

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 127/2017

Volume 4^b di 8

Lotti n. 36-37-38 SESTU - Via Cimitero
Lotto n. 39 VILLASIMIUS – Villaggio dei Mandorli
Lotto n. 40 NURAMINIS - Via Nazionale
Lotto n. 41 MURAVERA – Terreni via Melas

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATORI

Dott. Gianluca Fadda

Dott. Stefano Ponticelli

-VOLUME 4 b-

Descrizione degli immobili e formazione dei lotti dal n. 36 al n. 41, pag.

5

5 - Lotti nn. 36-37-38 fabbricato in Sestu nel viale Cimitero 4,

descrizione pag. 5

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 9

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 11

Provenienza e formalità, pag. 11

Criterio di stima, pag. 13

5.1 - lotto n. 36, abitazione in Sestu, viale Cimitero 4, prima a destra,

unità 1, descrizione, pag. 15

Difformità, pag. 15

Inquadramento catastale, pag. 16

Consistenza, pag. 17

Disponibilità, pag. 17

Valore, pag. 17

5.2 - lotto n. 37, abitazione in Sestu, viale Cimitero 4, centrale, unità 2,

descrizione, pag. 18

Difformità, pag. 18

Inquadramento catastale, pag. 19

Consistenza, pag. 20

Disponibilità, pag. 20

Valore, pag. 20



5.3 - Lotto n. 38 casa in Sestu, viale Cimitero 4, strada privata, ultima a destra, unità 3, descrizione, pag. 21

Difformità, pag. 21



Inquadramento catastale, pag. 22

Consistenza, pag. 22

Disponibilità, pag. 23

Valore, pag. 23

6 - Lotto n. 39, unità immobiliare in Villasimius, località lottizzazione

“Villaggio dei mandorli”, descrizione, pag. 24



Inquadramento catastale, pag. 28

Inquadramento urbanistico, pag. 30

Consistenza, pag. 33

Disponibilità, pag. 33

provenienza e formalità, pag. 33

provenienza, pag. 33

formalità, pag. 34



Criterio di stima e valore, pag. 35



criterio di stima, pag. 35

valore, pag. 36

7 - Lotto n. 40, casa in Nuraminis nella via Nazionale n. 233, descrizione, pag. 37

Inquadramento catastale, pag. 37

Inquadramento Urbanistico, pag. 38

Consistenza, pag. 39

Disponibilità, pag. 39

Provenienza e formalità, pag. 39

Criterio di stima e valore, pag. 41

criterio di stima, pag. 41

valore, pag. 42

8 – Lotto n. 41, terreni in Muravera in via Melas, descrizione, pag. 43

Inquadramento catastale, pag. 45

Inquadramento Urbanistico, pag. 46

Consistenza, pag. 48

Disponibilità, pag. 48

Provenienza e formalità, pag. 49

Criterio di stima e valore, pag. 50

criterio di stima, pag. 50

valore, pag. 51

Tabella riepilogativa dei valori, pag. 52

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI DAL 36 AL 41



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

- **lotti n. 36-37-38**, nel centro urbano di Sestu nel viale Cimitero;
- **lotto n 39**, in zona turistica di Villasimius, loc. Villaggio dei mandorli;
- **lotto n. 40**, nel centro urbano di Nuraminis nella via Nazionale;
- **lotto n. 41**, lotto di terreno nel centro urbano di Muravera nella via Melas.

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

5 - Lotti nn- 36-37-38 - Fabbricato in Sestu nel viale Cimitero n 4, descrizione



Si tratta di un fabbricato destinato ad uso civile abitazione edificato a filo strada lungo il Viale Cimitero e precisamente sul lato destro per chi si dirige verso il cimitero. E' posto in aderenza al fabbricato già esistente del confine laterale destro, mentre è arretrato rispetto alla strada privata che si trova sulla destra dove ha accesso una delle tre unità e precisamente la più piccola.



Tutte le unità del fabbricato sono articolate su due piani fuori terra ed uno interrato e conta tre unità immobiliari con accessi indipendenti ed autonomi.

Le stesse sono mostrate nelle successive foto ai numeri **1-2-3**.



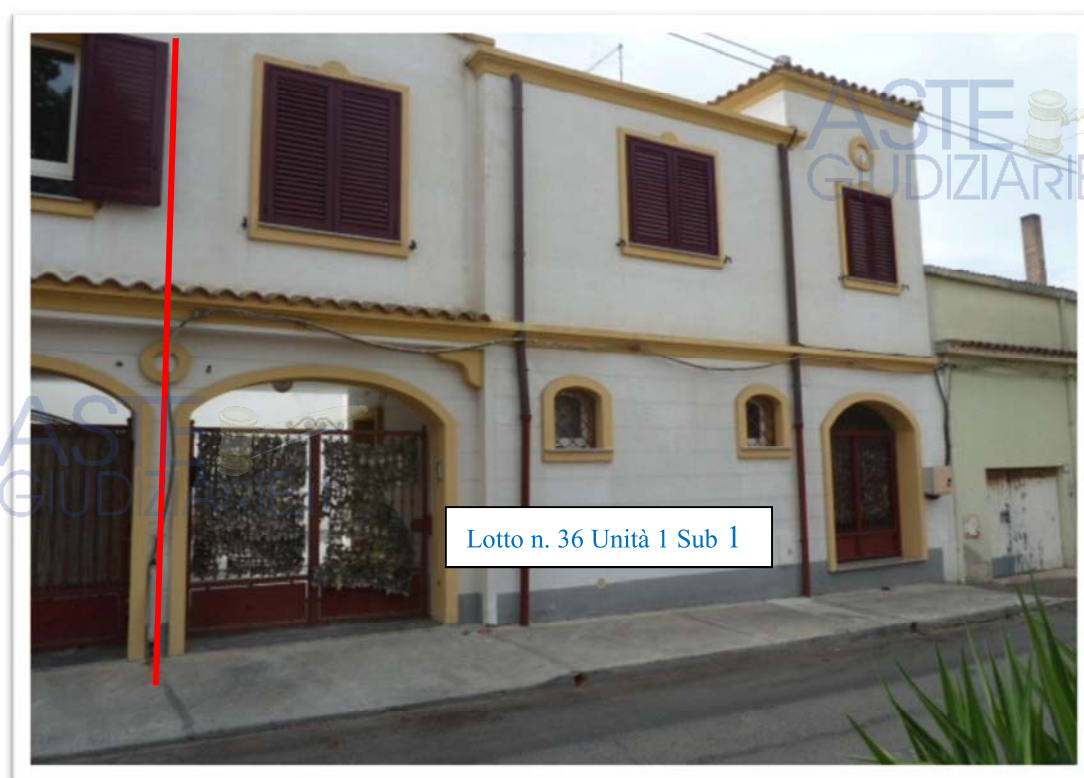


Foto n. 1 Lotto n. 36



Foto n. 2 Lotto n. 37 le frecce gialle indicano difformità di prospetto



Foto n. 3 Lotto n. 38

La zona è urbanizzata e tutte le acque di scarico confluiscono alla condotta pubblica.

L'edificio è di recente costruzione ed è stato edificato su fondazioni continue in cemento armato e muro di contenimento sempre in cemento armato ed impermeabilizzato con uno spessore medio di circa 25 cm fino al piano terra. La struttura in elevazione è costituita da murature portanti ed i solai interni sono in latero-cementizio così come il solaio di copertura a falde inclinate. I collegamenti interni sono assicurati da scale in cemento armato, rivestite nell'alzata, nella pedata e nel battiscopa da lastre di marmo di granito. La copertura è a falde inclinate rivestite con tegole posate verosimilmente su manto di impermeabilizzazione e pacchetto di isolamento termico e acustico. Le tramezzature interne sono in mattoni di laterizio ad eccezione della parete di

confine tra le unità numeri 1 e 2 (subalterni catastali n. 1-2) del viale Cimitero che sono in mattone di laterizio forato centrale e coibentato in entrambi le parti con lastre di lana di vetro ed ultimate con cartongesso nelle parti a vista. I prospetti fronte strada sono protetti da un cappotto termico presumibilmente in *polietilene o polistirene espanso* e rifiniti con tinteggiatura presumibilmente elastomelica. Nel complesso si presenta gradevole alla vista e richiama costruzioni dell'architettura rurale sarda.

Le condizioni sono buone anche se si presentano alcune macchie di umidità probabilmente per gli allagamenti degli scantinati.

Le rifiniture sono buone: gli infissi esterni di tutte le unità sono di diversi materiali, infatti internamente sono in legno ed esternamente in PVC e sono dotati di vetrocamera e persiana esterna in alluminio. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato ed ogni cortile è protetto da cancelli in ferro tinteggiati ed in parte da muro sormontato da ringhiera sempre in ferro tinteggiata. Gli infissi interni sono in legno tamburato principalmente a compasso ed alcuni sono con anta scorrevole del tipo a scrigno.

Internamente gli appartamenti sono tinteggiati al civile ed i pavimenti sono ricoperti da piastrelle in ceramica di forma ottagonale, anche i rivestimenti dei bagni sono in ceramica ed i sanitari sono in vetro china completi di rubinetteria, aderenti al muro e poggiati sul pavimento. I cortili interni sono battuto di cemento posato su rete elettrosaldata e sono carrabili.

In ogni unità sono presenti le pompe di calore ad aria caldo/freddo in tutti i vani 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;
- citofono in tutti i piani.

I piani interrati sono aerati grazie a finestre apribili a vasistas che si affacciano su bocche di lupo protette al piano terra da griglia zincata tipo "Orsogrill".

I posti auto sono ubicati all'interno di ogni singolo cortile privato.

Ogni unità sarà meglio descritta nell'esposizione dei singoli lotti.

Inquadramento urbanistico del fabbricato

Il fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche urbanistiche:

- **SUAP**, presentata il 11/11/2010 protocollo n. 24024, **giusta DUAAP** del 22/11/2010 del per la demolizione e ricostruzione ai sensi della L.R. 23.10.2009 n. 4, art. 5 di un edificio per civile abitazione sito in **viale Cimitero n. 4** ([allegato n. 1](#));
- **SUAP** presentata il 14.01.2011 e vidimata il 14.01.2011, protocollo n. 717 per comunicare l'inizio lavori il giorno 17.01.2017 della pratica di riferimento prot. n. 24024, ([allegato n. 2](#));
- **SUAP** presentata il 20.01.2011 e vidimata il 24.01.2011, protocollo n. 1074 per comunicare l'inizio lavori il giorno 24.01.2011 della pratica di riferimento prot. n. 24024, ([allegato n. 3](#));

Da ulteriori accertamenti emerge una successiva presentazione SUAP

come variante alla precedente qui esposta:

- **SUAP**, presentata il 20.02.2012, **giusta DUAAP** del 21.02.2012, prot. n. 1040 per variante in corso d'opera al progetto ai sensi della L.R. 23.10.2009 n. 4, rilasciato con DUAAP del 11.11.2010 prot. n. 24024 per assetto definitivo post demolizione fabbricato esistente senza incremento di superfici o volumi, al progetto sopracitato ([allegato n. 4 con relative tavole: relazione tecnica, integrazione, conformità del progetto, relazione tecnica L. 13/89](#)).

Alla luce degli accertamenti svolti appaiono alcune difformità, infatti dai rilievi effettuati riscontro quanto segue:

- unità n 1 e 2, non è stata creata la bocca di lupo e conseguentemente anche la finestra dei lavatoi al piano interrato che si sarebbero dovute creare sul corridoio carrabile;
- unità 2, rilevo la presenza di una finestra sul prospetto del viale Cimitero e l'assenza del balconcino sul prospetto della strada privata, evidenziate in giallo nella foto n. 2 a pag. 6. Si osserva che la finestra sul viale Cimitero non è presente all'interno del vano ([foto n. 28](#));
- Unità 1 e 2 la parete divisoria tra le due unità è rifinita internamente con cartongesso;
- Difformità di misure interne rientrano nella tolleranza del 2%;
- Non emergono aumenti volumetrici.

- Non risulta l'Autorizzazione di Agibilità.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Le difformità saranno meglio indicate nella descrizione di ogni singolo lotto.

Inquadramento catastale del fabbricato,

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Sestu, Catasto dei Fabbricati, al Foglio 13, particella 3064 con tre subalterni rispettivamente ciascuno per ogni singola unità (come da elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegati ai nn. 5-6) e sono meglio indicati nella descrizione di ogni singolo lotto.

Provenienza e formalità.

Provenienza

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

l'atto portante compravendita del 18.05.2010, redatta dal notaio Dott. Ugo Fadda, rep. 9335, raccolta 4460, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 21.05.2010, registro generale 17431, registro particolare 11020 (allegato n. 7).

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:

- 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 n. 8](#));
- trascrizione contro del 22.06.2016, derivante da verbale di pignoramento immobili a favore del Banco di Sassari s.p.a. Pubblico Ufficiale Tribunale di Cagliari, atto del 09.04.2016, rep. 3418, n. **8.2.7** ([allegato n. 16 del volume n. 8](#));
- iscrizione contro del 01.06.2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banco di Sassari s.p.a. P.U. Tribunale di Cagliari, atto del 07.04.2016, rep. 1336, n. **8.2.8** ([allegato n. 17 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 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 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di Percoco Fabio, 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 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 10.02.2011 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca di Sassari s.p.a., a rogito notaio Giuseppe Werther Romagno del 09.02.2011, rep. 20813/11088, n. **8.2.43** (allegato n. 52 del volume n. 8);
- trascrizione a favore del 21.05.2010, per compravendita fabbricato, a rogito notaio dott. Ugo Fadda del 18.05.2010, rep. 9335/4460, n. **8.2.46** (allegato n. 55 del volume n. 8).

Criterio di stima

Il criterio di stima che adotterò è valido per tutti e tre i lotti ed è principalmente 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 secondo semestre 2018, zona D1/periferica/periferia abitato/Microzona catastale 1, abitazioni civili, residenziale, per abitazioni civili i valori oscillano

tra gli euro 1.350/1.600 mentre per ville o villini tra gli euro 1.450/1.700 per mq/comm.le , valori riferiti a case in normale stato conservativo.

Considerato che si tratta di unità indipendenti trovo equo stabilire i valori commerciali tra la media dei due quindi in euro 1.400/1650 mq/comm.le.

Per il raggiungimento dello scopo finale va anche considerato che andranno venduti 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 sempre presente anche nel settore immobiliare. Per di più le compravendite sono ulteriormente sacrificate dal difficile accesso al credito e dall'alta tassazione che grava sulle proprietà immobiliari indirizzando l'acquisto principalmente e limitatamente alla sola prima casa. Incide altresì la difficoltà di reperire inquilini solvibili qualora si intendesse locare l'immobile.

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

Il valore di ogni singolo bene sarà indicato alla fine della descrizione di ogni singolo lotto.

5.1 Lotto n. 36 - abitazione in viale Cimitero n 4, unità 1,

descrizione:

Si tratta di un'unità abitativa dalla quale si accede dalla porta posta nel tunnel posto tra il cancello carrabile ed il cortile interno (foto n. 4). L'unità è articolata su tre livelli di cui uno interrato. Gli spazi interni sono distribuiti al piano terra da ingresso (foto n. 5), soggiorno con punto di cottura (foto nn. 6-7-8-9), un bagno (foto nn. 10-11), un balcone fronte strada ed il cortile interno destinato anche a parcheggio (foto nn. 12-13); al piano primo ci sono tre camere da letto (foto n. 14-15), un bagno (foto nn. 16-17) ed un balcone interno (foto n. 18) e al piano interrato una cantina ripartita in due locali (foto nn. 19-20) ed una zona lavanderia (foto n. 21). La distribuzione interna è abbastanza buona, razionale e funzionale. I piani fuori terra non sono in perfette condizioni in quanto il precedente utilizzatore ha lasciato l'immobile con alcuni danni alle pareti ma risolvibili con una ritinteggiatura previa stuccatura ove necessita, mentre il piano interrato è stato interessato da un allagamento che ha causato importanti danni e necessita il totale ripristino e ed il posizionamento di una pompa sommersa al fine di arginare altri eventuali allagamenti anche perché è probabile che il fabbricato sia posto sopra una falda acquifera. Si consiglia la creazione di una camera d'aria così come già presente in una parete di confine.

Si osserva che le piogge invernali hanno causato un ulteriore allagamento dell'interrato.

Difformità:

Come più sopra esposto ho rilevato che la parete del primo piano, e precisamente

quella del vano letto matrimoniale, è in cartongesso quindi non conforme alla relazione tecnica di progetto.

Si può sanare con il posizionamento di un altro muro previa demolizione del cartongesso però si conseguirebbe una riduzione dello spazio necessario per un vano letto matrimoniale quindi, per avere la giusta metratura, si dovrà demolire e ricostruire il muro di confine con il vano letto aderente.

Non è stata creata la bocca di lupo e conseguentemente neppure la finestra del lavatoio del piano interrato e pertanto andrebbe posizionato un aspiratore d'aria.

Difformità sanabili con un accertamento di conformità.

Inquadramento catastale:

L'appartamento è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Sestu, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 36, mappale 3064, subalterno 1, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 6, superficie catastale mq 135 escluse aree scoperte mq 126, rendita catastale €. 402,84, viale Cimitero n. 4, piano S1-T-1, giusta variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato n. 8, unità immobiliare n. 1, immobile n. 1).**

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

Dall'elaborato planimetrico si identifica la posizione del bene (allegato n. 2).

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. 9).

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	119,50	ARROTONDATO -0,50	119
Superficie coperta abitabile	90	1	90
Superficie interrato	55	0,40	22
verande	8	0.25	2
cortile	55	0.1	5,5

Disponibilità:

Il bene è libero ma non in possesso della procedura fallimentare in quanto non sono state consegnate le chiavi. Alla data dei sopralluoghi l'immobile risultava locato a favore della Gamma Sardegna S.R.L.S., contratto oggi risolto.

Valore:

Per quanto sopra esposto, per le condizioni del bene e per quanto necessita al rifacimento ritengo equo applicare il valore di euro 1.000,00/mq commerciale.

Pertanto il valore è 1.000,00 x 119 = **119.000,00**

(centodiciannovemila/00).

5.2 Lotto n. 37 - Appartamento in viale Cimitero n 4, unità 2, piano seminterrato, terra e primo, descrizione:

Si tratta di un'unità abitativa dalla quale si accede da un cancello pedonale sul viale Cimitero che porta ad un cortile interno dove si trova la porta di ingresso della casa. (foto n. 22). L'unità è articolata su tre livelli di cui uno interrato. Gli spazi interni sono distribuiti al piano terra da ingresso sul soggiorno con punto di cottura (foto nn. 23), un bagno (foto n. 24), il cortile antistante destinato anche a parcheggio (foto nn. 22-25), si osserva che l'accesso è ostacolato esternamente dal palo dell'illuminazione pubblica (foto n. 2 a pag. 6); al piano primo ci sono tre camere da letto (foto nn. 26-27-28), un bagno (foto n. 29) e al piano interrato una cantina ripartita in due locali (foto nn. 30-31-32) ed una zona lavanderia (foto n. 33-34). La distribuzione interna è abbastanza buona, razionale e funzionale. I piani fuori terra non sono in buone condizioni, mentre il piano interrato è stato interessato da un allagamento che ha causato importanti danni e necessita il totale ripristino e ed il posizionamento di una pompa sommersa per evitare ulteriori allagamenti anche perché è probabile che il fabbricato sia posto sopra una falda acquifera.

Si osserva che le piogge invernali hanno causato un ulteriore allagamento del piano interrato tale da non permetterne l'accesso (foto n. 35).

Difformità:

Come più sopra esposto ho rilevato che la parete del primo piano, e precisamente quella del vano letto matrimoniale, è in cartongesso quindi non conforme alla relazione

tecnica di progetto.

Si può sanare con il posizionamento di un altro muro previa demolizione del cartongesso però si conseguirebbe una riduzione dello spazio necessario per un vano letto matrimoniale quindi, per avere la giusta metratura, si dovrà demolire e ricostruire il muro di confine con il vano letto aderente.

Non è stata creata la bocca di lupo e conseguentemente neppure la finestra del lavatoio del piano interrato e pertanto andrebbe posizionato un aspiratore d'aria.

Difformità sanabili con un accertamento di conformità.

Inquadramento catastale:

L'appartamento è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Sestu, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 36, mappale 3064, subalterno 2, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 6, superficie catastale mq 135, totale senza aree scoperte mq 118, rendita catastale €. 402,84, viale Cimitero n. 4, piano S1-T-1, giusta variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato n. 8, unità n. 1, immobile n. 2).**

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

Dall'elaborato planimetrico si identifica la posizione del bene (allegato n. 2).

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. 10).

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	107,50	ARROTONDATO -0,50	107
Superficie coperta abitabile	80	1	80
Superficie interrato	58	0,40	23.20
Veranda	6	0.3	1.8
Cortile	25	0.1	2.5

Disponibilità:

Il bene è in possesso della procedura fallimentare. Alla data dei sopralluoghi l'immobile risultava arredato e locato a favore della Unipersonale Gamma Sardegna S.R.L.S., contratto oggi risolto.

I mobili presenti sono i seguenti: blocco cucina completo di lavastoviglie e frigo; TV a parete marca Philips; un divano; due letti ad una piazza e $\frac{1}{2}$ ed uno matrimoniale in finta pelle bianca; due armadi ad ante scorrevoli.

Valore:

Per quanto sopra esposto, per le condizioni del bene e per quanto necessita al rifacimento ritengo equo applicare il valore di euro 1.000,00/mq commerciale.

Pertanto il valore è $1.000,00 \times 107 = 107.000,00$ (centosettemila/00).

Il valore dei mobili è quantificabile verosimilmente in euro 1.500,00.

5.3 Lotto n. 38 - Appartamento in viale Cimitero n 4, strada privata, unità 3, piano seminterrato terra e primo, descrizione:

Si tratta di un'unità abitativa dalla quale si accede dal cortile posto nella strada privata sulla destra del viale Cimitero (foto n. nn. 36-37). Al piano terra è composta da soggiorno (foto nn. 38-39), un bagno (foto n. 40-41), un secondo cortile interno che funge anche da posto auto confinante con il lotto n. 36 (foto n. n. 42-43-44); al primo piano ci sono due camere da letto (foto nn. 45-46-47) ed un bagno (foto n. 48-49); il piano interrato è composto da una cantina anch'essa interessata dall'alluvione che ha causato importanti danni e necessita il totale ripristino e ed il posizionamento di una pompa sommersa per evitare ulteriori allagamenti anche perché è probabile che il fabbricato sia posto sopra una falda acquifera.

Si osserva che le piogge invernali hanno causato un ulteriore allagamento del piano interrato tale da non permetterne l'accesso (foto nn. 50-51).

Le rifiniture sono le stesse delle altre unità con scale interne rivestite in marmo di granito (foto n. 52).

Le condizioni interne sono buone, tuttavia l'umidità proveniente dal piano interrato sta provocando condense all'interno della casa, inoltre sono presenti alcuni punti di infiltrazione al piano primo soprattutto nel vano piccolo e nel bagno (foto nn. 53-55).

Difformità:

Non è stata creata la bocca di lupo nel tunnel carrabile volta ad aerare il lavatoio

del piano interrato del lotto n. 37.

Difformità sanabile con un accertamento di conformità per la realizzazione dell'apertura o mediante il posizionamento di un aspiratore nel lotto n. 37 dal quale dipende e pertanto le spese sono a carico del lotto n. 37.

Inquadramento catastale

L'appartamento è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Sestu, Catasto dei Fabbricati, al **Foglio 36, mappale 3064, subalterno 3, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 5, superficie catastale mq 100, totale senza aree scoperte mq 93, rendita catastale €. 335,70, viale Cimitero n. 4, piano S1-T-1, giusta variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie (allegato n. 8 unità n. 1, immobile n. 3).**

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

Dall'elaborato planimetrico si identifica la posizione del bene (allegato n. 2).

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. 11).

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	96.9	ARROTONDATO + 0,1	97
Superficie coperta abitabile	75	1	75
Superficie interrato	40	0,40	16
cortili	59	0.1	5,9

Disponibilità:

Il bene è in possesso della procedura fallimentare. Precedentemente l'unità era locata in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 02.03.2016, con decorrenza dal 20.03.2016, inviato telematicamente all'Agenzia delle Entrate il 12.03.2016 con protocollo n. 16031246222347874, con il canone annuo di euro 6.600,00.

I locatori sono recessi in data 01.11.2017.

All'interno sono presenti i seguenti mobili: blocco cucina completo di frigo, un divano, un tavolo con quattro sedie, un letto matrimoniale senza materasso, un armadio ed un comò.

Valore:

Per quanto sopra esposto, per le condizioni del bene e per quanto necessita al rifacimento ritengo equo applicare il valore di euro 1.050,00/mq commerciale.

Pertanto il valore è $1.050,00 \times 97 = 101.850,00$ arrotondato euro **102.000,00**

(centoduemila/00)

Il valore dei mobili è quantificabile verosimilmente in euro 600,00.

6 Lotto n. 39 - unità immobiliare in Villasimius, Villaggio dei Mandorli, descrizione



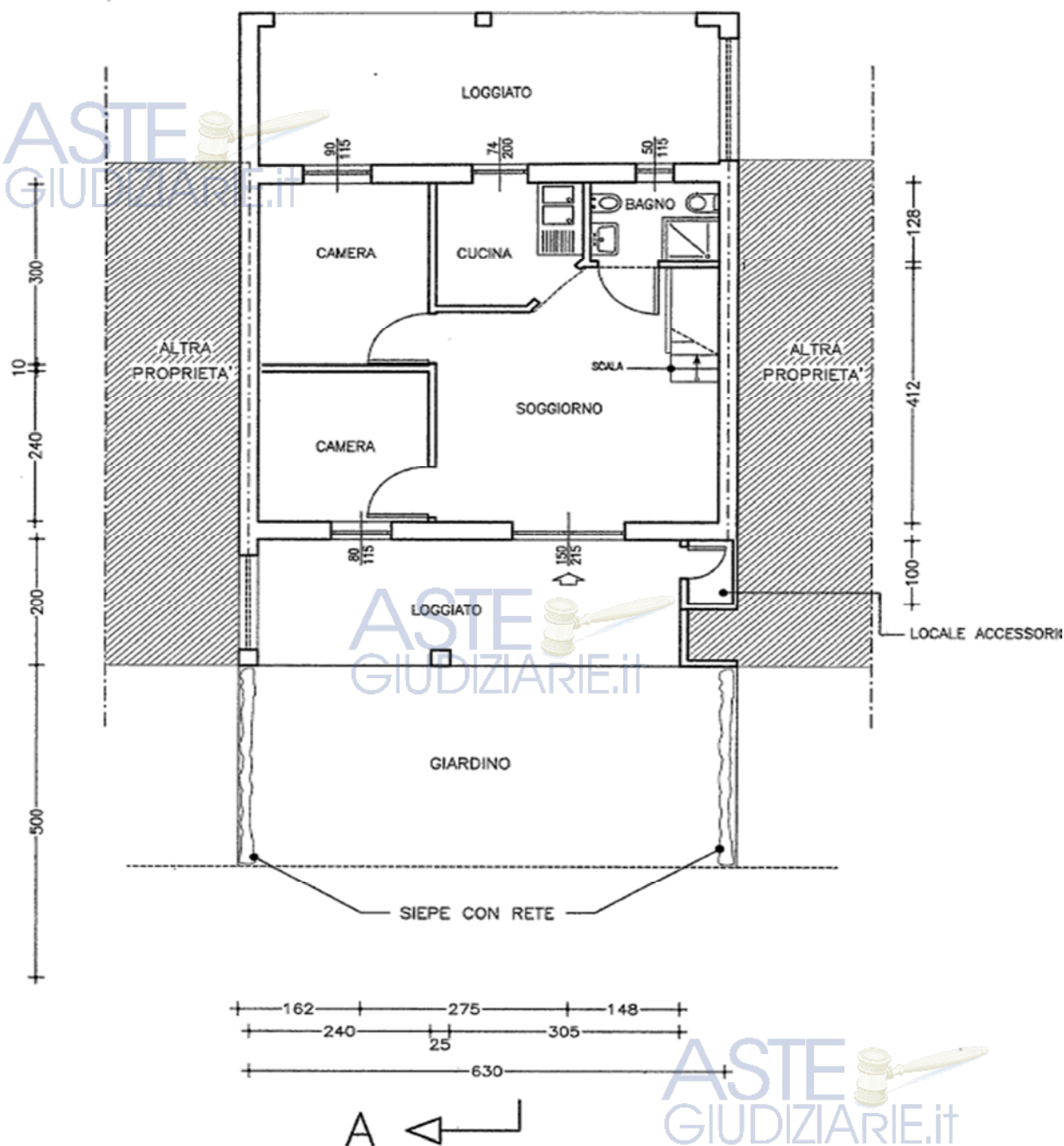
Si tratta di un villino facente parte della maggior schiera edificata in agro del Comune di Villasimius nella località turistica denominata “Villaggio dei Mandorli” e fa parte della maggiore schiera ed è in aderenza per due lati alle abitazioni confinanti (foto nn. 1 e 2).

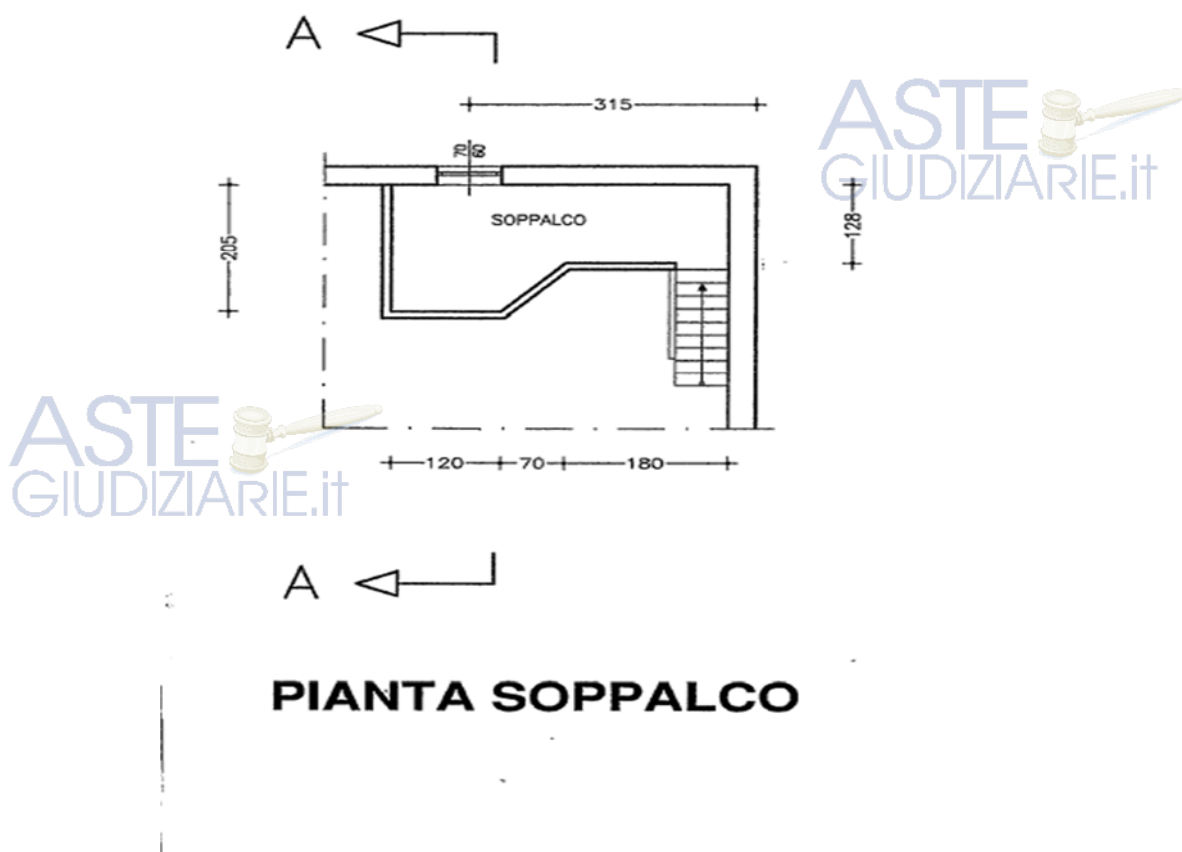
Si raggiunge percorrendo la SP17 da Cagliari in direzione Villasimius per poi immettersi a sinistra nella via Giardone posta di fronte all'incrocio che conduce all'Hotel Cormoran e dista 15/20 minuti a piedi dalla bella spiaggia di Campus.



La freccia rossa indica il lotto dove insiste la casa

La casa si sviluppa principalmente su un unico livello ed è dotata anteriormente di veranda e giardino (foto n. 3) e posteriormente di veranda attrezzata di doccia, barbecue e lavaggio (foto nn. 4-5). Nella veranda principale si trova un piccolo ripostiglio.





La costruzione è stata realizzata con muratura portante in mattoni intonacati a spruzzo e tinteggiati, la copertura è a falde inclinate ricoperte di tegole.

Internamente si accede sia dalla veranda interna attraverso la cucina che dal prospetto principale e gli spazi sono distribuiti in soggiorno, due vani letto, zona cucina, bagno e la parte alta che è stata anche interessata da un piccolo ampliamento realizzato con soppalco in legno e si raggiunge grazie ad una scala in muratura (foto nn. 6-7-8-9-10-11).

I pavimenti sono in monocottura; gli infissi esterni sono in legno monovetro con portellone esterno sempre in legno,

Alla luce degli accertamenti svolti, nonostante dalla descrizione possa apparire una importante villa, gli spazi sono molto contenuti.

La casa e tutte le sue pertinenze necessitano di una manutenzione ordinaria in quanto non viene effettuata da diverso tempo, infatti si evidenziano anche piccoli arbusti spontanei spuntati su parte del tetto e un evidente distacco di intonaco dal pilastro esterno in seguito all'ossidamento del ferro (foto n. 12).

E' 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 dal contatore, impianto non conforme alle attuali normative;

Fanno parte della proprietà anche quote di terreni ricadenti nel complesso destinati all'utilizzo condominiale e parcheggio e precisamente si tratta di:

- quota indivisa di 1/84 di un tratto di area adibito a verde condominiale;
- quota indivisa di 1/32 del tratto di area rientrante nel lotto 41 parte del piano di lottizzazione denominato "SOFE 3D" destinato a centro ricreativo e sportivo, confinante con la strada comunale, con il ristorante il Moro e con proprietà condominiale.
- quota indivisa di 1/32 del tratto di area rientrante nel lotto 41 parte del piano di lottizzazione denominato "SOFE 3D" destinato a centro ricreativo e sportivo, confinante con la strada comunale e con proprietà condominiale per più lati.

Inquadramento catastale

L'unità abitativa è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Villasimius, al **foglio 20, particella 113, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 3,5, superficie catastale totali mq 47, escluse le scoperte mq 39, rendita catastale euro 289,22, indirizzo: Villasimius Loc. Villaggio dei Mandorli, piano T, giusta variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.** (allegato n. 1, pag. 1, immobile n. 1 unità 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 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi e la modifica del soppalco non richiede il rifacimento della planimetria in quanto va ripristinato (allegato n. 2).

I terreni sono censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei terreni, Comune di Villasimius, al **foglio 20, mappale 465 – ex 23/b - di ettari 01.59.72, RD euro 41,24, RA euro 24,75, giusta variazione d'ufficio del 08.02.2018 prot. n. CA0055257, in atti dal 19.04.2018, inserimento riserva 1. Trascrizione n. 3105/2018 (n. 1320.1/2018)** (allegato n. 1, pag. 2, immobile n. 2 unità n. 1);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione - [REDACTED] - per 1/84 è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

mappale 188 – ex 188/a di are 18.95, RD euro 4,89, RA euro 2,94, giusto

instrumento (atto pubblico) del 09.10.1991 protocollo n. 222.221 in atti dal 04.06.2001 vendita (n6005.1/1992) (allegato n. 1, pag. 3, immobile n. 3 unità n. 1);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione [redacted] per 1/32 è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

mappale 533 – ex 23/fi di are 4.50, RD euro 1.05, RA euro 0.63.

Dalle verifiche effettuate il bene non risulta intestato a nome di [redacted] in quanto risulta ancora intestato al venditore sig. [redacted] e pertanto privo di voltura catastale (allegato n. 3 intestatario n. 36);

Gli stessi sono evidenziati in colore rosso nell'allegata mappa catastale (allegato n. 4) e indicati nella mappa qui esposta



Nella mappa sono evidenziati i terreni e la casa con la freccia color giallo

Inquadramento urbanistico

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villasimius risulta che il fabbricato è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 23**, rilasciata dal Comune di Villasimius in data 08.08.1968 ([allegato n. 5](#)) cui seguiva **l'Autorizzazione di Abitabilità, rilasciata dallo stesso Comune in data 22.06.1970, pratica n. 1279/406** ([allegato n. 6](#)) su domanda della proprietaria presentata il 9 maggio 1970, prot. n. 1279/406, con la relazione dell'Ufficiale Sanitario per il Bungalow denominato H5 ([allegato n. 7](#)).

Dall'accesso agli atti emergono alcune incongruenze in relazione al progetto originario allegato alla Licenza Edilizia n. 23 tuttavia veniva rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità che fa fede come ultimo documento.

Si osserva che successivamente il Comune di Villasimius rilasciava la Licenza di Costruzione con prot. n. 2651/679 del 25.02.1971 per la *variante al progetto munito di licenza edilizia n. 23 del 8.8.1968* ([allegato n 8 con una tavola](#)). Dai progetti allegati si evince che la casa (contornata in colore giallo) era senza la tettoia posteriore.

Alla luce di ulteriori accertamenti svolti sorge un'altra difformità creata dal posizionamento di un soppalco in legno che funge da ampliamento della parte soppalcata, per altro facilmente amovibile.

I terreni ricadono ai sensi del Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione del Comune di Villasimius approvato con D.R.G.R. 251 del 22.11.1974 ed ai sensi del Piano Disciplinare della Fascia Costiera approvato con D.A.

36/U del 18.01.1984 in zona F-Turistica nel Piano di lottizzazione denominato “SOFE 3D” convenzionato in data 18.11.1975 repertorio n. 25 in particolare:
dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 4 luglio 2018 prot. n. 5380 (allegato n. 9)
emerge che distinti in catasto al foglio 20 con

- il mappale 465 ricade nel lotto n. 32 del quale costituisce per una quota pari ad un ottantaquattresimo pro indiviso pertinenza inedificabile del complesso denominato “Villaggio dei Mandorli”, del medesimo Piano di Lottizzazione;
- il mappale 188 (ex 188a) ricade nel lotto n. 41 (parte) del Piano di Lottizzazione denominato “SOFE 3D” convenzionato in data 18.11.1975 repertorio n. 25, destinato a centro ricreativo e sportivo e in particolare costituiscono la zona H1 destinata a campi da tennis,
 - che tali terreni ricadono nella fascia costiera, così definita dall’art. 19 del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 05.09.2006 n. 36/7 e pertanto all’interno di tale ambito è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dagli artt. 12, 15 e 20;
 - che tali terreni sono soggetti alle disposizioni degli artt. 146 e 147 del Dlgs 22.01.2004 n. 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005;
 - che ai sensi della Deliberazione del Comitato Istituzionale dell’autorità di Bacino della Regione Sardegna n. 15 del 07.05.2014 di Approvazione dello Studio di Compatibilità Idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica ai

sensi dell'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I., i mappali 188 e 465 ricadono in area di pericolosità moderata da frana (Hgl) e pertanto, in tali aree devono essere rispettate le norme previste ai sensi della legge 183/1989, D.L.180/90 e D.P.G.R. 35/2008;

- che ai sensi della Deliberazione del Comitato istituzionale dell'autorità di Bacino della Regione Sardegna n. 15 del 07.05.2014 di Approvazione dello Studio di Compatibilità geotecnica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle norme di attuazione del P.A.I. i mappali 188-465 ricadono in parte in area di pericolosità molto elevata (Hi4), in parte in area di pericolosità idraulica elevata (Hi3), in parte in area di pericolosità media (Hi2) e in parte in area di pericolosità idraulica moderata (Hi1) pertanto in tali aree devono essere rispettate le norme previste ai sensi della legge 183/1989, D.L. 180/98 e D.P.G.R. 35/2008;
- che tali terreni non sono soggetti al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10 comma 1 della l. 21.11.2000 n. 353;
- che per i terreni di cui al presente certificato non risulta emessa Ordinanza ai sensi dell'art. 17 della L.r. 11.10.1985 n. 23 e successive modifiche ed integrazioni;

Si osserva che il certificato ha valore di un anno dalla data del rilascio e pertanto dovrà essere aggiornato per il trasferimento dei beni.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	53,8	ARR.TO +0,20	54
Superficie Coperta lorda	44 ca.	1	44
Superficie utile	40 ca.		
Verande coperte	26 ca.	0.3	7,8
Superficie giardino	20	0,10	2

Disponibilità

Il bene è in possesso della procedura fallimentare ma alla data dei sopralluoghi l'immobile risultava arredato e libero, tuttavia sul bene insisteva un contratto di locazione a favore della Gamma Sardegna S.R.L.S., oggi risolto.

Provenienza e formalità

Provenienza

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

l'atto portante compravendita del 29.05.2007, redatto dal notaio Prof. Giuseppe Werther Romagno, rep. 12.307, raccolta 4.842, registrato a Iglesias il 19.06.2007 al n. 2373 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 20.06.2007, registro generale 24980, registro particolare 16222 e registro generale 24979, registro particolare 16221 (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:

- 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 20.10.2016, atto giudiziario derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari del 01.06.2016, rep. 1294/2016, a favore di P.S.A. di Piras Marco, n. **8.2.5** ([allegato n. 14 del volume n. 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 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 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 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di Percoco

Fabio, 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 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);
- trascrizione a favore del 20.06.2007, per compravendita terreni, a rogito notaio dott. Giuseppe Werther Romagno del 29.05.2007, rep. 12307/4842, n 8.2.58 (allegato n. 67 de volume n. 8);
- trascrizione a favore del 20.06.2007, per compravendita fabbricato e terreno, a rogito notaio dott. Giuseppe Werther Romagno del 29.05.2007, rep. 12307/4842, n 8.2.59 (allegato n. 68 de 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 cito l'ultima pubblicazione relativa al secondo semestre 2018, zona E2/suburbana/fascia costiera

ovest, Microzona catastale 2, residenziale, ville e villini, i valori oscillano tra gli euro 2.300/3.300 per mq/comm.le per case in normale stato conservativo.

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 la difficoltà di reperire inquilini solvibili qualora si intendesse locare l'immobile ed anche se questo è in località turistica risente anch'esso di tale situazione.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerato che necessita dei lavori, ritengo equo applicare il valore di euro 2.100,00 mq/comm.le.

Pertanto il valore è di 2.100×57 pari ad euro **119.700,00** arrotondato ad euro **120.000,00 (centoventimila/00)**.

7 Lotto n. 40 - casa in Nuraminis nella via Nazionale n. 233, descrizione



Si tratta di un fabbricato indipendente ubicato nella principale Via Nazionale al civico 233 (ex 179) e ricade nel centro dell'abitato di Nuraminis.

Il fabbricato è articolato su due piani fuori terra (foto nn. 1-2-3) e all'interno, in aderenza ad un vicolo sterrato che parte dalla via Nazionale, si estende l'area interna con alcune tettoie per il ricovero di animali ed attrezzature per l'attività che svolgevano gli abitanti della casa (foto nn. 4-5-6).

Il fabbricato principale è in condizioni fatiscenti in entrambi i piani e per evitare il crollo sono stati messi in sicurezza i solai in quasi tutti gli ambienti (foto nn. 7-8-9-10-11-12). La costruzione è principalmente in ladiri ed i solai sono in una parte in calcestruzzo pieno e l'altra parte in legno poggiato su travi in legno. Alla luce degli accertamenti svolti è evidente che necessita di una ristrutturazione totale che va estesa anche ai fabbricati esterni (foto nn. 13-14-15-16).

La distribuzione degli spazi interni è la seguente: piano terra, ingresso, tre vani di cui uno indipendente e due passanti, cucina, bagno, ripostiglio esterno e le tettoie; piano primo tre vani di cui due indipendenti ed uno passante.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Nuraminis, al foglio 22, particella 4, subalterno 1 e 2, categoria A/2, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 236, aree scoperte 213,



rendita catastale euro 197,54, indirizzo: via Nazionale n. 179, piano T-1, giusta variazione del 17/02/2016 protocollo n. CA0027180 in atti dal 17/02/2016 bonifica identificativo catastale (n. 5735.1/2016) (allegato 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 vè evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 2).

Inquadramento urbanistico

Dagli accertamenti effettuati è indiscutibile che la costruzione risale al periodo anteriore al 1 settembre 1967 ed il lotto ricade nel comparto della sottozona "A2" dove sono ammesse, oltre ad opere di restauro per mantenere inalterate le caratteristiche tipologiche – architettoniche e volumetriche, l'ampliamento e la sopraelevazione degli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie tradizionali.

Sono ammessi altresì le ricostruzioni di edifici diroccati pericolanti, le nuove costruzioni (che ripropongono quindi un edificio esistente o demolito) purché le soluzioni progettuali siano coerenti con le tipologie tradizionali indicate nelle tavole del Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 1507/U del 12.12.1989.

Dall'accesso agli atti non sono emersi documenti sulla costruzione e quindi si fa riferimento alla data di ultimazione che è antecedente al 1 settembre 1967.

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq		Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	274,60		ARR.TO -0,20	275
Superficie Coperta lorda	222 ca.		1	222
Superficie coperta	130 ca.			
Tettoie ed altri locali	150 ca.		0.1	15
Superficie lotto	656 ca.		0,00	0
Superficie area libera	376 ca.		0,10	37,6

Disponibilità:

La casa è nella disponibilità della procedura fallimentare.

Provenienza e formalità**Provenienza**

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

titolo di acquisto quale:

l'atto portante compravendita del 26.01.2006 a firma del notaio dott. Giovanni Fadda, repertorio n. 51876, raccolta n. 23799, trascritto in Cagliari il 07.02.2006, registro generale n. 4242, registro particolare n. 2496 ([allegato n. 3](#)).

Formalità

Sul bene risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8 del presente fallimento relativo alle formalità con i numeri di riferimento indicati in ogni voce:

- 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 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 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 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a favore di Percoco Fabio, 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 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);

- trascrizione a favore del 07.02.2006, per compravendita fabbricato, a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 26.01.2006, rep. 51876/23799, n. **8.2.66**

(allegato n. 75 del volume n. 8).

Criterio di stima e valore

Criterio di stima

Il criterio di stima di simili unità non può basarsi sul comune sistema sintetico-comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti in quanto immobili come lo stimando spesso sono unici e quindi difficilmente rientrano in tale criterio. Per giungere al valore finale mi utilizzerò anche il valore indicato dall'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 Abitato, residenziale, Abitazioni civili, microzona catastale 1, abitazioni di tipo economico, i valori oscillano in stato normale tra gli euro 600/700 per mq/comm.le. Considerato che il valore della ristrutturazione necessaria, che riguarda principalmente il corpo principale (casa), è indicativamente di euro 500,00/mq, il valore massimo si riduce ad euro 200,00/mq commerciale.

Richiamo altresì il prezzo indicato nell'atto di acquisto convenuto nel 2006 in euro 60.000,00, anno in cui i prezzi degli immobili raggiungevano i maggiori picchi, pertanto è verosimile e prudente applicare un ribasso del 15%.

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.

Inoltre, non è da sottovalutare che nei piccoli centri urbani la tendenza agli investimenti immobiliari è mirata verso i così detti "buoni affari" e pertanto questo nuoce ulteriormente al mercato.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerati anche i lavori che necessitano essere effettuati, confermo nel primo conteggio l'applicazione del valore di euro 200,00 mq/comm.le, pertanto in questo caso il valore è di $200,00 \times 275$ pari ad **euro 55.000,00**

Secondo conteggio: $60.000,00 - 15\% =$ **euro 51.000**

Media dei valori: $55.000 + 51.000 = 106.000 : 2 =$ **53.000,00**

(cinquantatremila/00)

8 Lotto n. 41 – terreni edificabili in Muravera, descrizione

Si tratta di terreni edificabili accorpati tra loro situati all'angolo tra la via Melas ed il vico Melas.

La zona è periferica rispetto al centro abitato ma è facilmente raggiungibile.



I lotti ricadono in zona di espansione e sono già state realizzate le opere di urbanizzazione e la loro posizione è panoramica verso il centro abitato di Muravera.





I lotti sono a giacitura scoscesa, ricoperti di arbusti spontanei e necessitano di lavori di sbancamento.

Si osserva che dall'atto emerge che i terreni al foglio 8 particelle 301 e 302 sono reliquiari della vecchia strada vicinale, già di proprietà dei frontisti, incorporati nella lottizzazione, non avente più nessuna utilità pubblica in quanto sostituita da altre strade di maggior consistenza cedute al Comune dai lottizzanti.

Inquadramento catastale

I terreni sono censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei terreni, Comune di Muravera, al

foglio 8, particella 270, qualità Pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 02.37, R.D. euro 0,12, R.A. 0,06, instrumento (atto pubblico) del 14.05.1992 prot. n. CA0362500 in atti dal 14.12.2006 vendita (n. 5655.1/1992) ([allegato n. 1](#), [immobili n. 1](#), [bene n. 1](#)).

foglio 8, particella 271, qualità Pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 03.13, R.D. euro 0,16, R.A. 0,08, giusto frazionamento in atti dal 12.03.1996 (n. 1890.1/1988) ([allegato n. 1](#), [immobili n. 1](#), [bene n. 2](#)).

foglio 8, particella 272, qualità Pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 03.04, R.D. euro 0,16, R.A. 0,08, giusto frazionamento in atti dal 12.03.1996 (n. 1890.1/1988) ([allegato n. 1](#), [immobili n. 1](#), [bene n. 3](#)).

foglio 8, particella 273, qualità Pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 03.29, R.D. euro 0,17, R.A. 0,08, giusto frazionamento in atti dal 12.03.1996 (n. 1890.1/1988) ([allegato n. 1](#), [immobili n. 1](#), [bene n. 4](#)).

foglio 8, particella 290, qualità Pascolo cespugliato, classe 1, superficie are 03.13, R.D. euro 0,01, R.A. 0,01, giusto frazionamento in atti dal 12.03.1996 (n. 1890.1/1988) ([allegato n. 1](#), [immobili n. 1](#), [bene n. 5](#)).

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

07.06.1997 (n. 1890.5/1988)

ato n. 2, immobili n. 1, ben
GIUDIZIARIE.it

Gli stessi sono meglio individuati nella mappa catastale (allegato n. 3) ed approssimativamente individuati nella mappa qui appresso, estratta da Geolive.



Inquadramento urbanistico

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Muravera in data 21.02.2018 ([allegato n. 4](#)), viene certificato che in base ai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, **fatte salve le limitazioni imposte dalle norme di attuazione a seguito dell'approvazione definitiva del P.P.R. con Del. Della G.R. n. 37/7 del 05.05.06** gli immobili siti in questo Comune e distinti in Catasto come segue, risultano avere la destinazione urbanistica di seguiti riportata:

Foglio 8 mappali 270-271-272-273-290-301-302

Destinazione: ZONA **C “ESPANSIONE RESIDENZIALE” LOTTIZZ.NE “Sestu Mariannina e più”**

Con le seguenti prescrizioni:

quanto previsto nella Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Tardiola in data 26.10.1989, registrato a Cagliari in data 08.11.1989 al n. 6623 e della variante non sostanziale approvata con Del. Del C.C. n. 36 del 27.11.2014

Lotto 8: i.f. = 2,40 mc/mq.

Lotto 9: i.f. = 2,41 mc/mq.

Per i terreni sopra citati **non** è stata emessa Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 11.10.1985 e successive modificazioni ed integrazioni;

L'area non è soggetta al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 10, comma 1, della Legge 21.11.2000, n. 353.

Per la trascrizione di trasferimento del lotto dovrà essere richiesto un nuovo CDU.

Consistenza

Detto appezzamento, della superficie complessiva di Ha 6.84.64, è formato dai seguenti terreni esposti nella seguente tabella:

Numero	Foglio	Subalterno	Superficie	Destinazione
1	8	270	00.02.37	Pasc cesp
2	8	271	00.03.13	Pasc cesp
3	8	272	00.03.04	Pasc cesp
4	8	273	00.03.29	Pasc cesp
5	8	290	00.00.15	Pasc cesp
6	8	301	00.00.64	Terr N Form
7	8	302	00.00.03	Terr N Form
Superficie			00.12.65	

Gli stessi formano i lotti n. 8 di mq. 600 ed il lotto n. 9 di mq. 620 della lottizzazione “Sestu Mariannina e più”.

Disponibilità:

I terreni sono nella disponibilità della procedura fallimentare.

Provenienza e formalità

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto al sig. Cozzolino Francesco per giusto e legittimo titolo di acquisto quale:

l'atto portante compravendita del 17.04.2002 a firma del notaio dott. Giovanni Fadda,

repertorio n. 49510, raccolta n. 22573, trascritto in Cagliari il 29.04.2002, registro generale n. 21136, registro particolare n. 17078 ([allegato n. 5](#)).

Formalità

Sul bene risultano trascritte ed iscritte le seguenti formalità meglio descritte nel volume n. 8 del presente fallimento relativo alle formalità con i numeri di riferimento indicati in ogni voce:

- 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 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 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 12.04.2016, derivante da decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 01.04.2016, rep. n. 3817/2016, a

favore di Percoco Fabio, 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 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);
- trascrizione a favore del 07.02.2006, per compravendita fabbricato, a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 26.01.2006, rep. 51876/23799, n. 8.2.66 (allegato n. 75 del volume n. 8).

Criterio di stima e valore

Criterio di stima

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

Richiamo anche il prezzo indicato nell'atto di acquisto, convenuto nel 2002 in euro 145.000,00, anno in cui i prezzi degli immobili iniziavano a crescere fino al raggiungimento dei maggiori picchi nel 2008 per poi iniziare il forte calo che ancora oggi non si è assestato, pertanto è verosimile e prudente non aumentare tale prezzo ma addirittura applicare un ribasso.

Le agenzie immobiliari locali ed i siti specializzati nel settore immobiliare per terreni simili come caratteristiche urbanistiche, alcuni anche a breve distanza dello stimando, richiedono prezzi che oscillano tra i 110 ai 180 euro mq.

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 richiamare nuovamente 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.

Inoltre, non è da sottovalutare che nei piccoli centri urbani la tendenza agli investimenti immobiliari è mirata verso i così detti "buoni affari" e pertanto questo nuoce ulteriormente al mercato.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerati anche i lavori che necessitano essere effettuati, confermo nel primo conteggio l'applicazione del valore di euro 90,00

mq/comm.le, pertanto in questo caso il valore è di 90,00 x 1.265 pari ad euro 113.850,00 arrotondato ad euro **114.000,00 (centoquattordicimila/00)**

Tabella riepilogativa dei valori

Lotti	descrizione	valore
36	Sestu viale Cimitero 4 unità 1	119.000
37	Sestu viale Cimitero 4 unità 2	107.000
38	Sestu viale Cimitero 4 unità 3	102.000
39	Villasimius Villaggio dei Mandorli	120.000
40	Nuraminis via Nazionale	53.000
41	Muravera terreno via Melas	114.000
Valore dei beni del volume 4b		615.000,00

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

La presente relazione occupa 52 (ventitre) pagine dattiloscritte, numerate e firmate e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 29 (ventinove) allegati cartacei distribuiti per lotti e n. 20 (venti) allegati fotografici per complessive 80 fotografie distribuiti per lotti.

Cagliari, 12 giugno 2019

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga