

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 127/2017

volume 6 di 8

Lotto n. 79

FABBRICATO IN SELARGIUS

Via Fleming n. 11

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATORI

Dott. Gianluca Fadda

Dott. Stefano Ponticelli



- VOLUME 6 -



Descrizione degli immobili e formazione del lotto n. 79

1 Fabbricato in Selargius nella via Fleming n. 11 angolo via Galvani, descrizione pag. 4

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 11

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 18

1.1 – Locale in via Galvani angolo via Fleming, piano seminterrato, descrizione, pag. 21

Inquadramento catastale, pag. 23

Disponibilità, pag. 24

Consistenza, pag. 24

Difformità, pag. 24

1.2 – Locale in via Fleming angolo via Galvani, piano rialzato, descrizione, pag. 25

Inquadramento catastale, pag. 26

Disponibilità, pag. 27

Consistenza, pag. 27

Difformità, pag. 27

1.3 – Locale in via Fleming angolo via Galvani, piano primo, descrizione, pag. 28

Inquadramento catastale, pag. 29

Disponibilità, pag. 30

Volume 6/8 – Selargius via Fleming



Consistenza, pag. 30

Difformità, pag. 30



**1.4 – appartamento in via Fleming angolo via Galvani, piano secondo,
descrizione, pag. 31**



Inquadramento catastale, pag. 34

Disponibilità, pag. 35



Consistenza, pag. 35



Difformità, pag. 35

**1.5 – appartamento in via Fleming angolo via Galvani, piano secondo,
descrizione, pag. 36**



Inquadramento catastale, pag. 39

Disponibilità, pag. 40



Consistenza, pag. 40



Difformità, pag. 40

1.6 – area libera in via Fleming, descrizione, pag. 41

Disponibilità, pag. 41



Consistenza, pag. 41

2 Provenienza e formalità, pag. 42

3 Criterio di stima e valore finale pag. 44



Lotto n. 79

1 Fabbricato in Selargius nella via Fleming n. 11 angolo via Galvani, descrizione:

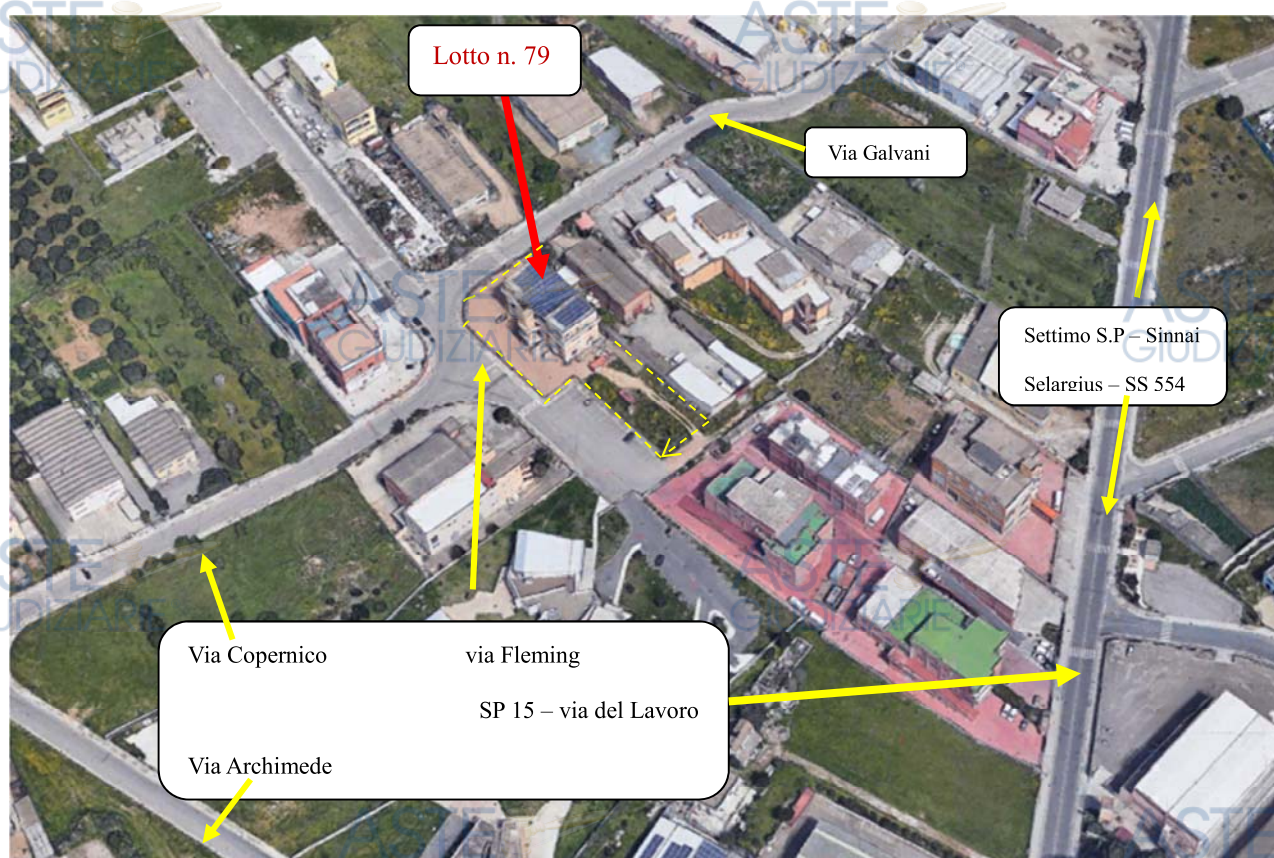
Si tratta di un edificio articolato su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, a destinazione commerciale ed artigianale, posto in posizione isolata ed arretrata rispetto all'asse stradale.



Foto n. 1 Prospetto sulla via Fleming e ingresso pedonale

Alla luce degli accertamenti effettuati si rileva che l'edificio è da ultimare e risulta composto da tre locali e due unità abitative oltre alle pertinenze, gli spazi comuni ed una restante parte di area sterrata libera.

Il lotto ricade nella zona industriale di Selargius ed è posto nell'angolo tra le vie Fleming e Galvani e si raggiunge percorrendo la SP 15, via del Lavoro, fino alla rotonda che permette l'inserimento nella zona industriale. Successivamente si svolta a sinistra nella via Galvani fino all'edificio oppure, in alternativa, si raggiunge immettendosi, sempre dalla SP 15, via del Lavoro, nella via Archimede per poi svoltare a destra nella via Copernico che termina proprio di fronte all'edificio.



La struttura di fondazione del fabbricato è presumibilmente del tipo a platea; i muri di contenimento della parte interrata sono in CLS armato e le strutture in elevazione, sia entro che fuori terra, sono realizzate con pilastri e travi di calcestruzzo armato a vista od inseriti nello spessore del solaio a seconda del piano; i solai intermedi, dello spessore di cm.30, sono presumibilmente del tipo a lastre con struttura alveolare e C.A.; le tamponature sono realizzate con mattoni di cls cellulare dello spessore di cm. 25

e le tramezzature interne degli appartamenti sono in mattoni di laterizio forato e cartongesso.

Il fabbricato è ultimato esternamente con intonaci del tipo civile ed è tinteggiato (foto nn. 1 a pag. 5, e 2-3-4-5).



Foto n. 2 prospetto via Galvani



Foto n. 3 Prospetto laterale su area libera



Foto n. 4 Prospetto su area libera e scivolo



Foto n. 5 Prospetto interno e scivolo via Galvani

La copertura è a tetto piano, principalmente della stessa struttura dei solai intermedi, ed è ultimata con piastrelle in gres al piano secondo mentre i solai degli appartamenti sono impermeabilizzati e coibentati.

Sulla copertura degli appartamenti e su una struttura in legno, posta nella parte

centrale della terrazza del terzo piano, è posizionato un impianto fotovoltaico che non fa parte del costituendo lotto (foto nn. 6-7).



Foto n. 6 Copertura terrazza



Foto n. 7 Particolare copertura terrazza

Tutti i piani si raggiungono mediante una scala esterna in C.A., rifinita in lastre di marmo di travertino, che si snoda intorno al vano ascensore che dovrebbe servire tutti i piani, però si rileva che manca la cabina interna (foto n. 8).



Foto n. 8 Vano scala e cabina ascensore

Il piazzale è protetto sulla via Galvani e, parzialmente, sulla via Fleming principalmente da un muretto elevato con blocchi di cls intonacato e sormontato da griglie in ferro mentre in parte della via Fleming è aperto (foto nn. 2-9-10-11-12-13-14)



Foto n. 9 Muretto e ingresso pedonale via Fleming



Foto n. 10 Muro e ingresso carraio via Fleming



Foto n. 11 Muretto via Fleming



Foto n. 12 Muretto e parcheggi via Fleming



Foto n. 13 Lato da ultimare vicolo via Fleming



Foto n. 14 Muro e ingresso carraio via Galvani

Si accede da un cancello pedonale posto sulla via Fleming 11 e da due aperture carrabili protette da cancelli in ferro, poste rispettivamente sulla via Fleming e sulla via Galvani (foto nn. 9-10-14), mentre è aperto nel vicolo laterale alla via Fleming (foto n. 13)

Il piazzale comune è destinato a passaggio e parcheggio per automezzi ed è parzialmente rifinito con piastrelle carrabili e la parte che si estende lungo la via Fleming è da ultimare in quanto si tratta di un terreno incolto aperto (foto nn. 15-16).



Foto n. 15 Finiture del piazzale



Foto n. 16 area libera lato via Fleming

Lo stabile risulta gradevole alla vista e versa in discrete condizioni generali anche se trascurato nella manutenzione ordinaria ed iniziano a presentarsi i primi segni di vetustà e di umidità.



La descrizione, lo stato di avanzamento dei lavori, le finiture e le difformità di ogni singola unità è descritta nell'esposizione delle stesse, dove sono riportati anche i dati catastali con relative planimetrie.

Regolarità urbanistica del fabbricato e del lotto ed eventuali difformità.

Il fabbricato è stato edificato su parte del terreno censito al Foglio 25 mappale 1380 (ex 420) in seguito a frazionamento del mappale 420 che ha generato anche il mappale 1381 che è la strada della lottizzazione, come si evince dalle nuove mappe catastali ([allegato n.1](#)).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Selargius, Area 5 – Urbanistica – Servizi informatici – Ufficio espropriazioni – Patrimonio – Igiene Urbana, in data 21.02.2020, pratica n. GEN/2020/00014/CDU, richiesto per il terreno al foglio 25 mappale 1380 ([allegato n. 2](#)), viene certificato

- che sulla base delle disposizioni del vigente strumento urbanistico comunale, il terreno sopra citato è destinato a zona “D” – Industriale, Artigianale e Commerciale, sottozona D2_1.

L'attività edilizia in tale zona è regolamentata dall'art. 12 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e dalle specifiche norme del Piano particolareggiato approvato con Decreto Ass.to Reg. EE.LL. Finanze e Comunale n. 20 del 26.02.1992 ed in ultimo modificate con la deliberazione del CC. N. 123 del 09.12.2009;

- che l'immobile risulta interessato dall'edificazione di un edificio che risulta accatastato;

L'attività edilizia è inoltre regolamentata dalle Norme del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.2006 e pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 30 del

giorno 08.09.2006. Le norme del P.P.R., se in contrasto, prevalgono rispetto alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 145, comma 3 del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii..

Che il terreno in argomento non risulta soggetto al vincolo di destinazione d'uso di cui al primo comma, art. 10 della legge 21.11.2000 n. 353 e successive modificazioni e integrazioni;

che per lo stesso terreno non sono stati emessi provvedimenti di sospensione ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.

ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

1. DEFINIZIONE:

interessa le parti del territorio comunale destinate o da destinare ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. a) la zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona D2.1 – interessante la zona a nord della S.S. 554 (ex sottozona D1 del PRG). L'attuazione è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute, modificate in ultimo con deliberazione di C.C. n° 123 del 09.12.2009;

2. INTERVENTI AMMISSIBILI:

a) in assenza di piani attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

b) in presenza di piani attuativi sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01;

3. DESTINAZIONI D'USO:

a) è consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato. b) per quanto concerne il numero e le dimensioni delle attività commerciali delle medie strutture di vendita si rimanda allo specifico Piano Commerciale Comunale; c) la destinazione residenziale è consentita, esclusivamente per il personale di custodia e/o per il conduttore dell'attività, per una sola abitazione di superficie utile non superiore a 100 mq; d) qualora il fabbricato sia

destinato a una delle attività proprie della zona omogenea D la realizzazione di uffici, necessaria alla funzionalità dell'attività principale, è consentita solo con vincolo di pertinenzialità in relazione all'unità immobiliare principale, per una percentuale massima del 10% di superficie netta calpestabile. E' ammissibile la realizzazione di superfici maggiori e anche con autonomia funzionale, ma questi rilevano ai fini del calcolo del costo di costruzione. e) le aree inedificate di pertinenza dei lotti, non interessate da parcheggi o a percorsi di accesso, dovranno essere opportunamente sistemate a verde, ovvero realizzate con materiali drenanti. f) le recinzioni dei lotti sui fronti stradali dovranno essere del tipo "a vista" e sistemate con piante rampicanti (es: gelsomino, buganvillea), fatte salve le eccezioni previste da norme specifiche per particolari attività che necessitano di misure speciali di protezione;

4. DIMENSIONE MINIMA DEL LOTTO:

- a) Sottozona D2.1 - 1.000 mq;

5. INDICE DI UTILIZZAZIONE EDILIZIA:

- a) per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente. Indice di copertura di utilizzazione pari a 0,80 mq/mq ottenuto dal rapporto della superficie netta dei pavimenti del fabbricato, anche se su diversi piani, e l'intera superficie del lotto;

6. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

- a) per la Sottozona D2.1 vale l'indice previsto dal piano previgente, pertanto 40%, inteso come rapporto tra la superficie coperta e l'intera superficie del lotto;

7. ALTEZZA MASSIMA:

- a) per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto l'altezza è libera, subordinata solo alle prescrizioni di eventuali norme per le specifiche attività produttive;

8. TIPOLOGIE EDILIZIE:

sono libere in funzione delle esigenze delle differenti attività e nel caso delle zone già attuate, risultino validamente inserite nel disegno urbano.

9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI SU STRADA:

- a) per la sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 15 m (nel caso in cui i lotti siano latitanti strade statali, provinciali o comunali dovranno osservarsi anche le prescrizioni di cui al D. Lgs. n°285 del 30/04/1992 e ss.mm.ii. - Codice della Strada). Sono fatte salve le deroghe previste nelle NTA del piano attuativo, modificate con Deliberazione di C.C. n°5 del 2009 Deliberazioni di C.C. n°207 del 2000, n°35 del 2008, n°123 del 2009, n°27 del 2012.

10. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

- a) per la Sottozona D2.1 vale quanto previsto dal piano previgente, pertanto 5 m;

11. PARCHEGGI PRIVATI:

- a) comprendono le aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi pesanti interessati all'attività produttiva, i parcheggi per il personale addetto (nella misura minima di 1 mq ogni 8 mq di superficie edificata – pavimento), i parcheggi per i visitatori nel caso di insediamento mercantile (nella misura minima di 1 mq ogni 6 mq di superficie edificata – pavimento). b) qualora si abbia necessità di realizzare superfici a parcheggio in funzione della specifica attività le superfici realizzate nella parte interrata o sul

solaio di copertura non verranno computate ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione, previa sottoscrizione di apposito atto unilaterale (debitamente registrato e trascritto) di impegno al mantenimento perpetuo della destinazione d'uso.

c) per le attività commerciali le norme di attuazione dei singoli interventi previsti nei piani attuativi potranno prevedere standard maggiori rispetto a quelli previsti dal DPGR 55/108/2000. d) per le medie strutture di vendita si rimanda all'art. 31 del RE.

12. FRAZIONAMENTI:

a) per la Sottozona D2.1 sono ammessi, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sia per i lotti liberi che per quelli interessati da fabbricati, con le specificazioni riportate nelle NTA del piano attuativo approvato;

14. STANDARD:

a) si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici per le aree S1, S2, S3 ed S4;

e) per gli edifici commerciali e direzionali a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. In caso di attività commerciali di tipo alimentare dovrà essere fatta la comparazione con lo standard dei parcheggi di cui alla delibera di giunta regionale n° 55/108/2000 e ss.mm.ii.

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni e/o

concessioni edilizie:

- **Concessione per la esecuzione di opere Edili n. 3/2000 del 18.01.2000**

rilasciata dal Comune di Selargius al sig. Ibba Francesco, per l'esecuzione di

Costruzione di un fabbricato artigianale nella Zona Industriale – su area distinta in Catasto al foglio 25 mappale 420 – area classificata dal P.R.G. vigente a zona "D"-

(allegato n. 3).

- **Concessione Edilizia n. 66/2002 del 10.06.2002** rilasciata dal Comune di

Selargius al sig. [REDACTED], per la *Voltura della Concessione Edilizia n.*

3/2000 del 18.01.2000 per la costruzione di un fabbricato artigianale in conformità alla

Concessione Edilizia n. 3/2000 del 18.01.2000 (allegato n. 4).

- **Concessione Edilizia n. 136/2005 del 24.11.2005** rilasciata dal Comune di Selargius al sig. [REDACTED], per il *Completamento di un fabbricato artigianale a Selargius – via Galvani angolo via Fleming – in area ricadente in zona urbanistica omogenea classificata “D” Zona Industriale nel vigente P.R.G., su area distinta in Catasto al foglio 25, mappale 420 (allegato n. 5).*

- **Concessione Edilizia n. 56/2009 del 17.06.2009** rilasciata dal Comune di Selargius al sig. [REDACTED], per la *Variante ed il Completamento di un fabbricato artigianale a Selargius – via Galvani angolo via Fleming – in area ricadente in zona urbanistica omogenea classificata “D” Zona Industriale nel vigente P.R.G., su area distinta in Catasto al foglio 25, mappale 420 (allegato n. 6 con relazione tecnica e tavole).*

- Si riporta che in data 25.01.2010, prot. n. 2416 (allegato n. 7) il Comune di Selargius, Area 5, rispondeva al sig. [REDACTED], in seguito alla sua istanza per il rilascio dell’agibilità del 19.01.2010 – Prot. Generale n. 1667- (allegato n. 8 con dichiarazioni di conformità), che l’istanza risultava improcedibile per mancanza della documentazione necessaria di cui all’art. 25 del DPR 380/2001 ed all’art. 160 del Regolamento Edilizio.

Si informa che l’impianto fotovoltaico posizionato sul tetto dello stabile, per quanto estraneo alla valutazione del fabbricato, è stato realizzato a mezzo comunicazione S.U.A.P. del 29.01.2010, pratica n. 3342 (allegato n. 9).



Alla luce degli accertamenti svolti rilevo principalmente che il fabbricato non è stato ultimato in conformità alla C.E. n. 56 del 2009 ([allegato n. 6](#)), inoltre evidenzio varianti di prospetto derivanti da diverse aperture; la diversa distribuzione interna di tutti i locali ed il diverso utilizzo degli spazi interni delle unità al piano secondo.

Quanto rilevato è riportato qui di seguito:

- **piano seminterrato:**

- non è stato effettuato il frazionamento in due unità;
- non sono stati realizzati i servizi igienici;
- la rampa carrabile di accesso verso la via Galvani è da ultimare e quella

verso la via Fleming è difforme al progetto;

- non è stata realizzata la seconda apertura carrabile in osservanza al frazionamento;

- sono stati realizzati due vani ed una separazione in cartongesso.

- **piano rialzato:**

- non è stata effettuata la divisione interna in due locali e non sono stati realizzati i servizi igienici;
- mancano gli infissi posizionati sulla parte alte;

- **piano primo:**

- non è stata effettuata la divisione interna in due locali e non sono stati realizzati i previsti uffici ed i servizi igienici;

- differenti misure riscontrate su alcune aperture per le finestre hanno variato il prospetto ma non hanno ridotto il rapporto aeroilluminante;
- mancano tutti gli infissi esterni:
- **piano secondo, due unità:**
 - le due unità sono ultimate ma ciascuna è divisa in ulteriori due unità mediante il posizionamento di pareti in cartongesso e ciò è in contrasto con quanto previsto nella variante. La divisione ha reso indispensabile un accesso differente per ogni singola nuova unità rispetto a quanto previsto nella variante;
 - La superficie coperta è maggiore rispetto a quanto previsto ed eccede di mq. 3.45 per unità pari a mq 3 di superficie pavimentata che supera quella consentita in progetto, ma rientra nella superficie pavimentata consentita;
 - le nuove aperture e differenti misure di alcune finestre hanno variato il prospetto ma queste ultime non hanno ridotto il rapporto aeroilluminante;
 - E' diverso l'utilizzo rispetto a quanto previsto dall'attuale PUC in quanto non sono previste abitazioni ad esclusione di quella del custode.
 - I balconi che si trovano lungo i perimetri interni delle due unità principali sono di dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto nella citata variante e non sono sanabili anche se non fanno cubatura.

Per le difformità sanabili è necessario presentare un Accertamento di Conformità con opere per il ripristino e successivamente una comunicazione di opere di completamento del fabbricato a mezzo SUAPE.



Le spese per l'accertamento di conformità, soggette a sanzione, non sono inferiori ad euro 1000,00 oltre alle eventuali opere ed agli oneri professionali del tecnico.

Si specifica che non sapendo le intenzioni dell'eventuale aggiudicatario del lotto è infattibile il calcolo delle spese per la pratica di completamento e si richiama la Deliberazione Comunale n. 12 del 21.04.2015 ([allegato n. 10](#)).

Nel valore finale del lotto, così come esposto nel successivo criterio di stima, sarà tuttavia tenuto conto, in via approssimativa, di quanto finora riportato per il completamento dell'opera.

In riferimento alla restante area libera, nel rispetto dei confini previsti dalle Norme di Attuazione, ovvero 5 metri dai confini e 15 metri dalla strada, non è possibile alcuna attività edificatoria.

Inquadramento catastale del fabbricato

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, è emerso che il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Selargius, Catasto dei Fabbricati, al Foglio 25, particella 1380, con sei (sei) subalterni di cui 1 (uno) comune e 5 (cinque) che riguardano rispettivamente ciascuno ogni singola, come da elaborato planimetrico riportato a pagina 20 e dall'elenco dei subalterni ([allegati ai nn. 11-12](#)). I dati che riguardano ogni singolo bene sono indicati nella descrizione degli stessi dove sono riportate in allegato anche le relative planimetrie



ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale
SELARGIUS		25	1380	476106

Sub	UBICAZIONE	n°civ	Piani Scala Int.	DESCRIZIONE
------------	-------------------	--------------	-------------------------	--------------------

1	via galvani	SN	S1-T1-2 B.C.N.C. -	RAMPA, VANO SCALA E CORTE
2	via galvani	SN	S1	LOCALE DI DEPOSITO
3	via galvani	SN	T	LOCALE DI DEPOSITO
4	via galvani	SN	1	LOCALE DI DEPOSITO
5	via galvani	SN	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via galvani	SN	2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Dalla descrizione riportata nell'accertamento si evince che non vi è alcuna rispondenza con quanto previsto nelle Concessioni Edilizie in quanto i locali fuori terra dovevano essere utilizzati come locali commerciali e/o artigianali e i subalterni n. 5 e 6 principalmente come locali abitativi per il custode.

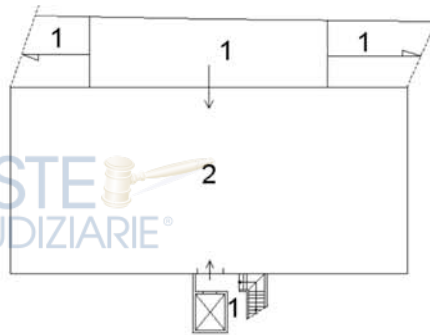
Con il completamento, in ossequio alla C.E. n. 56 del 2009 o per un eventuale nuova pratica, con molta probabilità si dovrà provvedere alla modifica sia delle planimetrie catastali che della categoria catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

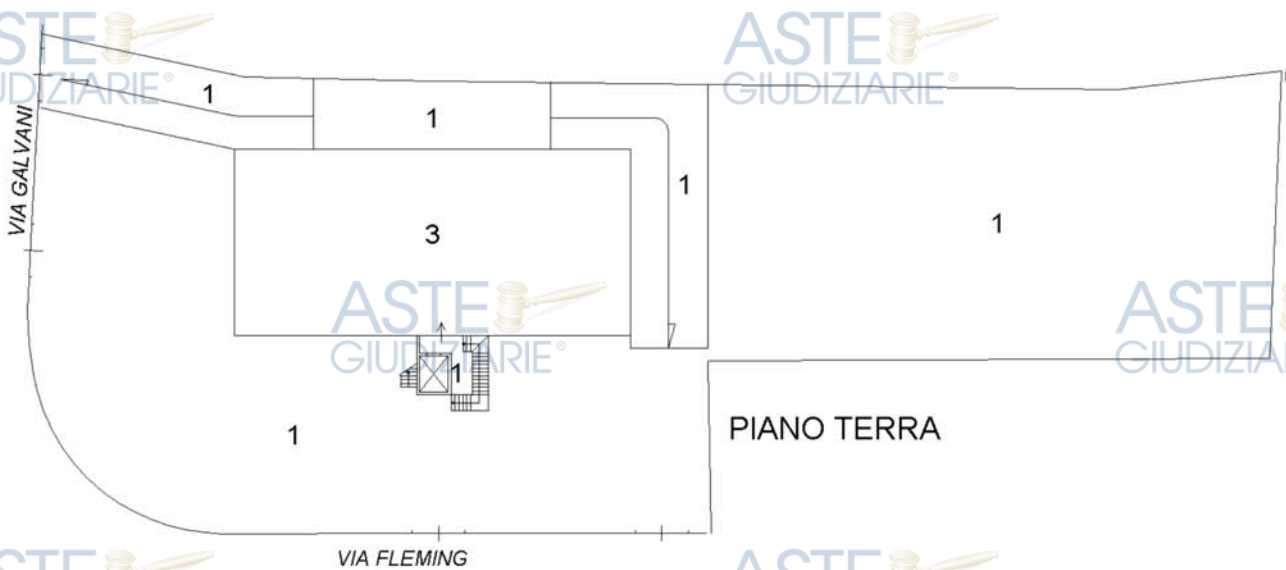
Dimostrazione grafica dei subalterni

ASTE
GIUDIZIARIE®

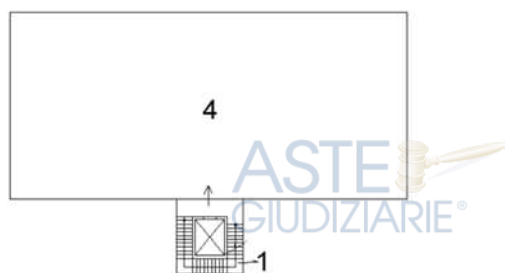
Scala 1 : 500



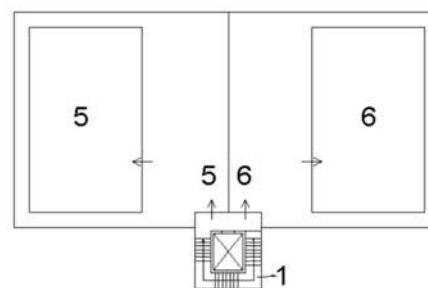
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1.1 Locale via Fleming n. 11, piano seminterrato, descrizione

Si tratta di deposito ubicato al piano seminterrato con accesso dalle rampe carrabili laterali ed a piedi dal vano scala condominiale o dal previsto ascensore fino al raggiungimento della porta blindata di accesso dove a lato si trova la pompa sommersa.

Alla luce degli accertamenti effettuati si rileva che la rampa sulla via Galvani non è praticabile in quanto è da ultimare e l'unico ingresso utile per raggiungere il locale è dall'altra rampa carrabile accessibile dal vicolo della via Fleming (foto nn. 17-18-19-20).



Foto n. 17 Scivolo via Galvani



Foto n. 18 Scivolo via Fleming



Foto n. 19 Scivolo via Fleming e accesso area



Foto n. 20 Piano seminterrato e pompa sommersa

Internamente si sviluppa su un unico livello con cinque pilastri centrali ed è disposto in alcuni ambienti creati con pannelli in cartongesso da rifinire (foto n. 21-22-23-24), come già precedentemente esposto si accede dalle rampe carrabili ed è protetto da un ampio cancello in ferro scorrevole a due ante e dalla porta blindata (foto n. 25-26).

Il locale è areato per mezzo di aperture poste sulla parte alta delle pareti e protette da griglie in ferro (foto n. 27-28).

Le finiture sono ordinarie e i pavimenti sono in cemento industriale carrabile.



Foto n. 21 Interno piano seminterrato



Foto n. 22 Interno piano seminterrato



Foto n. 23 Divisioni interne piano seminterrato



Foto n. 24 Divisioni interne piano seminterrato

Volume 6/8 – Selargius via Fleming



Foto n. 25 Cancelli ingresso



Foto n. 26 Porta blindata



Foto n. 27 Aperture per luce ed areazione



Foto n. 28 Apertura vista dall'esterno

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Selargius, Catasto dei fabbricati al foglio 25, particella 1380, subalterno 2, categoria C/2, classe 9, consistenza mq. 392, Superficie catastale totale mq. 423, rendita euro 870,54, via Galvani sn, piano S1, giusta variazione del 09/11/2015- inserimento dei dati di superficie, ditta intestataria [redacted] (allegato n. 13).

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  evidenziato che la planimetria   aderente allo stato dei luoghi ([allegato n. 14](#)).

Disponibilit 

Il bene   in possesso del sig. [REDACTED], immesso dal sig. [REDACTED] senza alcun titolo formale, e lo utilizza per lo svolgimento della sua attivit  di soccorso stradale con deposito e custodia di auto che si estende anche nel piazzale condominiale. Si osserva che lo stesso ha dotato il locale ed il piazzale esterno al fabbricato di impianto di videosorveglianza.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	423	ARROTONDATO + 0	423
Superficie coperta piano seminterrato	423	1	423
Superficie interna	397		
Altezza	5,00		

Difformit 

Questa unit  non   conforme al progetto di variante (C.E. n. 56/2009) in quanto non sono state eseguite le opere previste e inoltre   difforme anche il posizionamento della rampa che conduce verso la via Fleming.

Per il risanamento e completamento dei lavori si richiama il paragrafo relativo alla regolarit  urbanistica

Non vengono rilevati aumenti di volumetria e le eventuali differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

1.2 Locale in via Fleming n 11, piano rialzato, descrizione

Si tratta di locale ubicato al piano rialzato raggiungibile dal vano scala condominiale o dal previsto ascensore.

Alla luce degli accertamenti effettuati si rileva che è da ultimare. Infatti mancano tutti gli impianti; è privo di porte d'accesso; non ci sono gli infissi esterni nella parte alta.

Internamente è in stato di abbandono e sono presenti ingombri mobili. (foto nn. 29-30-31-32). Sono presenti anche evidenti segni di umidità (foto n. 33).



Foto n. 29 Ingresso



Foto n. 30 Finestra verso area interna



Foto n. 31 interno locale



Foto n. 32 Interno locale



Foto n. 33 Evidenti segni di umidità

Le finiture sono ordinarie e i pavimenti sono in cemento industriale.

Il locale risulta molto luminoso in virtù delle ampie superfici vetrate.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Selargius, Catasto dei fabbricati al foglio 25, particella 1380, subalterno 3, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 395, Superficie catastale totale mq. 423, rendita euro 1.040,40, via Galvani sn, piano T, giusta variazione del 09/11/2015-inserimento dei dati di superficie, ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 15).

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 è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 16).

Disponibilità

Il bene è libero.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	423	ARROTONDATO + 0	423
Superficie coperta piano rialzato	423	1	423
Superficie interna	397		
Altezza	5,65		

Difformità

Questa unità non è conforme al progetto di variante (C.E. n. 56/2009) in quanto non sono state eseguite le opere previste.

Per il risanamento e completamento dei lavori si richiama il paragrafo relativo alla regolarità urbanistica

Non vengono rilevati aumenti di volumetria e le eventuali differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

1.3 Locale in via Fleming n 16, piano 1, descrizione

Si tratta di locale ubicato al piano primo raggiungibile dal vano scala condominiale o dal previsto ascensore.

Alla luce degli accertamenti effettuati si rileva che è da ultimare. Infatti mancano tutti gli impianti; è privo di porte d'accesso; non ci sono gli infissi esterni.

Internamente è in stato di abbandono e sono presenti escrementi di animali. (foto nn. 34-35-36-37-38).



Foto n. 34 Ingresso



Foto n. 35 Interno locale



Foto n. 36 interno locale



Foto n. 37 Interno locale



Foto n. 38 Particolare infissi

Le finiture sono ordinarie e i pavimenti sono in cemento industriale.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Selargius, Catasto dei fabbricati al **foglio 25, particella 1380, subalterno 4, categoria C/2, classe 7, consistenza mq. 395, Superficie catastale totale mq. 423, rendita euro 612,00, via Galvani sn, piano 1, giusta variazione del 09/11/2015- inserimento dei dati di superficie, ditta intestataria** [redacted]

(allegato n.17).

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 è aderente allo stato dei luoghi per quanto riguarda il piano terra ma difforme al piano interrato in quanto non collegato al box (allegato n. 18).

Disponibilità

Il bene è libero.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	423	ARROTONDATO + 0	423
Superficie coperta piano primo	423	1	423
Superficie interna	397		
Altezza	3,15		

Difformità

Questa unità non è conforme al progetto di variante (C.E. n. 56/2009) in quanto non sono state eseguite le opere previste.

Per il risanamento e completamento dei lavori si richiama il paragrafo relativo alla regolarità urbanistica

Non vengono rilevati aumenti di volumetria e le eventuali differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

1.4 appartamento in via Fleming n 11, piano secondo a sinistra , descrizione

Si tratta di unità abitativa, con antistante terrazza pertinenziale, ubicata al piano secondo e precisamente sul lato sinistro di chi sale le scale e si raggiunge dal vano scala condominiale o dal previsto ascensore.

Alla luce degli accertamenti effettuati si rileva che è stata frazionata in due unità abitative mediante la realizzazione di una parete in cartongesso come divisore. Questo intervento ha inevitabilmente reso necessaria la creazione di un varco nel perimetro esterno per permettere l'accesso ai costituiti nuovi ambienti.

- ✓ La prima parte, che è quella che si trova per chi arriva dalle scale, ha gli spazi interni distribuiti in soggiorno (foto n. 39), due vani letto (foto n. 40-41), un bagno (foto n. 42), e parte della terrazza (foto n. 43).



Foto n. 39 Soggiorno

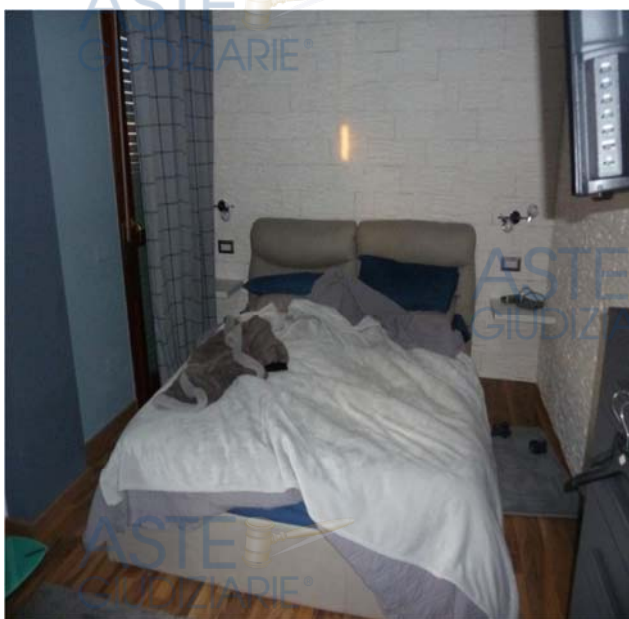


Foto n. 40 un vano letto



Foto n. 41 Secondo vano letto



Foto n. 42 Bagno



Foto n. 43 Terrazza

- ✓ La seconda parte ha l'accesso da una porta che si trova nel ballatoio posteriore (foto n. 44) ha gli spazi interni distribuiti in soggiorno (foto n. 45), due vani letto (foto n. 46-47), un bagno (foto n. 48), e la restante parte della terrazza (foto n. 49).



Foto n. 44 Ingresso



Foto n. 45 Soggiorno



Foto n. 46 Soggiorno



Foto n. 47 Bagno



Foto n. 48 Vano letto



Foto n. 49 Terrazza

Le finiture dell'unità completa sono ordinarie, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni; gli infissi sono in legno con avvolgibile in pvc e quelli interni di mediocre fattura sono in legno tamburato.

Le condizioni interne sono buone nella prima parte e mediocri nella restante.

L'impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con scaldacqua a gas;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- citofonico condominiale non funzionante.

Nel tetto sono posizionati pannelli fotovoltaici che non alimentano l'energia del bene ma sono di proprietà di terzi, in giusta autorizzazione, e pertanto al momento sussiste questa servitù.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Selargius, Catasto dei fabbricati al foglio 25, particella 1380, subalterno 5, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq. 139 – totale escluse aree scoperte mq 120, rendita euro 569,51, via Galvani sn, piano 2, giusta variazione del 09/11/2015- inserimento dei dati di superficie, ditta intestataria

(allegato n. 19).

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 non è aderente allo stato dei luoghi per i motivi già espressi (allegato n. 20).

Disponibilità

La prima parte è occupata dal Sig. [REDACTED] immesso in possesso senza alcun titolo formale dal sig. [REDACTED], e la utilizza come abitazione,

La seconda parte è libera.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	128	ARROTONDATO + 0	128
Superficie coperta totale	120	1	120
Superficie interna	109		
Superficie terrazza e balcone	80	0,10	8
Altezza	3,15		

Difformità

Questa unità non è conforme al progetto di variante (C.E. n. 56/2009) in quanto non sono state eseguite le opere previste.

Per il risanamento e completamento dei lavori si richiama il paragrafo relativo alla regolarità urbanistica

Non vengono rilevati aumenti di volumetria e le eventuali differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

1.5 appartamento in via Fleming n 11, piano secondo a sinistra ,**descrizione**

Si tratta di unità abitativa, con antistante terrazza pertinenziale, ubicata al piano secondo e precisamente sul lato destro di chi sale le scale e si raggiunge dal vano scala condominiale o dal previsto ascensore.

Alla luce degli accertamenti effettuati si rileva che è stata frazionata in due unità abitative mediante la realizzazione di una parete in cartongesso come divisore. Questo intervento ha inevitabilmente reso necessaria la creazione di un varco nel perimetro esterno per permettere l'accesso ai costituiti nuovi ambienti.

La prima parte, che è quella che si trova per chi arriva dalle scale, ha gli spazi interni distribuiti in soggiorno (foto n. 50), due vani letto (foto n. 51-52), un bagno (foto n. 53), e parte della terrazza (foto n. 54).



Foto n. 50 Soggiorno



Foto n. 51 un vano letto

Volume 6/8 – Selargius via Fleming



Foto n. 52 Secondo vano letto



Foto n. 53 Bagno



Foto n. 54 Terrazza e ingresso

La seconda parte ha l'accesso da una porta che si trova nel ballatoio posteriore (foto n. 55); ha gli spazi interni distribuiti in soggiorno (foto n. 56), due vani letto (foto n. 46-47), un bagno (foto n. 48), e la restante parte della terrazza (foto n. 49).

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 44 Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 45 Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 46 Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 47 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 48 Vano letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 49 Terrazza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le finiture sono ordinarie, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni; gli infissi esterni sono in legno con avvolgibile in pvc e quelli interni di mediocre fattura in legno tamburato.

Le condizioni sono mediocri e sono presenti vistose lesioni sulle pareti.

L'impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con predisposizione scaldacqua;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- citofonico condominiale non funzionante.

Nel tetto sono posizionati pannelli fotovoltaici che non alimentano l'energia del bene e sono di proprietà di terzi, in giusta autorizzazione, pertanto al momento sussiste questa servitù.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Selargius, Catasto dei fabbricati al **foglio 25, particella 1380, subalterno 6, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq. 139 – totale escluse aree scoperte mq 120, rendita euro 569,51, via Galvani sn, piano 2, giusta variazione del 09/11/2015- inserimento dei dati di superficie, ditta intestataria COS.EDIL. di Cozzolino Francesco** ([allegato n. 21](#)).

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 non è aderente allo stato dei luoghi per i motivi già espressi ([allegato n. 22](#)).

Disponibilità

La prima parte è sottoposta a rapporto locativo a favore dei sigg.ri [REDACTED] in forza del contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza il 01.02.2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cagliari 2 il 6 febbraio 2014 al n. 612 serie 3 (allegato n. 23). La casa è inabitata e le chiavi sono in possesso del sig. [REDACTED]

La parte interna è libera.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	128	ARROTONDATO + 0	128
Superficie coperta totale	120	1	120
Superficie interna	109		
Superficie terrazza e balcone	80	0,10	8
Altezza	3,15		

Difformità

Questa unità non è conforme al progetto di variante (C.E. n. 56/2009) in quanto non sono state eseguite le opere previste.

Per il risanamento e completamento dei lavori si richiama il paragrafo relativo alla regolarità urbanistica

Non vengono rilevati aumenti di volumetria e le eventuali differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

1.6* – area libera in via Fleming, descrizione,

Si tratta dell'area libera posizionata sul lato destro per chi guarda il lotto dalla via Fleming.

È uno sterrato ricoperto da erbacce spontanee ed è evidenziata la pista carrabile che conduce al piano seminterrato.

È incompleta anche la recinzione che arriva fino al vicolo posto al termine della via Fleming.

Disponibilità

L'area è libera ed è utilizzata dal sig. Mauro Ibba come passaggio per raggiungere quanto in suo possesso ovvero il locale seminterrato.

Consistenza e volumetria

La consistenza catastale del mappale 1380 è di mq. 2.618 e considerando che la parte dell'area utilizzata per il fabbricato e le aree pertinenziali è di mq. 1.727,04 la superficie libera residua è di mq. 890,96.

Dai rilievi effettuati la lunghezza è di mt. 40,90 ca. e la larghezza oscilla tra i metri 20 ca. e sul lato dell'ingresso è di mt. 21,90. Dai calcoli effettuati risulta mq 845 ca. pertanto inferiore ai mt. 1.000.

In riferimento alla sua edificabilità, considerando anche la distanza minima dai confini stradali di mt. 15 e dai confini del lotto di mt. 5, non risulta possibile edificare alcun fabbricato e la volumetria potrà essere impiegata solamente per eventuali ampliamenti di quanto già edificato.

2 Provenienza e formalità.

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto alla [REDACTED] per giusto e legittimo titolo di acquisto e, precisamente:

l'atto portante compravendita del 7 marzo 2001, redatto dal notaio Dott. Giovanni Fadda, repertorio 48850, raccolta 22229, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19/03/2001, Registro Particolare n. 7224, Registro Generale n. 10029, (allegato n. 24).

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:

- trascrizione contro del 17.01.2020, sentenza di fallimento del Tribunale di Cagliari n. 127/2017 a favore della Massa dei creditori del fallimento [REDACTED], n. 8.1.1 e 8.2.1 (allegato n. 5 del volume n. 8);
- trascrizione contro del 21.01.2016, limitata al subalterno 3, derivante da verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Cagliari del 29.12.2015, rep. n. 7312/2015, a favore di Careddu Raimondo, n. 8.1.3 (allegato n. 7 del volume n. 8);
- trascrizione contro del 10.12.2015, limitata al subalterno 3, derivante da verbale di pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Cagliari del 17.11.2015, rep. n. 6693/2015, a favore di Careddu Raimondo, n. 8.1.4 (allegato n. 8 del volume n. 8);
- iscrizione contro del 03.11.2015, limitata al subalterno 3, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 16.07.2015, rep. n. 2812/2015, a favore di

n. 8.1.5 (allegato n. 9 del volume n. 8);

- trascrizione contro del 12.04.2016, limitata ai subalterni 2-3-4 e 5, 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 24.02.2016, limitata ai subalterni 2-4-5-6 e 1 (bene comune), derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 17.02.2016, rep. n. 1338/2016, a favore di [REDACTED] n. 8.2.16 (allegato n. 25 del volume n. 8);
- trascrizione contro del 07.08.2015, limitata ai subalterni 2-3-4 e 5, 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 20.12.2006, ipoteca volontaria sul terreno, a rogito a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 15.12.2006, rep. 52253/24071, a favore di Banca Intesa spa, n. 8.2.62 (allegato n. 71 del volume n. 8).
- trascrizione a favore del 19/03/2001, per compravendita terreno, a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 07/03/2001, rep. 48850/22229, n. 8.2.75 (allegato n. 84 del volume n. 8).



3 Criterio di stima



Il criterio di stima che adottato ha valore per tutti i locali del fabbricato in quanto sono simili tra di loro e le differenze più importanti, che ne determineranno il valore finale, sono condizionate dai seguenti fattori: piano, luminosità, esposizione, facilità di accesso e stato interno.

Per le due unità ubicate al piano secondo, considerato che la destinazione d'uso è uffici e appartamenti per il custode, applico il valore tenendo conto che si trovano in una zona industriale e principalmente a servizio degli altri locali.

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 anche il valore dell'OMI dell' Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione, e cito l'ultima pubblicazione relativa al secondo semestre 2019, zona E4, suburbana artigianale/commerciale, capannoni tipici, destinazione produttiva, i valori oscillano tra gli euro 600/850; mentre per i capannoni industriali tra gli euro 500/650 e per i laboratori tra gli euro 750/1000.

Questi valori si riferiscono ad immobili in normale stato di conservazione ed è evidente che nei valori che applicherò verrà tenuto conto delle spese necessarie per il ripristino ed il completamento di tutto il fabbricato e dell'area libera inedificabile.

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

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.

I valori che applicherò ai locali ed agli appartamenti saranno calcolati per metro quadro commerciale così come riportato nella consistenza richiamando quanto riportato nella descrizione di ogni singolo bene, l'area destinata a parcheggi viene assorbita dai fabbricati.

L'insieme di questi elementi, con la dovuta prudenza, è verosimile per determinare il prezzo che si avvicina maggiormente alla realtà.

I singoli prezzi saranno indicati nella tabella a pag. 46 dove sono riportati anche i valori per mq/commerciale ed il valore totale del lotto.

Tabella dei valori del lotto n. 79

Unità	Consistenza	Euro/mq	valore
1.1 piano seminterrato	423	200	84.600
1.2 piano rialzato	423	400	169.200
1.3 piano primo	423	320	135.360
1.4 appartamento sx	128	650	83.200
1.5 appartamento dx	128	600	76.800
1.6 area libera	845	45	38.025
Valore dei beni del volume 6			587.185,00
Arrotondato ad euro			587.000,00

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

Il presente volume n. 6 della relazione totale occupa 46 (quarantasei) pagine e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 24 (ventiquattro) allegati cartacei.

Cagliari, 24 febbraio 2020

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga