (allegato n. 11)

Ipoteca legale

Pubblico Ufficiale Equitalia Centro s.p.a., repertorio 1955/2515 del 25.02.2015

A favore di Equitalia Centro S.P.A.

Contro [REDACTED]

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H848 - Aglientu (SS)

Catasto fabbricati,

Foglio 1, particella 404, subalterno 1

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Natura A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4,0 vani.

- 8.4.2 TRASCRIZIONE A FAVORE del 16.07.2002 n. 79 (allegato n. 12)

Compravendita

Pubblico Ufficiale dott. Giovanni Fadda, notaio, repertorio n. 49657 del 01.07.2002

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H848 - Aglientu (SS)

Catasto fabbricati,

Foglio 1, particella 83, subalterno 2

Natura A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza 4 vani

Indirizzo Largo Rena Majori, piano T

Immobile n. 2

Comune H848 - Aglientu (SS)

Catasto fabbricati,

Foglio 1, particella 404, subalterno 1

Natura CO - Corte

Indirizzo Largo Rena Majori, piano T

Criterio di stima e valore

Il criterio di stima di simili unità si basa principalmente sul sistema sintetico-comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti.

Un elemento utile per stabilire un prezzo di riferimento è anche il valore dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e riporto l'ultima pubblicazione relativa al primo semestre 2018, zona E1/suburbana/Rena Maggiore, microzona catastale 3, residenziale, ville e villini, i valori oscillano tra gli euro 2.000/2.600 per mq/comm.le.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

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

Inoltre, al fine di giungere al più probabile valore di mercato, trovo opportuno riportare 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 e dirigere l'acquisto ad altri immobili solo se si trovano a prezzi bassi.

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

Per quanto sopra esposto, considerati anche i lavori esterni che necessitano essere effettuati, ritengo equo applicare il valore di euro 1.700,00 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di $1.700,00 \times 74$ pari ad euro **125,80000 arrotondato ad euro 126.000,00 (centoventiseimila/00).**

Il valore dei mobili, considerato che sono usati, è probabilmente quantificabile in euro 1.000,00.

Tabella riepilogativa dei valori

Lotti	descrizione	valore
30	Assemini via Maroncelli 27	122.000
31	Quartucciu via Sardara 2	120.000
32	S. Antioco C.so V. Emanuele 58 P.T	53.000
33	S. Antioco C.so V. Emanuele 58 P.1	61.000
34	S. Antioco C.so V. Emanuele 58 P.2	63.000
35	Aglientu Rena Majore via Tritone 12	126.000
Valore dei beni del Volume n. 4a		545.000,00

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

La presente relazione occupa 48 (quarantotto) pagine dattiloscritte, numerate e firmate e ne costituiscono parte integrante n. 46 (quarantasei) allegati cartacei distribuiti per lotti e n. 27 (venti) allegati fotografici per complessive 106 fotografie distribuiti per lotti.

Cagliari, 12 giugno 2019

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro