



RELAZIONE TECNICA

Liquidazione Giudiziale N°6/2025



Curatore Fallimentare

Dott. Renato Macciotta



Il C.T.U.



Dott. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Novembre 2025



Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -





TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili della liquidazione giudiziale n°6/2025 di

PREMESSE

In data 26 marzo 2025 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, nata a Cagliari il 29/01/1971 con studio in Cagliari in Alziator n°25-27, C.F. MNTLBT71A69B354N iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dal Curatore nella liquidazione giudiziale Dott. Renato Macciotta, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

1. affinché provveda alla valutazione e stima di tutti gli immobili sopra indicati;
2. accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla
3. accerti, inoltre, il C.T.U. le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla società nei cinque anni anteriori alla data di apertura della liquidazione giudiziale.
4. accerti, ancora:

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

- a. se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);
- b. se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;
5. il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

1) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;

2) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;

3) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.

6. provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II.

7. rediga il C.T.U., la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico;

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

8. Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica;
9. Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale;
10. Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto la liquidazione giudiziale;
11. Indichi il CTU qualunque ulteriore elemento utile per la migliore collocazione sul mercato dei beni della società assoggettata alla liquidazione;

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Dott. Renato Macciotta, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, con le verifiche presso gli Uffici Tecnici Comunali e con i necessari sopralluoghi sul posto coadiuvata dal collaboratore della scrivente, p.ind.le proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue.

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla
, in seguito alle indicazioni del Curatore ed alle visure ipocatastali
effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (**Ail. 1**), appare
composta dagli immobili di seguito elencati:

Relazione patrimoniale:

Rimangono nella disponibilità della

i seguenti beni immobili:

Conservatorie rilevate: Cagliari e Tempio Pausania.

Proprietà immobiliari.

 **Comune di Cagliari, Via dei Venti, sn**

1. N.C.E.U. Sez. B Foglio 1 particella 8783, cat. A/2

- piena proprietà

Catasto.

Catastralmente l'immobile risulta intestato a
per la quota della piena proprietà.

Storia catastale:

La particella 8783, Ente Urbano di mq 285 comprende: la particella
8783 di mq 270, particella 3211 di mq 14 e la particella 8780, ex 321 di mq
1. (Gli altri terreni oggetto della compravendita (reg. particolare 7625 del
2009) sono confluiti nelle altre due unità realizzate: particella 8781
venduta e la particella 8782 più aree cortilizie di proprietà dei venditori
come da accordi presenti nel titolo di vendita).

Provenienza.

- **COMPRAVENDITA** (con presenza di efficacia e condizioni) trascritta a

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Cagliari il 09/04/2009 - Registro Particolare 7625 Registro Generale 10758, notaio De Magistris Carlo Mario Repertorio 126710/27672 del 03/04/2009

A Favore

Contro

Immobili siti in Cagliari sez. D:

N.C.T. Foglio 1 particella 3205, 6939, 3207, **3208**, 6937, **3210**, **3211**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1709 del 03/07/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)
2. Annotazione n. 1710 del 03/07/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA).

N.d.R.: Vedasi titolo allegato.

Ventennio.

- COMPRAVENDITA trascritta a Cagliari il 04/11/1991 - Registro Particolare 17137 Registro Generale 24883, notaio Floris Alberto Repertorio 28538 del 11/10/1991

A Favore

Contro

Immobili siti in Cagliari sez. D:

N.C.T. Foglio 1 particella 2190 di mq 498 e particella 2191 di mq 498, ex particella 116/B e 116/C.

Gravami

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA trascritta a Cagliari in data 15/09/2017, Reg. Generale 25923, Reg. Particolare 19265, notaio De

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Magistris Carlo Mario Repertorio 139908/33722 del 13/09/2017

A favore

Contro

Immobili siti in Cagliari:

N.C.E.U sez. B Foglio 1 particella 8783

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Cagliari in data 21/06/2010, Reg. Generale 21437, Reg. Particolare 5697, notaio De Magistris Carlo Mario Repertorio 129633/28762 del 18/06/2010

A favore

Terzi datori di ipoteca

Debitore ipotecario

Immobili siti in Cagliari sez. D:

N.C.T. Foglio 1 particella 3205, 6939, 3207, 3208, 6937, 3210, 3211

Capitale 520.000,00 euro - Totale 1.040.000,00 euro

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/01/2023 - Registro Particolare 214 Registro Generale 1985, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 4768/2523 del 23/01/2023

A favore

Contro

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. B Foglio 1 particella 8783, Cat. A/2

Capitale 564.240,59 euro - Totale 1.128.481,18 euro

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/01/2025 -
Registro Particolare 1866, Registro Generale 2628 - Pubblico ufficiale
Unep Corte D'appello Di Cagliari Repertorio 8218 del 30/12/2024

A favore

Contro

Immobili siti in Cagliari

N.C.E.U. B Foglio 1 particella 8783, Cat. A/2

 **Comune di Cagliari.**

2. N.C.T. Sez. A Foglio 5 particella 344 di mq 295

- piena proprietà

Catasto.

Catastalmente l'immobile risulta intestato a
per la quota della piena proprietà.

Provenienza.

- PERMUTA trascritta a Cagliari in data 27/02/2007, Registro
Particolare 8176, Registro Generale 5569, notaio Antonio Galdiero
Repertorio 30434/16985 del 20/02/2007

A Favore

Contro

Immobili siti in Cagliari

N.C.T. Foglio 5 particella 344 di mq 295

- piena proprietà

Provenienza.

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

N.B.: poiché si tratta di un tratto di terreno di scarso valore mi riservo di coprire il ventennio su richiesta del CTU.

 **Comune di Quartucciu.**

3. N.C.T. Foglio 9 particella 2971 di mq 130
- piena proprietà

Catasto.

Catastralmente l'immobile risulta intestato a
per la quota della piena proprietà.

Provenienza.

- PERMUTA trascritta a Cagliari in data 30/09/2015, Registro Particolare 20536 Registro Generale 25898, notaio De Magistris Carlo Mario Repertorio 137788/32419 del 25/09/2015

A Favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2971 di mq 130

- piena proprietà

Ventennio

N.B.: poiché si tratta di un tratto di terreno di scarso valore mi riservo di coprire il ventennio su richiesta del CTU

Gravami

Non sono stati reperiti gravami.

Comune di Quartucciu, Via Salvo D'Acquisto

4. N.C.E.U. Foglio 9 particella 5158 subalterno 13, cat. A/3

5. N.C.E.U. Foglio 9 particella 5158 subalterno 18, cat. C/6

6. N.C.E.U. Foglio 9 particella 5158 subalterno 25, cat. C/6

- piena proprietà

Catasto.

Catastalmente l'immobile risulta intestato a
per la quota della piena proprietà.

Storia catastale:

La particella 5158, Ente Urbano di mq 860: formata dalla fusione delle
particelle 2167 di mq 820 e particella 4785 di mq 40.

Beni comuni non censibili subalterni 1 - 2 - 27.

Provenienza.

- **COMPRAVENDITA** (*presenza di condizione sospensiva*) trascritta a
Cagliari in data 20/05/2009 - Registro Particolare 10870 Registro
Generale 15310, notaio De Magistris Carlo Mario Repertorio
126986/27781 del 15/05/2009

A Favore

Contro]

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2167 di mq 820 e particella 4785 di mq 40 mq

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4085 del 10/11/2009 (CANCELLAZIONE
CONDIZIONE SOSPENSIVA).

Ventennio

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

N.C.T. Foglio 9 particella 4785:

Per quanto riguarda il ventennio del terreno identificato all'N.C.T. con la particella n° 4785: si segnala che dalla visura e dai microfilm delle partite catastali (partita n°2 e partita 2120) prese in considerazione non è stato possibile ricostruire lo storico catastale. Dalla documentazione esaminata sembrerebbe trattarsi di un riordino catastale eseguito dall'ufficio territoriale.

Sebbene il terreno sia stato individuato sulle vecchie mappe d'impianto con il numero di mappale 773, la visura catastale con questo dato non viene evasa.

Nella nota riportata in visura catastale del mappale 4785 viene indicato: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/1947 Pratica n. CA0090242 in atti dal 18/02/2008 OMESSO ALL'IMP. MECCANOGRAFICO (n. 30.1/1947).

Il notaio dr. Carlo De Magistris in sede di rogito inserisce la dichiarazione rilasciata dal venditore e che si riposta di seguito: “(...) *per effetto del possesso esercitato dal venditore e dai suoi danti causa per oltre vent'anni, in modo pubblico, pacifico, continuo ed ininterrotto. In relazione a tale ultimo titolo d'acquisto dichiarato dal venditore, ho specificato alle parti che, poiché per il venditore il relativo acquisto avvenne in base ad un'usucapione non accertata con sentenza passata in giudicato, gli eventuali titolari di diritti reali sul terreno identificato con la particella n° 4785 potrebbero esperire la relativa azione di rivendica.*”

N.C.T. Foglio 9 particella 2167:

- RETROCESSIONE trascritta a Cagliari in data 25/05/2009 - Registro Particolare 11234 Registro Generale 15853 notaio DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 126984/27779 del 15/05/2009

A Favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2167 di mq 820

- DIVISIONE trascritta a Cagliari in data 25/05/2007 - Registro Particolare 28207 Registro Generale 42861 notaio DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 16883/4593 del 19/10/2007

A Favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2167 di mq 820

- DONAZIONE ACCETTATA trascritta a Cagliari in data 25/05/2007 Registro Particolare 13912 Registro Generale 21178 notaio DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 121226/25462 del 23/05/2007

A Favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2167 di mq 820

- quota di 1/5 della proprietà

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

- Eredità accettata in forza di accettazione tacita di eredità trascritta a Cagliari in data 28/02/2005 - Registro Particolare 4772 Registro Generale 7021 notaio Antonio Galdiero, Repertorio 25665/13855 del 19/02/2005

A Favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 1156 di mq 170

- quota di 1/3 della proprietà

- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta a Cagliari in data 22/11/2003 - Registro Particolare 30047 Registro Generale 43272 Ufficio del Registro Repertorio 21/135 del 26/05/2003

A Favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2167 di mq 820

- quota di 1/3 della proprietà

- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE trascritta a Cagliari in data

17/03/2001 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 9746

Ufficio del Registro Repertorio 89/6 del 18/12/1997

A Favore

Contro

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2167 di mq 820

- quota della piena proprietà

- DONAZIONE E DIVISIONE trascritta a Cagliari in data 09/06/1951 -
Registro Particolare 4286 Registro Generale 4747 notaio Francesco
Locci Repertorio 26724/16372 del 12/05/1951

A Favore

Contro

(tra gli altri) N.C.T. Foglio 9 particella 773

- quota della piena proprietà

Gravami

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Cagliari in data 21/06/2010, Reg.
Generale 21438, Reg. Particolare 5698, notaio De Magistris Carlo Mario
Repertorio 129634/28763 del 18/06/2010

A favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.T. Foglio 9 particella 2167 e particella 4785

Capitale 1.168.000,00 euro – Totale 2.336.000,00 euro

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/01/2023 - Registro
Particolare 214 Registro Generale 1985, Pubblico ufficiale Agenzia delle
Entrate-Riscossione Repertorio 4768/2523 del 23/01/2023

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Immobili siti in Quartucciu

A favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 9 particella 5158 sub 13, sub 18 e sub 25

Capitale 564.240,59 euro - Totale 1.128.481,18 euro

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/01/2025 -
Registro Particolare 1866, Registro Generale 2628 - Pubblico ufficiale
Unep Corte D'appello Di Cagliari Repertorio 8218 del 30/12/2024

Immobili siti in Quartucciu

A favore

Contro

Immobili siti in Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 9 particella 5158 sub 13, sub 18 e sub 25

Ultime vendite effettuate - Conservatoria di Cagliari:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2022 - Registro Particolare
23187 Registro Generale 31204 Pubblico ufficiale DESSI'
ALESSANDRA Repertorio 1950/1623 del 27/09/2022 - ATTO TRA
VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 9 particella 5552 sub 4, cat. A/3

A favore

Provincia di Sassari - Conservatoria di Tempio Pausania.

Non risultano beni immobili intestati alla :

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

L'ultima vendita effettuata riguarda un appartamento sito in Santa Teresa di Gallura pervenuto tramite permuta nel 2007 reg. part. 3465 e venduto nel 2017 reg. part. 5438 al signor Raga Alessandro. Sulla vendita grava una domanda giudiziale per Revoca Atti del 2017 reg. part 7687 a favore

Altre segnalazioni:

Si segnala inoltre DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 06/12/2017 - Registro Particolare 25712 Registro Generale 34924 Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari Repertorio 21817 del 20/11/2017

Immobili siti in QUARTUCCIU:

- N.C.E.U. foglio 9 particella 5552 sub 9
- N.C.E.U. foglio 9 particella 5552 sub 39 graffato a particella 5554 sub 13
- N.C.E.U. foglio 9 particella 5552 sub 38 graffato a particella 5554 sub 10

A favore

Contro

N.B.: gli immobili sono stati acquistati dal nel 2017 reg. particolare 19262.

Per una migliore commercializzazione gli immobili vengono suddivisi nei seguenti lotti:

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Cagliari Via dei Venti, nn.1-3, piano S1-T-1,

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

identificato al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, particella 8783, cat. A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 154 mq, escluse aree scoperte 132 mq, rendita 681,72 €;

Lotto 2) Quota della piena proprietà del terreno sito in Cagliari con accesso dalla Via Mandrolisai, identificato al catasto terreni alla Sezione A, Foglio 5, particella 344, qualità Incolto Sterile, superficie 295 mq, privo di rendita;

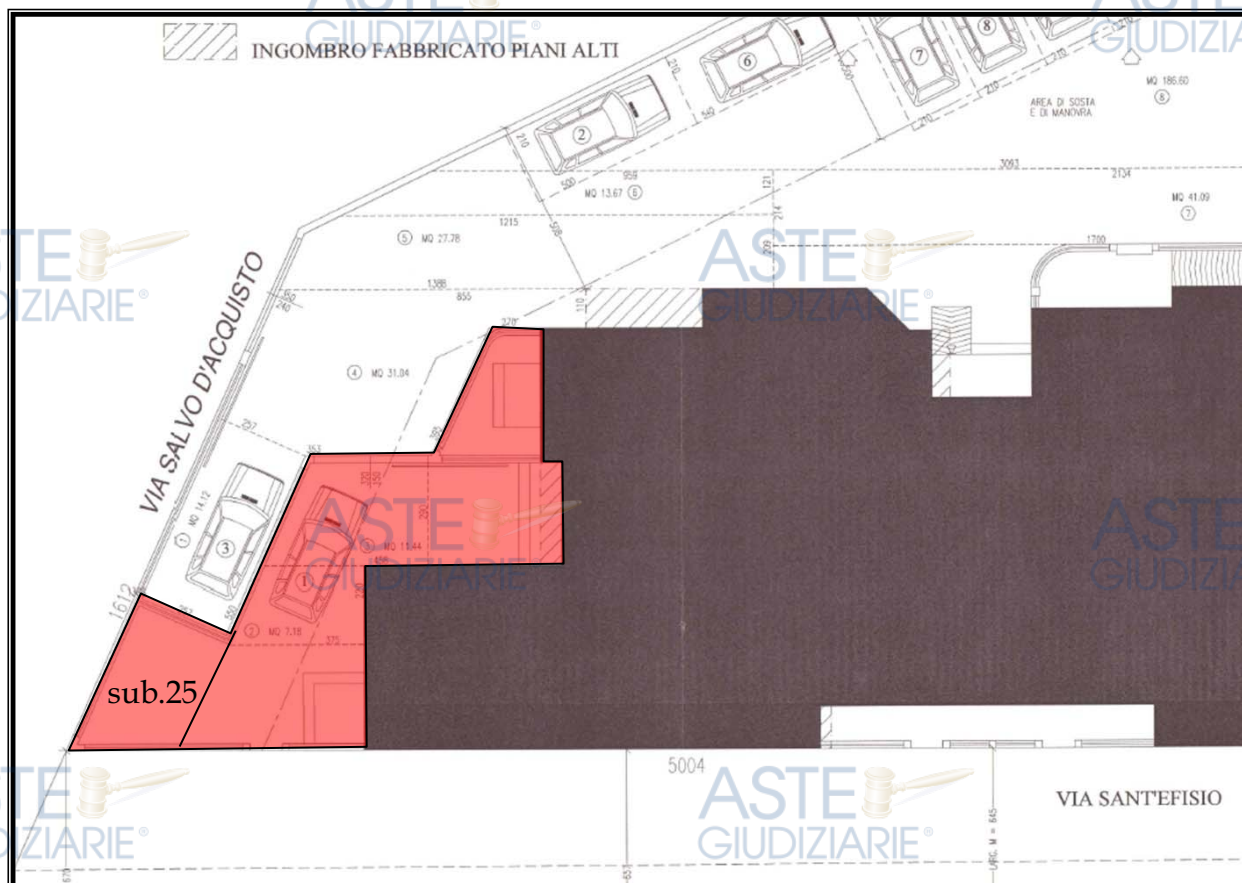
COMUNE DI QUARTUCCIU

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano 2, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 13, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita 247,90 € e quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

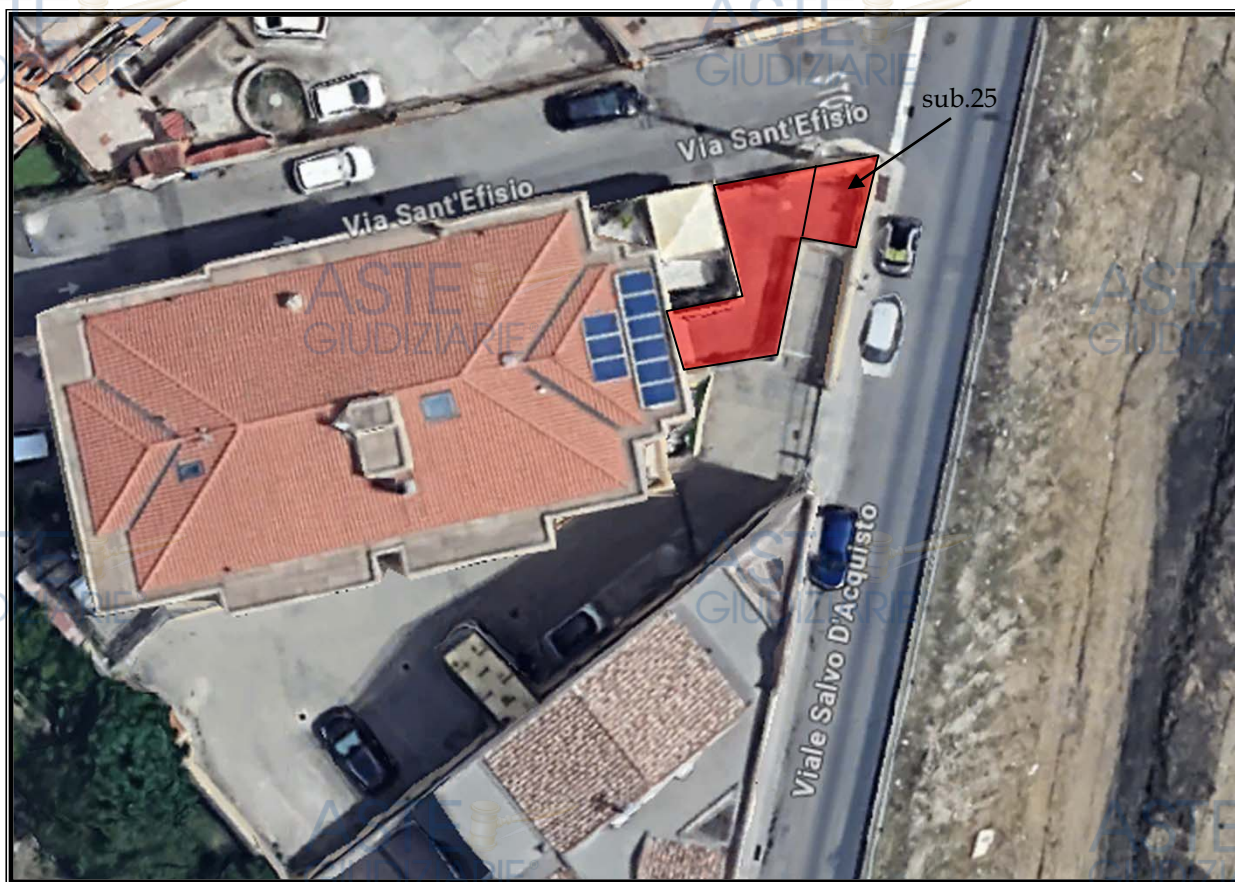
Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 25, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

NOTA BENE il subalterno n.25 risulta attualmente inglobato nella proprietà del piano terra (sub.4) di terze parti e pertanto non disponibile ne accessibile.



Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -



Lotto 5) Quota della piena proprietà del terreno sito in Quartucciu con accesso dalla Via Monte Serpeddi, identificato al catasto terreni al Foglio 9, particella 2971, qualità Seminativo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale 0,54€;

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

COMUNE DI CAGLIARI(CA)

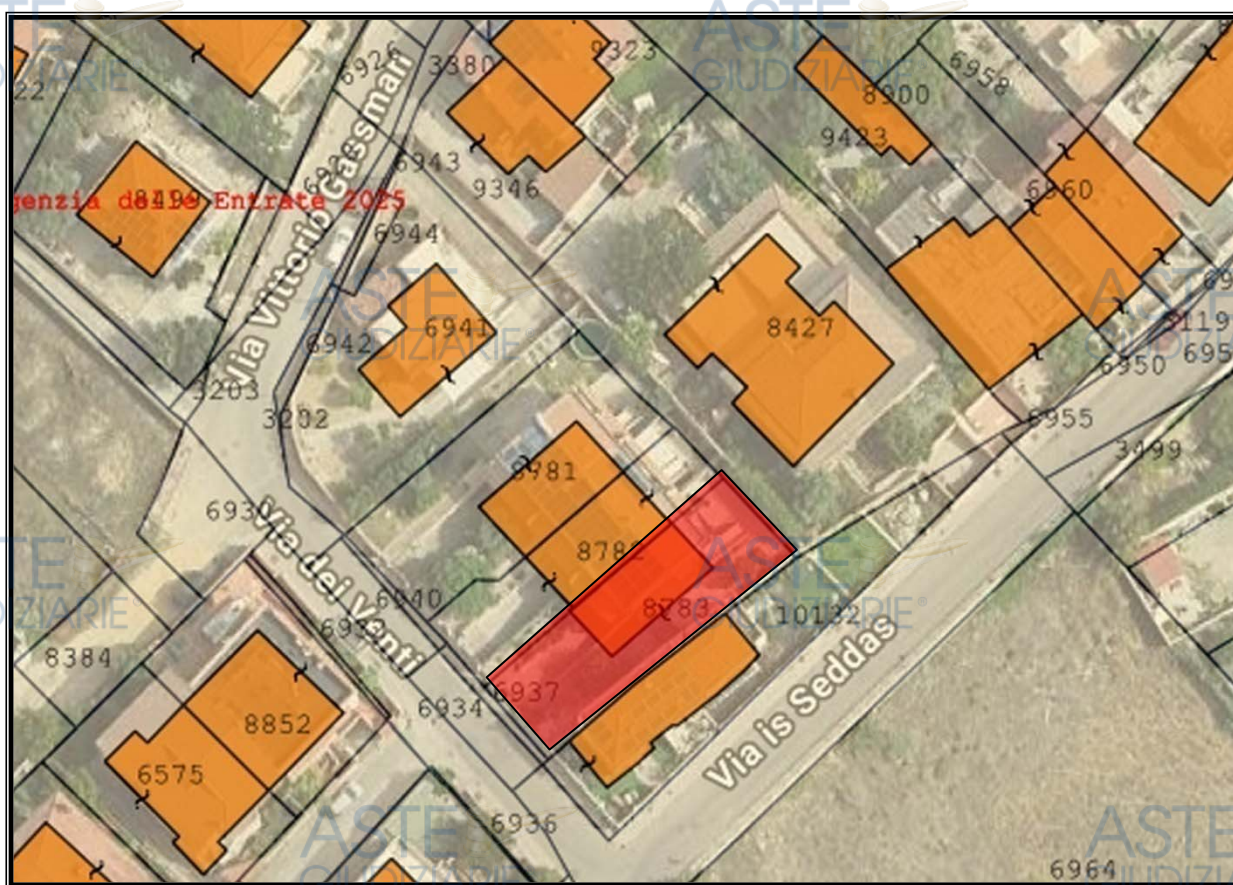
Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Cagliari Via dei Venti, nn.1-3, piano S1-T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, particella 8783, cat. A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 154 mq, escluse aree scoperte 132 mq, rendita 681,72 €;

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

L'immobile oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Cagliari, nella Zona Urbanistica PRU_BM.

Il lotto urbanistico all'interno del quale si trovano le unità immobiliari di questo lotto comprende un'area di forma rettangolare, confinante a Nord-Ovest con la particella 8782, a Sud-Ovest con la via dei Venti, a Sud-Est con la particella 10132, a Nord-Est con la particella 8427.

La documentazione fotografica è riportata in allegato [\(All. 2\)](#).



Il bene è costituito da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale distribuita tra piano seminterrato, piano terra e piano primo. All'unità immobiliare si accede dalla via dei Venti tramite un cancello carrabile, al civico n.1 e un cancello pedonale al civico n.3 **(Foto da n°1 a n°2)**. Dal cancello si accede ad un'area cortilizia pavimentata con masselli

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

autobloccanti rettangolari in calcestruzzo di colore rosso mattone e grigio cemento; sono presenti delle aiuole con piante di vario tipo: dall'area cortilizia, tramite una rampa, si può accedere direttamente al piano interrato **(Foto da n°3 a n°6)**. Un vialetto, anch'esso pavimentato con masselli autobloccanti rettangolari in calcestruzzo di colore rosso mattone e grigio cemento si accede al piano terra, che risulta staccato dal terreno di circa 50-60cm: il dislivello è superato mediante una scala formata da tre gradini, che conduce ad una veranda da cui si accede all'immobile **(Foto da n°7 a n°8)**. Un portoncino di legno **(Foto da n°9 a n°10)** consente l'accesso al piano terra, e, in particolare, all'ambiente soggiorno, con angolo cottura **(Foto da n°11 a n°15)**. Un piccolo disimpegno conduce al bagno del piano terra **(Foto da n°16 a n°18)**. Dal soggiorno, una scala conduce al piano primo **(Foto da n°19 a n°20)**. Al piano primo si trova un piccolo disimpegno, soppalcato **(Foto da n°21 a n°22)**, dal quale si accede a due camere da letto, una matrimoniale ed una singola, ed ad un bagno **(Foto da n°23 a n°33)**. Le due camere presentano due balconi dove sono alloggiare le unità esterne delle pompe di calore **(Foto da n°34 a n°38)**.

Dal disimpegno del bagno del piano terra, tramite una scala, si può accedere al piano seminterrato **(Foto da n°39 a n°42)**.

Nel piano seminterrato trovano posto due locali cantina e un bagno **(Foto da n°43 a n°46)**. Si precisa che in alcuni ambienti del seminterrato non è stato possibile svolgere fotografie e rilievi accurati poiché non accessibili.

Per quanto riguarda gli spazi esterni, nell'area cortilizia trova posto un gazebo di legno **(Foto da n°47 a n°50)**. Dall'ambiente cucina si accede a

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

una veranda, collegata al cortile tramite delle scale, dove trovano posto la zona lavanderia e uno scaldino a gas **(Foto da n°51 a n°55)**. Dall'ambiente cucina si accede anche a un balcone, collegato anch'esso al cortile tramite delle scale: il balcone risulta coperto con una struttura amovibile di legno **(Foto da n°56 a n°58)**.

Nel retro della casa è presente un'altra area cortilizia pavimentata in parte con piastrelle in gres e in parte con piastrelle in cemento granigliato **(Foto da n°59 a n°64)**.

Esternamente sono presenti la canna fumaria della stufa a pellet, nonchè i quadri elettrici e l'inverter dell'impianto fotovoltaico posto sul tetto dell'abitazione **(Foto da n°65 a n°67)**.

Si segnala la presenza di alcuni fenomeni di degrado e di umidità **(Foto da n°68 a n°72)**.

Le finiture, di buona qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in gres 30 cm X 30 cm, pareti interne tinteggiate in bianco, infissi esterni in legno e vetro, impianto elettrico sotto traccia; nei servizi igienici i rivestimenti con piastrelle 10 cm x 10 cm e 30 cm x 60 cm, arrivano ad un'altezza di oltre 2 m e sanitari in ceramica bianca.

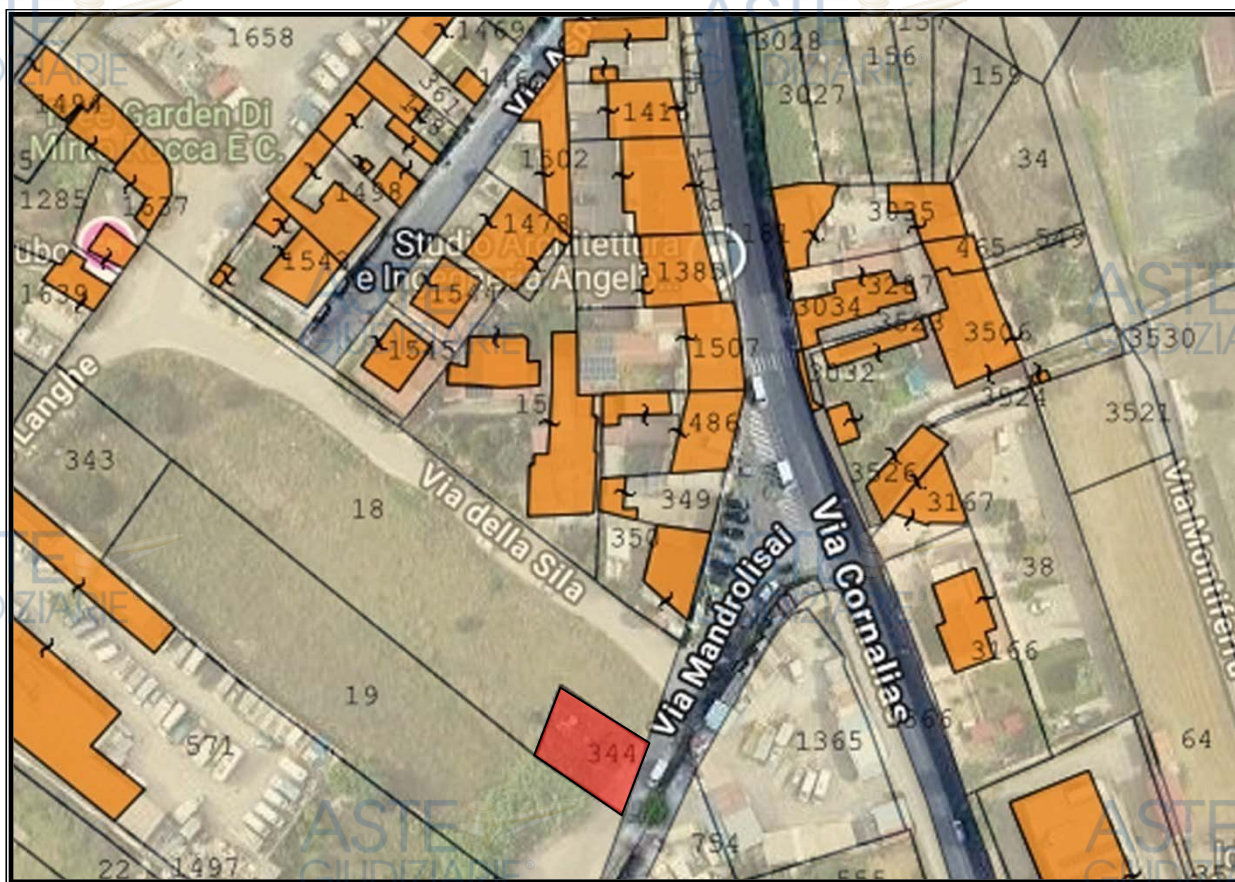
Lotto 2) Quota della piena proprietà del terreno sito in Cagliari con accesso dalla Via Mandrolisai, identificato al catasto terreni alla Sezione A, Foglio 5, particella 344, qualità Incolto Sterile, superficie 295 mq, privo di rendita;

Il terreno oggetto del presente lotto è ubicato nel Comune di Cagliari, nella Zona Urbanistica IC, "Intervento Coordinato".

Le zone IC sono aree di trasformazione più complessa, dove non basta applicare solo le regole generali: è necessario un intervento organico che integri funzioni residenziali, servizi, attività, spazi verdi, infrastrutture. L'intervento coordinato serve a garantire coerenza urbanistica, qualità ambientale e sociale, e attuazione congiunta delle componenti.

Pertanto quell'area è destinata a trasformazione urbana integrata; occorre sviluppare un progetto attuativo specifico o una convenzione, non si può procedere con edificazioni "libere" come in zone ordinarie senza passaggi urbanistici.

L'intervento deve rispettare i parametri definiti e sarà valutato nel contesto di un quadro unitario.



La documentazione fotografica è riportata in allegato (Al. 2).

Il bene è costituito da un terreno incolto, in parte recintato, accessibile dalla via Mandrolisai (Foto da n°73 a n°76). Si segnala la presenza di oggetti di vario tipo, presumibilmente rifiuti, all'interno del terreno e residui di fabbricati. Nulla si può dire sulla presenza di rifiuti interrati o presenza di amianto.

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano 2, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 13, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita 247,90 € e quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto

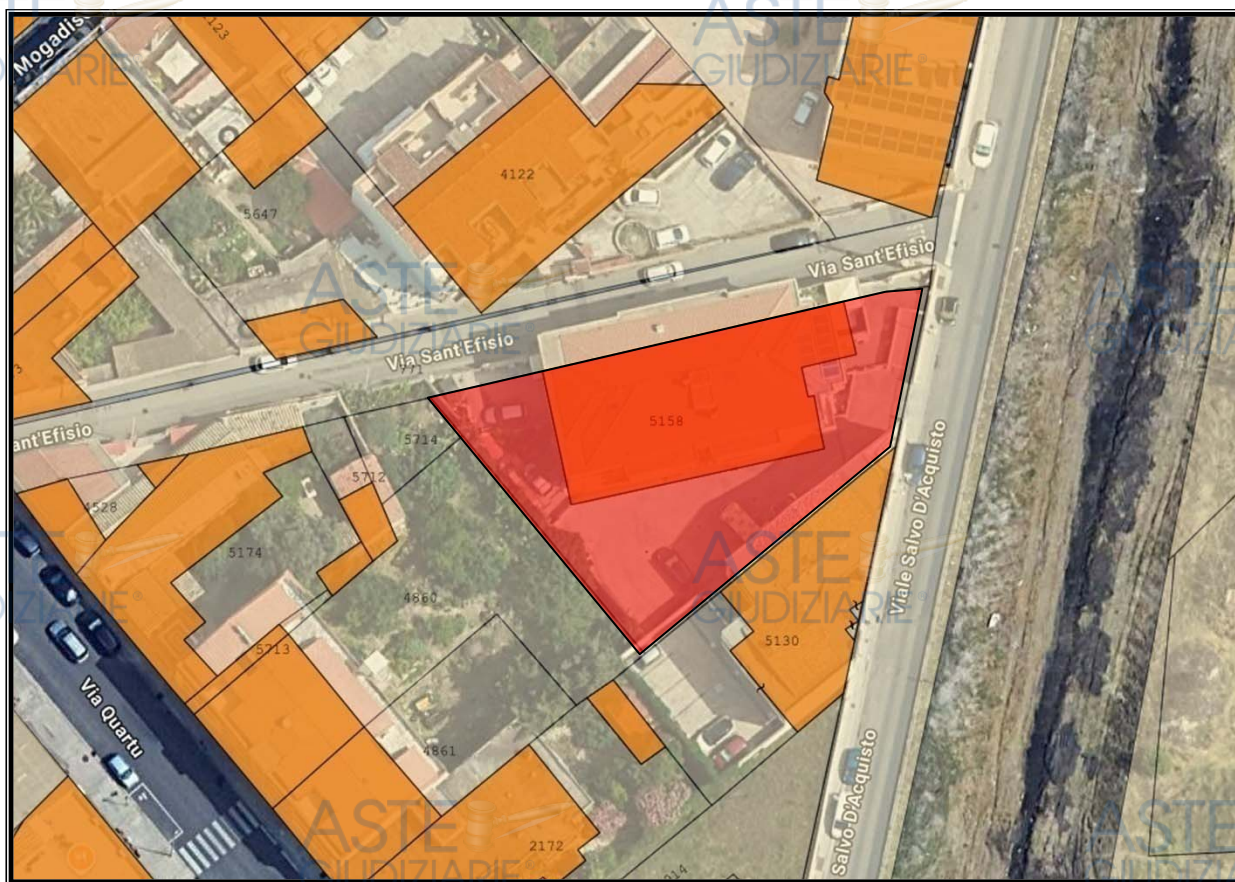
Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono ubicate nel Comune di Quartucciu, nella Zona Urbanistica B, sottozona B2, residenziale.

Il lotto urbanistico all'interno del quale si trovano le unità immobiliari di questo lotto comprende un'area di forma pseudo-trapezoidale, confinante a Nord-Ovest con il viale Salvo d'Acquisto, a Sud-Ovest con la particella n.5130, a Sud-Est con le particelle n.4860 e n.5714, a Nord-Est con la via Sant'Efisio.

La documentazione fotografica è riportata in allegato ([Al. 2](#)).



Il bene è costituito da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale ubicata al piano secondo e da un posto auto ubicato al piano terra. Al maggiore fabbricato si accede dal viale Salvo d'Acquisto tramite un cancello carrabile e un cancello pedonale posti al civico n.73C (**Foto da n°77 a n°80**). Dal cancello si accede ad un piazzale condominiale che funge da spazio di manovra per l'accesso ai posti auto e al vano scala condominiale (**Foto da n°81 a n°84**). Nell'immobile è presente l'ascensore (**Foto da n°85 a n°86**). Un portoncino blindato (**Foto da n°87 a n°88**) consente l'accesso all'unità immobiliare: si entra subito nell'ambiente soggiorno con angolo cottura (**Foto da n°89 a n°94**). Nel soggiorno è presente un termo camino (**Foto da n°95 a n°96**). Dal soggiorno si accede ad una veranda (**Foto da n°97 a n°98**). Un piccolo disimpegno (**Foto n°99**)

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

conduce alla zona notte costituita da un bagno **(Foto da n°100 a n°102)**, dalla camera matrimoniale **(Foto da n°103 a n°104)** e dalla camera singola **(Foto da n°105 a n°106)**. Dalla camera matrimoniale si accede ad una veranda dove trovano posto le unità esterne delle pompe di calore **(Foto da n°107 a n°108)**. Nella veranda della zona giorno trovano posto un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria e il motore esterno della pompa di calore del soggiorno **(Foto da n°109 a n°110)**.

Completa il lotto un posto auto, identificato dal subalterno n.18 **(Foto n°111)**.

Le finiture, di buona qualità, sono così brevemente descritte: pavimenti in parquet e in gres 60 cm x 60 cm, pareti tinteggiate in bianco, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico sotto traccia; nel servizio igienico i rivestimenti con piastrelle 30 cm x 60 cm arrivano ad un'altezza di circa 1,20 m e sanitari in ceramica bianca.

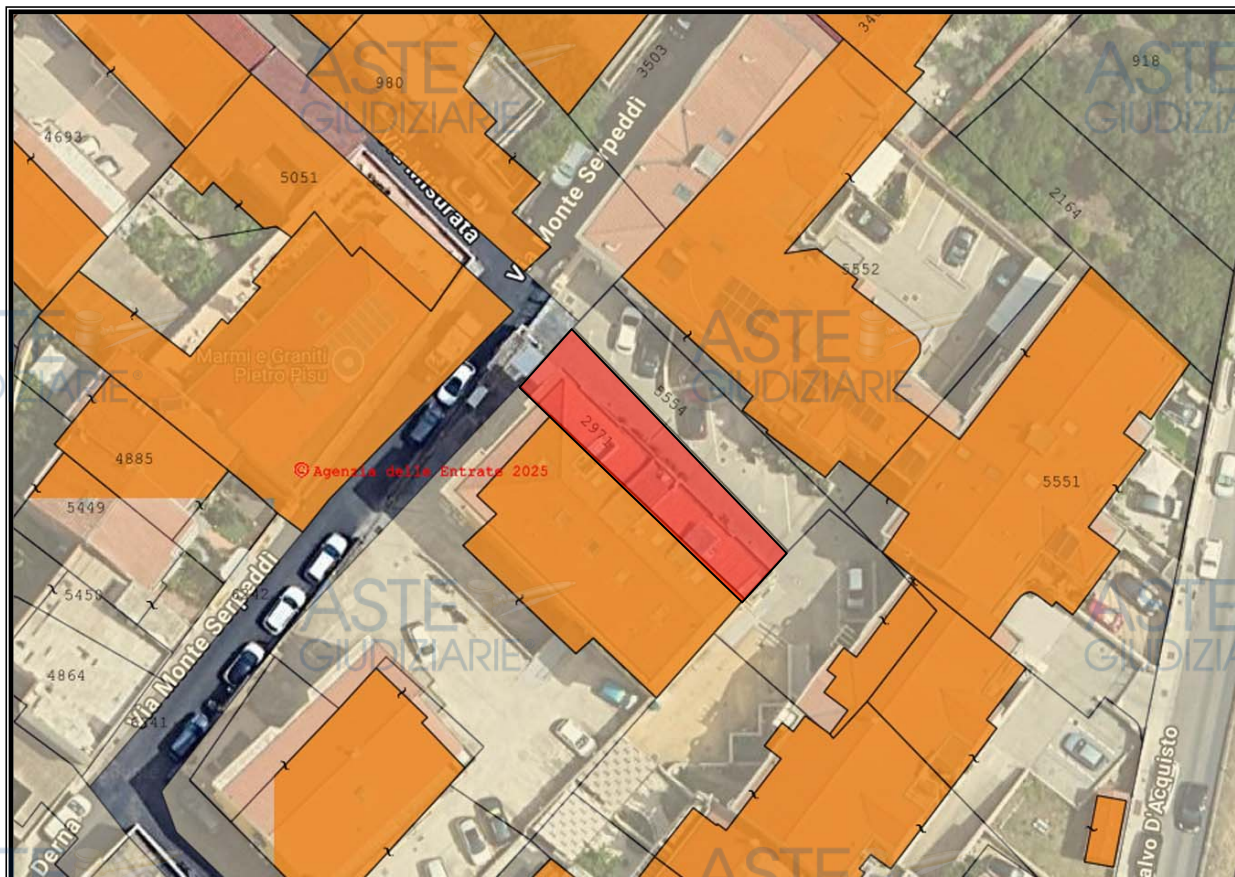
Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 25, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Si precisa che il posto auto identificato col subalterno n.25 risulta recintato e inglobato nella proprietà del piano terra di terze parti, subalterno n.4 e pertanto non può essere utilizzato e non risulta accessibile **(Foto da n°112 a n°116)**.

Lotto 5) Quota della piena proprietà del terreno sito in Quartucciu con accesso dalla Via Monte Serpeddì, identificato

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

al catasto terreni al Foglio 9, particella 2971, qualità Seminativo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale 0,54€;



Il bene è costituito da un'area cortilizia di un condominio, adibita a parcheggi ed a spazio di manovra per i parcheggi, accessibile dalla via Monte Serpeddi n.10C. Tale area costituisce un residuo di una pregressa lottizzazione e, non avendo autonomia funzionale né potenzialità edificatoria, deve considerarsi priva di valore commerciale (Foto da n°117 a n°120).



VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI.

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Per poter dare risposta ai quesiti, la scrivente ha predisposto una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari e del Comune di Quartucciu richiedendo la visione e la copia della progettazione approvata dei vari immobili.

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Cagliari Via dei Venti, nn.1-3, piano S1-T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, particella 8783, cat. A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 154 mq, escluse aree scoperte 132 mq, rendita 681,72 €;

Come da lettera del Comune di Cagliari (**All. 4.1**) i titoli disponibili sono:

- ✓ **DUAAP 1126/2009** per la realizzazione di tre unità abitative a schiera in via dei Venti: inizio lavori comunicato con F3 del 27/10/2009, prot.231894, data di inizio lavori 28/10/2009 (dichiarato dal tecnico incaricato sul modello F3 di fine lavori, ma non reperito nella documentazione fornita dal SUAPE);
- ✓ **DUAAP 4429/2012** per variante in corso d'opera: fine lavori comunicato con F3 del 26/04/2012, data di fine lavori 26/04/2012
- ✓ **DUAAP 4659/2012** per dichiarazione di agibilità

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 3.1**), e l'ultima progettazione approvata (**All. 4.1**), si può affermare che l'unità immobiliare in esame non **è del tutto conforme all'ultimo progetto approvato.**

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si segnalano:

1. lievi differenze metriche che rientrano nella tolleranza edilizia;
2. diversa distribuzione interna nel piano seminterrato;
3. diversa distribuzione interna nel piano terra;
4. presenza di un gazebo esterno installato al confine con altrui proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si segnala comunque che, nella pratica 4429/2012 è presente una lettera del Comune di Cagliari, prot.142607 del 16/06/2015, nella quale si contesta alla ditta costruttrice una serie di criticità tra le quali:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- negli elaborati allegati alla codice univoco 112609092009 e in quelli allegati alla successiva variante cod.univoco 4429/2012, non vengono individuate le aree di cessione S4 previste dalle NTA di e pertanto non risulta conforme ai planivolumetrici approvati;
- in data 2/05/2012 con prot 96143, è stato presentato il modello F3 di fine lavori con la chiusura degli stessi alla data del 26/04/2012 lasciando l'intero modello quasi incompleto;
- in data 27/04/2012 con codice univoco 4659/2012 è stata presentata l'agibilità relative alle tre unità abitative;
- in data 17/10/2014 il Servizio scrivente ha effettuato sul lotto oggetto d'intervento un sopralluogo a seguito del quale in data 20/04/2015 è stata comunicata l'ordinanza di demolizione e

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rimessa in pristino N°62/URB anche per delle opere realizzate difformemente alle in oggetto. Tutto ciò premesso, si comunica pertanto che la fine lavori presentata non risulta valida e che l'ufficio scrivente sta procedendo alla verifica dell'autocertificazione dell'agibilità; relativamente invece alle in oggetto la definizione positiva delle stesse è subordinata alla risoluzione della pratica in giunzionale N°17020.00 a all'individuazione sul lotto delle aree previste per cessioni S4 come individuate nel planivolumetrico approvato oppure al pagamento del corrispettivo monetario pari a € 1131,90 entro e non oltre 15 gg dal ricevimento della presente. Trascorsi i quali senza esito positivo si procederà all'annullamento delle in oggetto.

Nella documentazione recuperata non vi è traccia di una risposta, da parte della , alla lettera ricevuta dal Comune di Cagliari.

Da informazioni ottenute presso il Servizio di sorveglianza Edilizia del Comune di Cagliari, le pratiche della sono da considerarsi decadute. E' stato fatto un secondo accesso agli atti presso la Sorveglianza Edilizia per avere copie delle ordinanze, documenti che verranno integrati non appena disponibili.



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata
U.O.S. 8 E A.P.

Prot. n° 142607 del 16/06/2015

Sportello Unico per le Attività Produttive

SEDE

OGGETTO: per intervento edilizio consistente in realizzazione di tre unità abitative a schiera in loc. Barracca Manna- Via dei Venti angolo Via Is Seddas e successiva variante in corso d'opera.
Prat. Edil. 4784SP/P.7 (cod.univ. 112609092009)
Prat. Edil. 4784SP/P.9 (cod. univ. 4429/2012)

In riferimento alla pratica in oggetto, pervenuta in data 22/09/2009 e alla sua variante in corso d'opera pervenuta in data 26/03/2012 mediante inserimento nel portale www.sardegna-suap.it, acquisita al prot. Gen. con il n°68944 e successivamente perfezionata in data 16/04/2012 prot. Gen. 84364 del 17/04/2012, si comunica quanto di seguito:

DATO ATTO che trattasi, come dichiarato dal progettista incaricato, di intervento edilizio di realizzazione di tre unità abitative a schiera in loc. Barracca Manna - Via dei Venti angolo Via Is Seddas e successiva variante in corso d'opera non essenziale consistente in piccole modifiche interne ed eliminazione dei cavedi presenti nel piano interrato nella prima soluzione progettuale;

VERIFICATO dall'istruttoria della pratica che:

- l'immobile oggetto d'intervento, ricade in zona urbanistica RCb2 del PRU di
- per il lotto oggetto d'intervento è presente agli atti dell'ufficio scrivente un planivolumetrico approvato dalla Commissione Edilizia in data 18/09/2007, modificato con una variante, sul quale la commissione edilizia aveva espresso in data 13/05/2009, comunicato agli interessati con prot. 106256 del 15/05/2009, parere favorevole per la tipologia edilizia proposta;
- a seguito di detta comunicazione in data 27/07/2010, la , cointestataria del suddetto planivolumetrico chiedeva la Determinazione del Corrispettivo monetario dell'area S4 destinata a cessione per il Parcheggio, ma la commissione Edilizia in data 22/12/2010, comunicato agli interessati con prot. 283078 del 24/12/2010, esprimeva parere contrario in quanto contrastante con quanto previsto nelle N.T.A. del P.R.U. di ;
- successivamente, rivista la richiesta di cui al punto precedente a seguito di ulteriori frazionamenti eseguiti dal Comune di Cagliari per la realizzazione della strada antistante i lotti urbanistici oggetto di planivolumetrico, in data 24/12/2013 con prot. 282549, il servizio scrivente comunicava alla

COMUNE DI CAGLIARI - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - VIALE TRIESTE N. 141 - 09123 CAGLIARI
FAX 070 6776051 - PEC: protocollogenerale@comune.cagliari.legalmail.it

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

il parere favorevole sul pagamento del Corrispettivo monetario e né calcolava l'importo;

- negli elaborati allegati alla codice univoco 112609092009 e in quelli allegati alla successiva variante cod.univoco 4429/2012, non vengono individuate le aree di cessione S4 previste dalle NTA di e pertanto non risulta conforme ai planivolumetrici approvati;
- in data 2/05/2012 con prot 96143, è stato presentato il modello F3 di fine lavori con la chiusura degli stessi alla data del 26/04/2012 lasciando l'intero modello quasi incompleto;
- in data 27/04/2012 con codice univoco 4659/2012 è stata presentata l'agibilità relative alle tre unità abitative;
- in data 17/10/2014 il Servizio scrivente ha effettuato sul lotto oggetto d'intervento un sopralluogo a seguito del quale in data 20/04/2015 è stata comunicata l'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino N°62/URB anche per delle opere realizzate difformemente alle in oggetto.

Tutto ciò premesso, si comunica pertanto che la fine lavori presentata non risulta valida e che l'ufficio scrivente sta procedendo alla verifica dell'autocertificazione dell'agibilità; relativamente invece alle in oggetto la definizione positiva delle stesse è subordinata alla risoluzione della pratica ingiunzionale N°17020.00 a all'individuazione sul lotto delle aree previste per cessioni S4 come individuate nel planivolumetrico approvato oppure al pagamento del corrispettivo monetario pari a € 1131,90 entro e non oltre 15 gg dal ricevimento della presente. Trascorsi i quali senza esito positivo si procederà all'annullamento delle P in oggetto.

Il Responsabile U.O.S. n.8
Ing. D

Il Dirigente del Servizio

(Ing)

UOS 8 25/05/2015

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Dal momento che le pratiche messe in discussione dal Comune riguardavano l'edificazione di 3 unità su un unico lotto, e che la potenzialità edificatoria è stata valutata sull'intero lotto urbanistico, che il calcolo del volume e conseguenti oneri è stato operato sul lotto complessivo, non si può prescindere da coinvolgimento delle altre due unità immobiliari per sanare la situazione, salvo diverse indicazioni da parte dell'UT comunale.

Per risolvere la situazione urbanistica, previo adempimento alle richieste del Comune, è necessario rappresentare l'intera pratica edilizia per TUTTO il lotto urbanistico, incluse le altre unità immobiliari adiacenti a suo tempo già vendute da _____ che si trovano nella medesima condizione di indeterminatezza, comprensiva del pagamento degli oneri e delle cessioni delle aree S4 o eventuale loro monetizzazione.

Il costo puramente indicativo e forfettario per gli oneri della rappresentazione della pratica, valutati per la sola porzione di lotto di cui alla presente valutazione, e' valutato in complessivi:

Costo rappresentazione pratica edilizia Lotto 1 = - 20.000,00 € (ventimila/00 euro).

Non ci si può esprimere sui costi di regolarizzazione dell'intero lotto urbanistico.

Le ulteriori difformità riguardanti il solo Lotto 1 dai punti da n. 1 a n. 3, possono essere regolarizzate all'interno della rappresentazione delle _____ di cui sopra.

Il gazebo di cui al punto 4 deve essere smontato.

Si precisa che quanto sopra è fatto salvo diversa indicazione da parte del Comune di Cagliari in sede di presentazione delle pratiche, sia per l'iter procedurale da mettere in atto che per gli oneri che dovranno essere corrisposti.

La pratica

Lotto 2) Quota della piena proprietà del terreno sito in Cagliari con accesso dalla Via Mandrolisai, identificato al catasto terreni alla Sezione A, Foglio 5, particella 344, qualità Incolto Sterile, superficie 295 mq, privo di rendita;

Come visibile sul PUC del Comune di Cagliari, pubblicato sul sito istituzionale, il lotto ricade nella zona urbanistica IC (Ambito di intervento coordinato): l'area non può essere edificata in maniera diretta, ma deve essere inglobata all'interno di un piano attuativo specifico.

COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano 2, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 13, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita 247,90 € e Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione Edilizia n.44 del 09/07/2009, prot.12340 del 10/07/2009, pratica edilizia n.2008/1065, cartella n.2822** per lavori di nuova costruzione di un fabbricato con n.13 unità abitative;
- ✓ **Concessione Edilizia n.29 del 04/07/2011, prot.10856 del 04/07/2011, pratica edilizia n.2011/0065, cartella n.2822** per accertamento di conformità per modifiche intere ad un fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione;
- ✓ **Agibilità n.14/2012, prot.5503 del 27/03/2012, pratica edilizia n.2011/AG034, cartella n.2822**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 3.2**), e l'ultima progettazione approvata (**All. 4.2**), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è del tutto conforme all'ultimo progetto approvato** per lievi variazioni nel posizionamento di tramezzi interni ed a meno di lievi differenze metriche che rientrano nella tolleranza edilizia. La conformità può essere ottenuta con mancata SCIA per opere interne il cui costo indicativo è stimato in **1.500,00 €** inclusi oneri tecnici e sanzioni.

Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 25, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione Edilizia n.44 del 09/07/2009, prot.12340 del 10/07/2009, pratica edilizia n.2008/1065, cartella n.2822** per lavori di nuova costruzione di un fabbricato con n.13 unità abitative;
- ✓ **Concessione Edilizia n.29 del 04/07/2011, prot.10856 del 04/07/2011, pratica edilizia n.2011/0065, cartella n.2822** per accertamento di conformità per modifiche intere ad un fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione;
- ✓ **Agibilità n.14/2012, prot.5503 del 27/03/2012, pratica edilizia n.2011/AG034, cartella n.2822**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 3.2**), e l'ultima progettazione approvata (**All. 4.2**), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **è conforme all'ultimo progetto approvato**, a meno di lievi differenze metriche che rientrano nella tolleranza edilizia.

NOTA BENE il subalterno n.25 risulta attualmente inglobato nella proprietà del piano terra (sub.4) di terze parti e pertanto non disponibile ne accessibile.

Lotto 5) Quota della piena proprietà del terreno sito in Quartucciu con accesso dalla Via Monte Serpeddi, identificato al catasto terreni al Foglio 9, particella 2971, qualità Seminativo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale 0,54€;

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -]

Trattasi di un reliquato di area cortilizia inglobata in proprietà di terzi priva di valore economico.

VALUTAZIONE DELLA CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Cagliari Via dei Venti, nn.1-3, piano S1-T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, particella 8783, cat. A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 154 mq, escluse aree scoperte 132 mq, rendita 681,72 €;

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata e la planimetria catastale del bene è riportata in allegato (**All. 5.1**).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 3.1**) e la planimetria catastale è possibile affermare che non vi è piena conformità.

Si segnala una diversa distribuzione interna nel piano seminterrato.

Le difformità richiedono una variazione presso l'Agenzia delle Entrate, i cui costi sono stimati indicativamente in **500,00 €**.

Lotto 2) Quota della piena proprietà del terreno sito in Cagliari con accesso dalla Via Mandrolisai, identificato al catasto terreni alla Sezione A, Foglio 5, particella 344, qualità Incolto Sterile, superficie 295 mq, privo di rendita;

Dall'estratto di mappa catastale riportato in allegato (All. 5.1) risulta che il terreno risulta correttamente rappresentato nella mappa del catasto terreni.

COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano 2, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 13, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita 247,90 € e quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate e le planimetrie catastali dei beni sono riportate in allegato (All. 5.2).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (All. 3.2), e le planimetrie catastali è possibile affermare che vi è piena conformità e meno di un lieve spostamento di un tramezzo senza variazioni che comportino la presentazione di nuova planimetria.

Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 25, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata e la planimetria catastale del bene è riportata in allegato (All. 5.2).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (All. 3.2), e le planimetrie catastali è possibile affermare che non vi è piena conformità.

NOTA BENE il subalterno n.25 risulta attualmente inglobato nella proprietà del piano terra (sub.4) di terze parti e pertanto non disponibile né accessibile. L'elaborato planimetrico e la planimetria catastale non riportano la reale situazione dell'immobile come inglobata e facente parte di altra unità immobiliare. Dal punto di vista urbanistico invece lo stato di fatto corrisponde con lo stato assentito.

Lotto 5) Quota della piena proprietà del terreno sito in Quartucciu con accesso dalla Via Monte Serpeddì, identificato al catasto terreni al Foglio 9, particella 2971, qualità Seminativo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale 0,54€;

Dall'estratto di mappa catastale riportato in allegato (All. 5.2) risulta che il terreno risulta correttamente rappresentato nella mappa del catasto terreni.

SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale degli immobili in esame, come si può rilevare dalle planimetrie di rilievo verificate sul posto, si attesta sui seguenti valori:

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Cagliari Via dei Venti, nn.1-3, piano S1-T-1, identificato

al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, particella 8783, cat. A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 154 mq, escluse aree scoperte 132 mq, rendita 681,72 €;

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Residenziale	108,81	1,00	108,81
Cantina	52,55	0,60	31,53
Veranda	37,68	0,30	11,30
Cortile	253,77	0,10	25,38
Totale			177,02 Mq

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano 2, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 13, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita 247,90 € e quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Correttivo	Superficie Commerciale
Residenziale	66,05	1,00	66,05
Veranda	15,22	0,30	4,58
Posto Auto	10,38	0,20	2,08
Totale			72,70 Mq

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Criterio e metodo di stima adottato - MCA

Il valore attuale dell'immobile è determinato dal valore di mercato del bene al netto dei costi necessari per regolarizzare urbanisticamente l'immobile.

Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare il Valore di mercato così definito: *“Il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza, e senza alcuna costrizione.*

Nella pratica corrente si ricorre spesso al procedimento di stima sintetico di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, che viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato. L'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava spesso in base all'esperienza del perito, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi che però hanno la caratteristica di essere del tutto arbitrari.

Dato che lo scopo della stima è quello di fornire dei valori che siano il più possibile scevri da valutazioni soggettive, si applica il procedimento

di stima internazionale "International Valuation Standard" a noi più utile, che è il *market approach* (metodo del confronto di mercato).

Al contrario della stima monoparametrica il market approach prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, etc.), consentendo una stima meno soggetta a scelte arbitrarie del perito.

Per eseguire la stima con il market approach si individuano delle unità immobiliari da utilizzare come comparabili simili per tipologia, localizzazione, e vetustà. Una volta individuati i comparabili si compila una tabella nella quale vengono inseriti i dati relativi ai comparabili stessi e all'immobile oggetto della stima, si procede quindi al calcolo del prezzo marginale della data del contratto, della superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche. Noti questi dati è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile. Il Valore di mercato cercato si otterrà dalla media dei valori di mercato corretti.

La scelta dei comparabili è effettuata cercando nel mercato immobiliare, reali compravendite avvenute nei dodici mesi precedenti la stima o qualora non fossero a disposizioni compravendite similare, nei due anni precedenti la stima.

 **COMUNE DI CAGLIARI**

**Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale
sito in Cagliari Via dei Venti, nn.1-3, piano S1-T-1, identificato**

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

**al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, particella 8783,
cat. A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 154
mq, escluse aree scoperte 132 mq, rendita 681,72 €;**

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul territorio comunale di Cagliari, nel foglio B/1, verificando possibili compravendite di immobili.

Sono stati trovati n°2 atti (**All. 7.2**), di immobili categoria A/2: Via delle Felci e Via delle Agavi.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 300.000,00 € per l'immobile sito in Via delle Felci (Comparabile A), 350.000,00 € per l'immobile sito in Via delle Agavi (Comparabile B).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

Market Comparison Approach				
Tabella DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject	Informazione mercantile
VIA	Via delle Felci	Via delle Agavi	Via dei Venti	
Prezzo (€)	300.000	350.000,00		(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
Data (mesi)	12,60	26,20	0	-1,19%
Data atto	08/11/2024	27/09/2023	21/11/2025	
Superficie principale (mq)	92,00	102,87	108,81	Indice mercantile 1
Cantina	0,00	0,00	52,55	Indice mercantile 0,60
Cortile/giardini	114,76	100,00	253,77	Indice mercantile 0,10
terrazze	8,14	24,64	37,68	Indice mercantile 0,30
Bagni	2	2	2	costo impianto = 6,000 € vita economica = 15 anni
Impianto Riscaldamento (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	0	0	3	costo impianto = 8,000 €
Impianto climatizzazione (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	4	4	2	Costo impianto 5.000,00 €
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso/1 mediocre /2 sufficiente /3 discreto/4 buono)	4	4	2	Costo marginale da 0 a 1 = 50.000 € Costo marginale da 0 a 2 =100.000 € Costo marginale da 0 a 3 = 150.000 € Costo marginale da 0 a 4 =200.000 €

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Nel nostro specifico caso i prezzi medi, come da siti specializzati per la vendita di immobili, per mq commerciale in Cagliari (CA) non sono variati di poco tra la data odierna ed il comparabile A (novembre 2024) e per il comparabile B (settembre 2023).



SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i seguenti

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$300.000,00 \text{ €} / 105,92 \text{ mq} = 2.832,38 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

350.000,00 € / 120,26 mq = 2.910,31 €/mq

Il prezzo marginale della superficie principale assunto è il valore minimo di **2.756,53 €/mq**, ricavato con il prodotto tra il rapporto di posizione (rapporto tra valore minimo e valore massimo pari a 0,97) ed il valore a mq minore tra quelli dei comparabili: questa procedura la si adotta quando i comparabili si discostano apprezzabilmente.

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

Caratteristica Superficie Balconi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€	826,96 €/mq
Caratteristica Superficie cantina		
SUB = pS1 * Indice Mercantile cantina	€	1.653,92 €/mq
Caratteristica Superficie Tettoie		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Tettoie	€	964,79 €/mq
Caratteristica Superficie terrazze		
SUB = pS1 * Indice Mercantile terrazza	€	826,96 €/mq
Caratteristica Superficie giardini		
SUB = pS1 * Indice Mercantile giardino comparabile A	€	275,65 €/mq
SUB = pS1 * Indice Mercantile giardino Comparabile B	€	275,65 €/mq
SUB = pS1 * Indice Mercantile giardino Comparabile C	€	- €/mq

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 50.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento = € 0.000,00

Stato conservativo discreto, decremento = € 50.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 100.000,00

Stato conservativo mediocre, decremento = € 150.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 200.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

IMPIANTI TECNOLOGICI - BAGNI

I bagni ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza del numero di bagni nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale di un bagno è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile bagno 25 anni/15 anni di vetustà e costo € 15.000,00
= 6.000,00 €/bagno

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da due servizi. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita.

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Un analogo ragionamento può essere fatto per l'impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Market Comparison Approach		
Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Data (mesi)	-€ 283,60	-€ 159,12
Superficie principale (mq)	€ 2.756,53	€ 2.756,53
Cantina	€ 1.653,92	€ 1.653,92
Giradini/cortili	€ 275,65	€ 275,65
Terrazze	€ 826,96	€ 826,96
Bagno (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Riscaldamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 6.400,00	€ 6.400,00
Clima (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso / 1 mediocre / 2 sufficiente / 3 discreto / 4 buono)	€ 50.000,00	€ 50.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Tabella di Valutazione		
Prezzo e caratteristica	A	B
Prezzo	300.000,00	350.000,00
Data (mesi)	€ 3.573,36	€ 4.170,82
Superficie principale (mq)	46.337,34 €	16.373,81 €
Cantina	86.913,52 €	86.913,52 €
Cortile/ giardini (mq)	38.318,58 €	42.387,22 €
Terrazze	24.428,40 €	10.783,56 €
Bagni	€	- €
Stato di Manutenzione (Conservazione)	- 100.000,00 €	- 100.000,00 €
Impianto Riscaldamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	19.200,00 €	19.200,00 €
Climatizzazione	- 10.000,00 €	- 10.000,00 €
Prezzo corretto	408.771,19 €	419.828,93 €
Sitensi di Stima		
$D\% = (\max - \min) / \min < 10\%$		2,71%
Valore di Mercato media fra A e B	414.300,06	2,71%

Valore di mercato immobile oggetto di stima (media tra A e B) Lotto 1 = **414.300,06 €**

Al valore calcolato andranno sottratti i seguenti importi:

- Oneri indicativi per regolarizzazione catastale - 500,00 €;
- Oneri per regolarizzazione urbanistica = - 20.000,00 €

V_{comm} immobile oggetto di stima Lotto 1 = 393.800,06 €

Si arrotonda a:

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

V_{comm.immobile} oggetto di stima Lotto 1 = 394.000,00 €

Il valore ottenuto corrisponde al valore unitario di 2.224,59 €/mq, interno al range dell'OMI dell'Agenzia delle entrate per il 1 semestre 2025 per la zona in esame.

COMUNE DI QUARTUCCIU

✚ NCEU Foglio 9, particella 5158, subalterno 13, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita 247,90 €;

✚ NCEU Foglio 9, particella 5158, subalterno 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è stata eseguita sul territorio comunale di Quartucciu, nel foglio 9, verificando possibili compravendite di immobili.

Sono stati trovati n°2 atti (**All. 7.2**), di immobili categoria A/2: Via Tunisi e Via Burcei.

I prezzi, desunti dagli atti, sono pari a 140.000,00 € per l'immobile sito in Via Tunisi (Comparabile A), 130.000,00 € per l'immobile sito in Via Burcei (Comparabile B).

Una volta individuati tali comparabili è possibile compilare la tabella dei dati sottostante.

Le superfici riportate sono commerciali, intese al lordo delle murature desunte dagli atti sopra enunziati.

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

DATA DEL CONTRATTO

La data del contratto è rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; aggiorna alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Il segno del prezzo marginale della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel nostro specifico caso i prezzi medi, come da siti specializzati per la vendita di immobili, per mq commerciale in Quartucciu (CA) non sono variati di poco tra la data odierna ed il comparabile A (maggio 2025) e per il comparabile B (aprile 2025).



Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -]

SUPERFICIE PRINCIPALE

Si calcolano i prezzi marginali dei comparabili dividendo il valore di mercato per la propria superficie commerciale calcolate precedentemente.

Si considera come prezzo marginale il minore tra i seguenti

Il prezzo marginale per il Comparabile A è pari a

$$140.000,00 \text{ €} / 63,93 \text{ mq} = 2.189,76 \text{ €/mq}$$

Per il Comparabile B si avrà

$$130.000,00 \text{ €} / 85,83 \text{ mq} = 1.514,62 \text{ €/mq}$$

Il prezzo marginale della superficie principale assunto è il valore minimo di **1.047,64 €/mq**, ricavato con il prodotto tra il rapporto di posizione (rapporto tra valore minimo e valore massimo pari a 0,69) ed il valore a mq minore tra quelli dei comparabili: questa procedura la si adotta quando i comparabili si discostano apprezzabilmente.

SUPERFICI SECONDARIE

Di seguito si calcolano i prezzi marginali delle superfici secondarie moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per il proprio rapporto mercantile.

Caratteristica Superficie Balconi		
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€	261,91 €/mq
Caratteristica Superficie Posti auto scoperti		
SUB = pS1 * Indice Mercantile posti auto scoperti	€	209,53 €/mq
Caratteristica Superficie terrazze		
SUB = pS1 * Indice Mercantile terrazza	€	314,29 €/mq

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

STATO DI MANUTENZIONE

Per lo stato di manutenzione si stabilisce un deprezzamento proporzionale allo stato di conservazione che aumenta di € 20.000,00 ad ogni incremento del valore dello stato conservativo.

Stato conservativo buono, decremento = € 0.000,00

Stato conservativo discreto, decremento = € 20.000,00

Stato conservativo sufficiente, decremento = € 40.000,00

Stato conservativo mediocre, decremento = € 60.000,00

Stato conservativo scarso, decremento = € 80.000,00

Tali valori verranno applicati per differenza di stato di conservazione tra il comparabile e l'immobile oggetto della stima.

IMPIANTI TECNOLOGICI - BAGNI

I bagni ad uso esclusivo sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il loro compito consiste nel tener conto della presenza del numero di bagni nella formazione del prezzo di mercato dell'immobile.

Il Prezzo marginale di un bagno è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato considerando l'età effettiva e la vita economica

$$CRD = CN * (1 - \text{vetustà} / \text{vita})$$

Dove CN è il costo a nuovo

Per gli impianti si considerano:

- Vita utile bagno 25 anni/15 anni di vetustà e costo € 9.000,00
= 6.000,00 €/bagno

Per quanto osservato l'immobile oggetto di stima è servito da un unico servizio. Per quanto desunto dai certificati energetici allegati agli atti di compravendita.

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Un analogo ragionamento può essere fatto per l'impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Market Comparison Approach		
Tabella Prezzi Marginali		
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Data (mesi)	-€ 287,51	-€ 226,60
Superficie principale (mq)	€ 1.959,70	€ 1.959,70
Posti auto scoperti	€ 391,94	€ 391,94
Terrazze	€ 587,91	€ 587,91
Bagno (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Impianto Riscaldamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 6.400,00	€ 6.400,00
Clima (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 scarso / 1 mediocre / 2 sufficiente / 3 discreto / 4 buono)	€ 20.000,00	€ 20.000,00

Una volta determinati tutti i prezzi marginali della data, superficie principale, delle superfici secondarie e delle caratteristiche, è possibile compilare una tabella delle valutazioni con le correzioni da apportare a ciascun comparabile che permetterà di determinare i valori di mercato corretti per ciascun comparabile.

Market Comparison Approach		
Tabella di Valutazione		
Prezzo e caratteristica	A	B
Prezzo	140.000,00	130.000,00
Data (mesi)	€ 1.667,57	€ 1.551,16
Superficie principale (mq)	12.992,79 €	29.434,64 €
Posto auto scoperto	- 736,85 €	4.068,33 €
Terrazze	2.504,49 €	4.832,61 €
Stato di Manutenzione (Conservazione)	- € -	20.000,00 €
Impianto Riscaldamento (0 assente / 1 usato / 2 seminuovo / 3 nuovo)	19.200,00 €	19.200,00 €
Climatizzazione	5.000,00 €	- €
Bagni	- €	- €
Prezzo corretto	180.628,00 €	169.086,74 €
Sistemi di Stima		
D% = (max-min)/min < 10%		6,83%
Valore di Mercato media fra A e B	174.857,37	6,83%
Quando il Prezzo Corretto di un comparabile non si allinea con gli altri Comparabili si tende ad escluderlo dalla media per assumere il valore pari alla media dei comparabili con il minimo d%		

Valore di mercato immobile oggetto di stima (media tra A e B) Lotto 3 = 174.857,37 €

Dal valore vanno detratti 1.500,00 € per la regolarizzazione urbanistica. Da cui si ottiene V lotto 3 = 173.500,00 €. Si arrotonda a :

V_{comm.immobile oggetto di stima Lotto 3} = 173.000,00 €.

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -]

RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base di quanto sopra espresso nelle pagine precedenti, si può dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

In riferimento al quesito n.1:

affinché provveda alla valutazione e stima di tutti gli immobili sopra indicati

Il più probabile valore di mercato dei beni è:

Voce	Descrizione	Valori €
1	Lotto 1: immobile residenziale a Cagliari	394.000,00 €
2	Lotto 2: terreno incolto a Cagliari	0,00 €
3	Lotto 3: immobile residenziale a Quartucciu con posto auto	173.000,00 €
4	Lotto 4: posto auto a Quartucciu (inutilizzabile)	0,00 €
5	Lotto 5: area cortilizia Quartucciu	0,00 €

In riferimento al quesito n.2:

accerti il C.T.U., previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla

La reale ed attuale consistenza patrimoniale pertinente alla
è costituita da

COMUNE DI CAGLIARI

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Lotto 1) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Cagliari Via dei Venti, nn.1-3, piano S1-T-1, identificato al catasto fabbricati alla Sezione B, Foglio 1, particella 8783, cat. A/2, classe 4, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 154 mq, escluse aree scoperte 132 mq, rendita 681,72 €;

Lotto 2) Quota della piena proprietà del terreno sito in Cagliari con accesso dalla Via Mandrolisai, identificato al catasto terreni alla Sezione A, Foglio 5, particella 344, qualità Incolto Sterile, superficie 295 mq, privo di rendita;

 COMUNE DI QUARTUCCIU

Lotto 3) Quota della piena proprietà dell'immobile residenziale sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano 2, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 13, cat. A/3, classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita 247,90 € e Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 18, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Lotto 4) Quota della piena proprietà dell'immobile ad uso posto auto sito in Quartucciu, Viale Salvo d'Acquisto, 73C, piano T, identificato al catasto fabbricati al Foglio 9, particella 5158, subalterno 25, cat. C/6, classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Catastale 11 mq, rendita 16,53 €;

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

NOTA BENE il subalterno n.25 risulta attualmente inglobato nella proprietà del piano terra (sub.4) di terze parti e pertanto non disponibile ne accessibile.

Lotto 5) Quota della piena proprietà del terreno sito in Quartucciu con accesso dalla Via Monte Serpeddì, identificato al catasto terreni al Foglio 9, particella 2971, qualità Seminativo, classe 2, superficie 130 mq, reddito dominicale 0,54€;

In riferimento al quesito n.3:

accerti, inoltre, il C.T.U le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla società nei cinque anni anteriori alla data di apertura della liquidazione giudiziale.

Si veda l'allegato n.1

In riferimento al quesito n.4:

accerti, ancora:

a. se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°765 del 06/08/67, ma prima dell'entrata in vigore della legge n°47 del 28/02/85, gli stessi dovranno essere conformi alla licenza o concessione edilizia a suo tempo rilasciata; e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla licenza o concessione, gli abusi eventualmente riscontrati, purché rientrino nelle previsioni di

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

sanabilità di cui al capo 4° della legge n°47/85, potranno essere sanati dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario solamente se le ragioni di credito per cui si procede o si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge 23/12/94 n°724 (vedi art.40, ultimo comma legge n°47/85 e 39, I comma legge 23/12/94 n°724);

- b. se i fabbricati risultino edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n°47/85, gli stessi dovranno essere conformi alla concessione a suo tempo rilasciata e che, qualora gli stessi non fossero conformi alla concessione, sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85, purché l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla disposizione suddetta;

Gli immobili ricadono nella casistica di cui alla lettera b) in quanto risultano edificati dopo la legge 47/85.

Il lotto n.1 non è conforme ai titoli edilizi rilasciati, pertanto sarà onere dell'acquirente ai pubblici incanti o dell'assegnatario richiedere una concessione in sanatoria ai sensi del disposto dell'art.13 della legge n°47/85.

Il lotto n.3 è conforme ai titoli edilizi rilasciati a meno di lievi variazioni interne regolarizzabili con mancata SCIA.

 **In riferimento al quesito n.5:**

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

- 1) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmettere la proprietà per atto tra vivi;**
- 2) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;**
- 3) se l'opera abusiva, ultimata entro il 31/12/93, risponde alle condizioni di cui all'art. 39, I comma, legge n°724/94 può essere sanata secondo quando previsto ai capi IV e V della legge n°47/85 e successive modificazioni e integrazioni.**

Il quesito non è applicabile. Per il Lotto 1 dovrà essere ripresentata la pratica edilizia in accertamento di conformità poiché il titolo edilizio del 2012 risulta decaduto. Il lotto 3 risulta pressoché conforme a meno di lievi variazioni nei tramezzi.

➡ In riferimento al quesito n.6:

Provveda ancora, il C.T.U., all'introduzione in Catasto delle unità immobiliari non ancora censite ed alla trascrizione

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II.

Le unità immobiliari risultano censite in catasto e pertanto non risulta necessario procedere col loro censimento. Per il Lotto 1 andrà ripresentata la planimetria catastale con le modifiche apportate.

In riferimento al quesito n.7:

Rediga il C.T.U., la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.

La relazione è stata elaborata.

In riferimento al quesito n.8:

Richieda, infine il C.T.U., ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

Il CTU ha richiesto ai competenti uffici le trascrizioni e le iscrizioni a favore e contro la fallita, nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo alla liquidazione giudiziale; per le aree libere, dal momento che la loro valutazione è nulla, non si è provveduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

In riferimento al quesito n.9:

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale.

Come indicato nelle sezioni specifiche :

Lotto n.1: non conforme urbanisticamente e catastalmente

Lotto n.2: conforme urbanisticamente e catastalmente

Lotto n.3: sostanzialmente conforme urbanisticamente e catastalmente

Lotto n. 4: non conforme urbanisticamente e catastalmente

In riferimento al quesito n.10:

Accerti il C.T.U. quali siano state le cessioni di immobili nei cinque anni che hanno preceduto la liquidazione giudiziale.

Le cessioni di immobili avvenute nei cinque anni che hanno preceduto la liquidazione giudiziale sono elencati nell'allegato 1 alla pag.8 e in particolare:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2022 - Registro Particolare 23187 Registro Generale 31204 Pubblico ufficiale DESSI' ALESSANDRA Repertorio 1950/1623 del 27/09/2022 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Quartucciu

N.C.E.U. Foglio 9 particella 5552 sub 4, cat. A/3

A favore

In riferimento al quesito n.11:

Liquidazione Giudiziale n°6/2025 -

Indichi il CTU qualunque ulteriore elemento utile per la migliore collocazione sul mercato dei beni della società assoggettata alla liquidazione.

Nulla da segnalare al momento.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra, il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è meglio riepilogato nella seguente tabella:

Voce	Descrizione	Valori €
1	Lotto 1: immobile residenziale a Cagliari	394.000,00 €
2	Lotto 2: terreno incolto a Cagliari	0,00 €
3	Lotto 3: immobile residenziale a Quartucciu con posto auto	173.000,00 €
4	Lotto 4: posto auto a Quartucciu (inutilizzabile)	0,00 €
5	Lotto 5: area cortilizia Quartucciu	0,00 €

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

Cagliari, 21/11/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. Elisabetta Muntoni



Liquidazione Giudiziale n° 6/2025 -