

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

### Sezione Fallimentare

### Liquidazioni giudiziali

Integrazione di perizia dell'immobile di cui al Lotto 1 della  
Liquidazione giudiziale n°41/2023 della società

### PREMESSE

In data 03 luglio 2023 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni,  
in studio in Cagliari in Alziator n°25, C.F.  
iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di  
Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è  
stata incaricata dalla Curatrice nella liquidazione giudiziale Dott.ssa  
Claudia Murgia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere  
ai seguenti quesiti:

- *valutazione dell'immobile sito in Cagliari via G. M. Angioy  
n.17-19-21, piano terra censito al N.C.E.U. sezione A, foglio  
18, part.2132, sub 18, zona 1, cat. C/1, classe 10, mq 223,  
rendita 10.549,56.*

La sottoscritta, aveva effettuato le operazioni peritali e consegnato  
la consulenza tecnica in data 30/11/2023.

In data 12/03/2025 è pervenuta l'istanza da parte dell'avv.  
per conto del Sig. il quale, in qualità di proprietario

---

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel

della quota di 1/8 dell'immobile identificato al NCEU al foglio A18 particella 2133 sub 33, confinante con il bene della Liquidazione Giudiziale ma con ingresso da Via Crispi n.15, chiedeva la riapertura di n.2 finestre affacciantesi al piano terra nel cortile di proprietà della società in liquidazione.

La curatela ha quindi chiesto di rendere un parere sulla base della documentazione fornita dalle parti, senza effettuare accertamenti presso il Comune di Cagliari su pratiche inerenti l'immobile del sig.

La scrivente ha quindi indicato il proprio nulla osta alla riapertura di due finestre sul cortile di pertinenza del Lotto 1, in virtù della progettazione fornita nell'istanza e che non poteva essere nota alla scrivente poiché relativa all'immobile di terze parti confinante.

La presente integrazione di perizia quindi per indicare le ulteriori servitù gravanti sul cortile descritto nella perizia del 30/11/2023 e facente parte del Lotto1.

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE**

L'immobile oggetto di perizia nella L.G. 42/2023 è costituito da:

**Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile sito in Cagliari in via G.M Angioy n° 17-19-21 identificato al catasto fabbricati Sez. A, foglio 18, part.2132, sub 18, cat. C/1 ed area urbana identificata al Foglio 18 Particella 2132 Sub. 17 cat. F/1.**

---

**Liquidazione giudiziale n°41/2023**

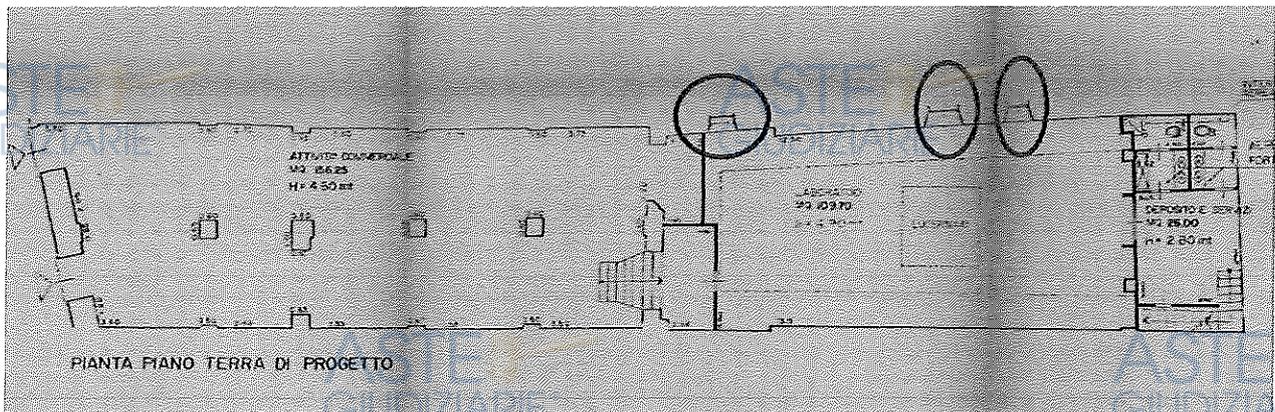
elisabetta.muntoni@gmail.com; te'

Trattasi di un locale commerciale con ingresso ai civici nn°17-19-21 della Via Angioy in Cagliari ubicato al piano terra di un maggior fabbricato costituito da tre piani fuori terra nel centro storico di Cagliari.

L'immobile è dotato di un cortile interno su cui erano già state indicate nel rilievo allegato alla perizia di novembre 2023 alcune finestre di terzi aggettanti al piano terra sull'immobile.

A seguito dell'istanza del Sig. \_\_\_\_\_, è stato dato atto che il suo locale, con accesso dalla Via Crispi 15, aveva al piano terra tre finestre, due delle quali modificate:

- una per mettere in comunicazione i due immobili confinanti e poi richiusa prima dell'accesso della scrivente;
- l'altra chiusa con mattoni.



Immobilie Via Crispi n. 15 progetto 1990

Di queste n° 3 aperture, una è tutt'ora presente.

---

Liquidazione giudiziale n°41/2023 '

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel



*Finestra dell'immobile di Via Crispi 15 esistente*

una è stata trasformata in porta di comunicazione tra i due locali, e poi richiusa:



*Vano finestra trasformato in porta, chiuso, che metteva in comunicazione i due locali*

---

Liquidazione giudiziale n°41/2023 '4

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel



*Vano finestra trasformato in porta, oggi chiuso, che metteva in comunicazione i due locali*

E la terza finestra sarebbe anch'essa chiusa:



*Probabile vano finestra chiuso*

---

**Liquidazione giudiziale n°41/2023 "**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel

In merito ad altre servitù, si specifica che in base a quanto indicato nella nota di trascrizione Reg n° 7103-4763 del 26/03/1998 - Quadro D allegata alla perizia del 30/11/2023 (All.1), viene dichiarato che:

Le società " ed il dott. sono proprietari di unità immobiliari facenti parte dello stabile in Cagliari, via G.M. Angioi n. 15 che usufruiscono in regime di condominio dell'impianto di riscaldamento costituito da caldaia e bruciatore, con relative condotte di distribuzione, realizzato nel locale al piano terra di proprietà della , da condotta interrata nell'androne delle scale per il carico del gasolio e da serbatoio per il gasolio interrato nel cortile di proprietà

Le società ' hanno rinunciato alla utilizzazione di tale impianto in tutte le sue componenti ed hanno ceduto al e quote di proprietà dei macchinari e accessori costituenti l'impianto di riscaldamento.

rimasto l'unico proprietario dell'impianto e resta autorizzato a procedere allo slaccio di tutte le condotte e impianti di pertinenza delle unità immobiliari di proprietà delle altre parti, conserva la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità della condotta del gasolio dalla bocca di carico situata sotto il pavimento in prossimità del portone di ingresso del palazzo dalla via Angioi sino al cortile interno e pertanto

le società

---

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel

facoltà di realizzare, a sue cura e spese, un allaccio alla canna fumaria esistente ovvero una nuova canna fumaria a servizio dei locali al piano terreno di sua proprietà.

La società ha conservato (omossis...)

In conclusione, sul cortile al piano terra gravano servitù di veduta di diverse finestre al piano terra affacciantesi direttamente sul cortile e vedute dai piani superiori.

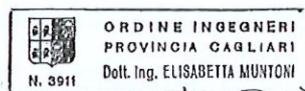
Rispetto alla perizia del 30/11/2023 in cui erano già note le servitù, l'apertura di due ulteriori vedute non influisce sul valore dell'immobile che è già stato valutato tenendo conto delle altre servitù riscontrate.

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a parziale evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 21/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



*Elisabetta Muntoni*

Liquidazione giudiziale n°41/2023 "