

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 127/2017

Volume 5 di 8
Parte 1[^]

Lotti dal n. 42 al n. 61 UTA – via Giolitti

Lotti dal n. 62 al n. 73 UTA – vico III R. Margherita

Lotti dal n. 74 al n. 76 UTA – via Montegranatico

Lotto n. 77 UTA terreno edificabile via Montegranatico

Lotti n. 78 UTA terreno edificabile Is Tasurus

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

CURATORI

Dott. Gianluca Fadda

Dott. Stefano Ponticelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-VOLUME 5 -

Descrizione degli immobili e formazione dei lotti dal n. 42 al n.

78, pag 16

-Parte 1^ - Lotti dal n. 42 al n. 61-

1 Fabbricato in Uta nella via Giolitti n 20, descrizione pag. 17

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 20

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 23

Provenienza e formalità, pag. 23

Criterio di stima, pag. 26

**1.1 Lotto n. 42 - appartamento in via Giolitti n 16, piano terra ed interrato,
descrizione pag., 28**

inquadramento catastale, pag. 29

disponibilità, pag. 30

consistenza, pag. 30

difformità, pag. 31

valore, pag. 31

**1.2 Lotto n. 43 - appartamento in via Giolitti n 20, piano primo, primo a dx
per chi sale le scale, descrizione pag. 32**

inquadramento catastale, pag. 32

disponibilità, pag. 33

consistenza, pag. 33

difformità, pag. 33

valore, pag. 33



1.3 Lotto n. 44 appartamento in via Giolitti n 20, piano primo, secondo a dx per chi sale le scale, descrizione pag. 34

inquadramento catastale, pag. 34

disponibilità, pag. 35

consistenza, pag. 35

difformità, pag. 35

valore, pag. 36

1.4 Lotto n. 45 appartamento in via Giolitti n 20, piano primo quarto a

dx per chi sale le scale, descrizione pag. 37

inquadramento catastale, pag. 37

disponibilità, pag. 38

consistenza, pag. 38

difformità, pag. 38

valore, pag. 38

1.5 Lotto n. 46 appartamento in via Giolitti n 20, piano primo terzo a dx per

chi sale le scale, descrizione pag. 39

inquadramento catastale, pag. 39

disponibilità, pag. 40



consistenza, pag. 40

difformità, pag. 40

valore, pag. 40



1.6 Lotto n. 47 appartamento in via Giolitti n 20, piano secondo, primo a dx per chi sale le scale, descrizione pag. 41

inquadramento catastale, pag. 41

disponibilità, pag. 42

consistenza, pag. 42

difformità, pag. 42

valore, pag. 43



1.7 Lotto n. 48 appartamento in via Giolitti n 20, piano secondo, secondo a dx per chi sale le scale, descrizione pag. 44

inquadramento catastale, pag. 44

disponibilità, pag. 45

consistenza, pag. 45

difformità, pag. 45

valore, pag. 45



1.8 Lotto n. 49 appartamento in via Giolitti n 20, piano secondo, quarto a dx per chi sale le scale, descrizione pag. 46

inquadramento catastale, pag. 46

disponibilità, pag. 47



consistenza, pag. 47

difformità, pag. 47

valore, pag. 47



**1.9 Lotto n. 50 appartamento in via Giolitti n 20, piano secondo, terzo a dx
per chi sale le scale, descrizione pag. 48**

inquadramento catastale, pag. 48

disponibilità, pag. 49

consistenza, pag. 49

difformità, pag. 49

valore, pag. 49

**1.10-1.15 Lotti dal n. 51 al n. 56 - Box auto e posti auto in via Battisti, piano
interrato, descrizione pag. 50**

1.10 Lotto n. 51 box auto, pag 51

inquadramento catastale, pag. 51

disponibilità, pag. 51

consistenza, pag. 52

difformità, pag. 52

valore, pag. 52

1.11 Lotto n. 52 box auto, pag 53

inquadramento catastale, pag. 53

disponibilità, pag. 53



consistenza, pag. 54

difformità, pag. 54

valore, pag. 54



1.12 Lotto n. 53 posto auto, pag. 55

inquadramento catastale, pag. 55

disponibilità, pag. 55

consistenza, pag. 56

difformità, pag. 56

valore, pag. 56



1.13 Lotto n. 54 posto auto con ripostiglio/cantinola, pag. 57

inquadramento catastale, pag. 57

disponibilità, pag. 57

consistenza, pag. 58

difformità, pag. 58

valore, pag. 58



1.14 lotto n. 55 posto auto, pag. 59

inquadramento catastale, pag. 59

disponibilità, pag. 59

consistenza, pag. 60

difformità, pag. 60

valore, pag. 60



1.15 Lotto n. 56 posto auto, pag. 61

inquadramento catastale, pag. 61

disponibilità, pag. 61

consistenza, pag. 62

difformità, pag. 62

valore, pag. 62

1.16 Lotto n. 57 posto auto scoperto in via Giolitti n 20, descrizione, pag. 63

inquadramento catastale, pag. 63

disponibilità, pag. 64

consistenza, pag. 64

difformità, pag. 64

valore, pag. 64

**1.17 Lotto n. 58 posto auto coperto in via Giolitti n 20, piano pilotis,
descrizione pag., 65**

inquadramento catastale, pag. 65

disponibilità, pag. 66

consistenza, pag. 66

difformità, pag. 66

valore, pag. 66

**1.18 Lotto n. 59 posto auto coperto in via Giolitti n 20, piano pilotis,
descrizione pag., 67**

inquadramento catastale, pag. 67

disponibilità, pag. 68

consistenza, pag. 68

difformità, pag. 68

valore, pag. 68

**1.19 Lotto n. 60 posto auto coperto in via Giolitti n 20, piano pilotis,
descrizione pag., 69**

inquadramento catastale, pag. 69

disponibilità, pag. 70

consistenza, pag. 70

difformità, pag. 70

valore, pag. 70

**1.20 Lotto n. 61 posto auto coperto in via Giolitti n 20, piano pilotis,
descrizione pag., 71**

inquadramento catastale, pag. 71

disponibilità, pag. 72

consistenza, pag. 72

difformità, pag. 72

valore, pag. 72

Tabella riepilogativa dei valori parte 1[^], pag. 73



- Parte 2^ - Lotti dal n. 62 al n. 73 -

**2 Fabbricato in Uta nel vico III Regina Margherita n. 9,
descrizione pag. 75**

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 78

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 80

Provenienza e formalità, pag. 81

Criterio di stima, pag. 83

**2.1 Lotto n. 62 - appartamento in via Giolitti snc, piano terra ed interrato,
descrizione pag. 85**

inquadramento catastale, pag. 85

disponibilità, pag. 86

consistenza, pag. 87

difformità, pag. 87

valore, pag. 87

**2.2 Lotto n. 63 - appartamento in vico III Regina Margherita n. 9, piano
primo, secondo a dx delle scale con cantina, descrizione pag., 88**

inquadramento catastale, pag. 88

disponibilità, pag. 89

consistenza, pag. 89

difformità, pag. 89

valore, pag. 89

2.3 Lotto n. 64 appartamento in vico III Regina Margherita n. 9, piano**primo, primo a dx per chi sale le scale con cantina, descrizione pag., 91**

inquadramento catastale, pag. 91

disponibilità, pag. 92

consistenza, pag. 92

difformità, pag. 92

valore, pag. 92

2.4 Lotto n. 65 appartamento in vico III Regina Margherita n. 9, piano**primo, primo a sx per chi sale le scale con cantina, descrizione pag., 94**

inquadramento catastale, pag. 94

disponibilità, pag. 94

consistenza, pag. 94

difformità, pag. 95

valore, pag. 95

2.5 Lotto n. 66 appartamento in vico III Regina Margherita n. 9, piano**secondo, primo a sx per chi sale le scale con cantina, descrizione pag.,****97**

inquadramento catastale, pag. 97

disponibilità, pag. 98

consistenza, pag. 98

difformità, pag. 98

valore, pag. 98

**2.6 Lotto n. 67 appartamento in vico III Regina Margherita n. 9, piano
secondo, secondo a sx per chi sale le scale con cantina e ripostiglio,
descrizione pag. 100**

inquadramento catastale, pag. 101

disponibilità, pag. 101

consistenza, pag. 102

difformità, pag. 102

valore, pag. 102

**2.7-2.12 Lotti dal n. 68 al n. 73 - Posti auto in via Giolitti al piano terra,
descrizione pag., 103**

**2.7 Lotto n. 68 - posto auto scoperto con accesso dalla via Giolitti,
descrizione pag. 103**

inquadramento catastale, pag. 104

disponibilità, pag. 104

consistenza, pag. 104

valore, pag. 104

**2.8 Lotto n. 69 posto auto scoperto con accesso dalla via Giolitti,
descrizione pag., 105**

inquadramento catastale, pag. 105

disponibilità, pag. 106

consistenza, pag. 106

valore, pag. 106

**2.9 Lotto n. 70 posto auto scoperto con accesso dalla via Giolitti,
descrizione pag., 106**

inquadramento catastale, pag. 106

disponibilità, pag. 107

consistenza, pag. 107

valore, pag. 107

**2.10 Lotto n. 71 posto auto coperto con accesso dalla via Giolitti,
descrizione pag., 108**

inquadramento catastale, pag. 108

disponibilità, pag. 109

consistenza, pag. 109

valore, pag. 109

**2.11 Lotto n. 72 posto auto coperto con accesso dalla via Giolitti,
descrizione pag., 109**

inquadramento catastale, pag. 110

disponibilità, pag. 110

consistenza, pag. 110

valore, pag. 111

2.12 Lotto n. 73 posto auto coperto con accesso dalla via Giolitti,

descrizione pag., 111

inquadramento catastale, pag. 111

disponibilità, pag. 112

consistenza, pag. 112

valore, pag. 112

Tabella riepilogativa dei valori parte 2^, pag. 113**- Parte 3^ – Lotti dal n. 74 al n. 78 -****3 Fabbricato in Uta nella Via Montegraticco n 50, descrizione pag. 114**

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 115

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 117

Provenienza e formalità, pag. 118

Criterio di stima, pag. 120

3.1 Lotto n. 74 locale in via Montegraticco sn, piano terra con parcheggi e**deposito al piano interrato, descrizione pag. 122**

inquadramento catastale, pag. 123

disponibilità, pag. 124

consistenza, pag. 124

difformità, pag. 124

valore, pag. 125

3.2 Lotto n. 75 locale commerciale in via Montegraticco sn, piano terra**con garage, descrizione pag. 126**

inquadramento catastale, pag. 126

disponibilità, pag. 127

consistenza, pag. 127

difformità, pag. 128

valore, pag. 128

3.3 Lotto n. 76 appartamento bilivelli in via Montegranatico n. 50, piano primo e secondo con box auto, descrizione pag. 129

inquadramento catastale, pag. 130

disponibilità, pag. 131

consistenza, pag. 131

difformità, pag. 131

valore, pag. 131

4 Lotto n. 77 terreno edificabile in via Montegranatico, descrizione, pag. 132

Inquadramento catastale, pag. 134

Inquadramento urbanistico dei terreni, pag. 135

Disponibilità, pag. 141

Consistenza, pag. 141

Provenienza e formalità, pag. 141

Criterio di stima e valore, pag. 143

5 Lotto n. 78 terreni edificabili via Is Tasurus, descrizione, pag.

144

Inquadramento catastale, pag. 147

Inquadramento urbanistico dei terreni, pag. 149

Disponibilità, pag. 156

Consistenza, pag. 157

Provenienza e formalità, pag. 158

Criterio di stima e valore, pag. 161

Tabella riepilogativa dei valori parte 3^a, pag. 163

Tabella riepilogativa dei valori volume 5, pag. 163

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI DAL 42 AL 78

In questo volume vengono analizzati beni in Uta e precisamente tre fabbricati per complessive 16 unità abitative, due locali commerciali, posti e box auto facenti parte dei maggiori fabbricati e due terreni edificabili che formano i seguenti lotti che, per facilità di lettura, ho suddiviso in tre parti, precisamente una per fabbricato con l'ultima parte, la terza, che include anche i terreni.

Ciò che verrà esposto formerà quanto innanzi espresso:

- **Parte 1^ - Lotti dal n. 42 al n. 61**, nel centro urbano di Uta nella via Giolitti;
- **Parte 2^ - Lotti dal n. 62 al n. 74**, nel centro urbano di Uta nella via Montegranatico;
- **Parte 3^ - Lotti dal n. 75 al n. 77**, nel centro urbano di Uta nel vico III Regina Margherita;

Lotto n. 78, lotto di terreno edificabile in via Montegranatico.

Lotto n. 79, lotti di terreno in via is Tasurus.

Da una attenta analisi dei documenti agli atti, dai sopralluoghi effettuati e dalle diverse indagini che ho svolto formo i lotti esposti nelle pagine seguenti.

Lotti dal n. 42 al n. 61

1 Fabbricato in Uta nella via Giolitti n. 20, descrizione

Si tratta di un fabbricato a destinazione abitativa elevato su tre piani fuori terra ed uno interrato posto in posizione isolata ed arretrata rispetto all'asse stradale.



Foto n. 1 Prospetto sulla via Giolitti

L'edificio è composto principalmente da unità abitative, posti auto coperti e scoperti, garage al piano interrato oltre alle pertinenze e gli spazi comuni.

Il fabbricato è posto nell'angolo tra le vie Giolitti e Battisti, zona periferica ma in fase di espansione e comunque facilmente raggiungibile dalla via Regina Margherita percorrendo il vico I Regina Margherita che conduce all'angolo tra le vie Giolitti e Battisti.

La struttura di fondazione è presumibilmente del tipo a platea; i muri di contenimento della parte interrata sono in CLS armato e le strutture in elevazione sia entro che fuori terra sono in pilastri e travi di calcestruzzo armato inserite principalmente nello spessore del solaio; i solai intermedi sono in latero-cemento; le tamponature sono in “Gasbeton” - *blocchi in calcestruzzo cellulare aerato autoclavato, termicamente isolante, isolante acustico e resistente al fuoco* - e le tramezzature interne sono in mattoni di laterizio forato. La copertura è a falde inclinate della stessa struttura dei solai ed è impermeabilizzata e coibentata. Nella copertura è posizionato un impianto fotovoltaico che non fa parte dei beni in condominio.

Tutti i prospetti sono protetti con intonaci di manta cementizia premiscelata e rifinita con tinteggiatura presumibilmente elastomelica.

Il piazzale è recintato con muretto sormontato da inferriata e con muro cieco nella parte interna (foto nn. 1, 2, 3 e 4).

Lo stabile è gradevole alla vista e versa in buone condizioni generali anche se trascurato come manutenzione ordinaria. Si osserva che il condominio non è amministrato.

Da un attenta analisi iniziano a vedersi i primi segni di vetustà soprattutto nella parte esposta ai quadranti settentrionali.

I collegamenti interni sono permessi da scale in calcestruzzo armato rivestite anche negli androni e nei pianerottoli con lastre e/o piastrelle di granito.

Al fabbricato si accede da un cancello pedonale posto sulla via Giolitti al

civico 20 (foto n. 5) e dopo aver percorso alcuni metri sotto i pilotis si arriva al portoncino d'ingresso in legno e vetro (foto n. 6); solamente un appartamento al piano terra ha l'accesso indipendente dalla via Giolitti n. 16 (foto n. 7).

Nelle aree destinate a parcheggi si accede da un cancello scorrevole carrabile posto sulla via Giolitti (foto n. 8).

Il piazzale destinato a posti auto è ultimato con massetto in cls e le parti sotto pilotis con piastrelle monocottura carrabili (foto nn. 9-10).

Al piano interrato si accede dalla rampa carrabile posta all'interno del cancello posizionato nella via Battisti e dalla scala condominiale posta di fronte al portoncino d'ingresso allo stabile (foto nn. 11-12-13).

Il condominio è dotato di impianto di illuminazione, automatismo dell'apertura dei cancelli pedonali e citofonico anche se non funzionanti in quanto manca il contratto di utenza dell'energia elettrica condominiale. Questo è probabilmente dovuto anche per la mancanza di un amministratore condominiale.

Le rifiniture degli appartamenti sono simili, infatti le porte d'ingresso degli appartamenti sono uguali e del tipo blindato antieffrazione (foto n. 14), gli infissi esterni in legno con vetrocamera e avvolgibile esterno in pvc e le porte interne in legno tamburato uguali in tutti gli appartamenti (foto n. 15-16). Le differenze tra gli appartamenti sono limitate principalmente al rivestimento dei pavimenti e dei bagni così come si vedrà dalle foto di ciascun lotto.

In tutti gli appartamenti è presente l'impianto di condizionamento

autonomo con pompe di calore ad aria caldo/freddo marca “Zephir” e la restante impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con boiler elettrico scaldacqua o a gas;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;
- citofonico condominiale;
- impianto antenna televisione analogica e satellitare.

Rientrano nella stima nove unità abitative di cui una indipendente articolata su due livelli; un posto auto scoperto, quattro posti auto coperti sotto pilotis, quattro posti auto di cui uno con una cantinola e tre box (da tramezzare) nell'autorimessa al piano interrato.

In riferimento ai posti auto nel piano interrato, come riportato nella successiva parte che riguarda la regolarità urbanistica, gli stessi sono ancora da ultimare. E' evidente che sarebbe meglio effettuare i lavori in un unico intervento e sarebbe opportuno formare un unico lotto, tuttavia essendo otto le unità del fabbricato ed i posti auto al piano terra sono cinque gli stessi sono insufficienti per tutti gli appartamenti, pertanto nella stima terrò conto delle spese per l'ultimazione dei beni al piano interrato.

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità

Il fabbricato è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 94/10 del 22.07.2011** rilasciata dal Comune di Uta, per l'esecuzione di *Costruzione*

fabbricato di n. 8 alloggi e di 3 uffici privati. Recinzione lotto. Nella lottizzazione "Loche Santina" in località Su Zafferanu – Lotto n. 4, in catasto terreni foglio 6 particelle 1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1374 (allegato n. 1).

Successivamente veniva presentata una **DUAPP giusta Suap Codice Univoco 195 del 17.07.2012, prot. n. 10464** Codice Univoco Nazionale 01609880925-17072012-0000, avente come oggetto *Variante in corso d'opera C.E. n. 94/10 del 22.07.11 realizzazione di 11 unità immobiliari residenziali ed uno studio al piano terra nella lottizzazione "Loche Santina" località Su Zafferanu, lotto n. 4 (allegato n. 2 con 4 tavole, relazione tecnica e relazione tecnica ai sensi della L. 13/1989).*

In data 18.10.2012 veniva trasmesso l'inizio dei lavori previsti in data 19.10.2012 (allegato n. 3).

In data 01.11.2014 veniva trasmessa la fine dei lavori ultimati in data 27.10.2014 (allegato n. 4).

In data 04.11.2014 veniva presentata la pratica **SUAP, codice univoco 761, prot. 17584**, avente come oggetto la **dichiarazione parziale di agibilità** unità residenziale in via Giolitti a fine dei lavori di cui alla pratica SUAP n. 195 del 17/07/2012, con i dati catastali **Foglio 6, particella 1473 subalterni 7-22** (allegato n. 5).

Le restanti agibilità dovranno essere richieste dagli aggiudicatari con spese a loro carico

Difformità

Alla luce degli accertamenti svolti, con scorta di documenti, emerge che la parte interrata, relativa al garage, non è stata ultimata e conseguentemente non sono stati delimitati i box auto e la parte che ricade di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa del civico 16 (lotto n. 42), di cui fa parte integrante. Ciò sarà richiamato e meglio descritto nel successivo **punto 1.1** che origina il **lotto n. 42**.

Si rileva che i lavori ultimati sono limitati alle sole rifiniture interne ed esterne, mentre per l'ultimazione dello scivolo carrabile e di tutto il piano interrato, compreso l'inserimento della porta tagliafuoco, necessita una scia per il completamento per le opere previste in progetto con il pagamento della sanzione. A tal proposito si rende noto che l'area dove insiste il fabbricato ricade in zona idrogeologica Hi4, pericolosità idraulica molto elevata e potrebbe essere disciplinata dalla Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter D.L. 180/98 e successive modifiche ed integrazioni PAI aggiornato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008.

Orbene, per questo fatto il Comune potrebbe sospendere tali lavori. Questo elemento è importante soprattutto per il lotto n. 42 in quanto un box auto fa parte integrante del bene ed è ancora da frazionare con l'elevazione delle pareti che lo dividono dalla maggiore area. Pertanto l'aggiudicatario dovrà tenerne conto anche se a favore dello stesso risulta l'agibilità dell'appartamento.

Anche la recinzione del lotto è difforme rispetto al disegno di progetto e

questa situazione è sanabile con una scia in accertamento di conformità che prevede una sanzione di euro 500,00 oltre agli oneri professionali del tecnico.

Inquadramento catastale del fabbricato

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei Fabbricati, al Foglio 6, particella 1473, con 28 (ventotto) subalterni di cui 3 (tre) subalterni comuni e 25 (ventotto) rispettivamente ciascuno per ogni singola unità e ricadono tra i beni del fallimento 20 (venti) unità oltre ai tre beni comuni (come da elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegati ai nn. 6-7) e 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 02.02.2011, redatta dal notaio Dott. Giuseppe Werther Romagno, rep. 20.774, raccolta 11.054, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 04.03.2011, registro generale 6345, registro particolare 4451 (allegato n. 8).

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** per i subalterni 7-9-10-12-13-14-17-18-20-21-22-26-27 (allegato n 11 del volume 8);
- trascrizione contro del 21.12.2006, verbale pignoramento immobili derivante da atto esecutivo cautelare del Tribunale di Cagliari del 13.12.2016, rep. 6742/2016, a favore di Banca Carige Italia spa n. **8.2.4** per i subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-25-26-27-28 (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 contro del 27.05.2013, per compravendita dei beni al foglio 6 particella 1473, subalterni 4-5-6-23-24, a rogito notaio dott. Lamberto Corda del 17.05.2013, rep. 27957/14792, n. **8.2.27** ([allegato n. 36 del volume n. 8](#));
- iscrizione contro del 13.10.2011, ipoteca volontaria, a rogito a rogito notaio dott. Giuseppe Werther Romagno del 12.10.2011, rep. 22245/12155, a favore di Banca Carige spa, n. **8.2.41** ([allegato n. 50 del volume n. 8](#)).
- trascrizione a favore del 04.03.2001, per compravendita terreni, a rogito notaio dott. Giuseppe Werther Romagno del 02.02.2011, rep. 20774/11054, n. **8.2.42** ([allegato n. 51 del volume n. 8](#)).

Criterio di stima

Il criterio di stima che adotterò ha valore per tutti gli immobili del fabbricato in quanto sono simili tra di loro e le differenze più importanti che ne determineranno il valore saranno condizionate dai seguenti fattori: disponibilità, piano, luminosità, esposizione e stato interno.

Il metodo maggiormente utilizzato è quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti.

Un elemento utile per stabilire il prezzo di riferimento è 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, periferia abitato abitazioni di tipo civile, i valori oscillano tra gli euro 950/1200

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

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.

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

I valori che applicherò agli appartamenti saranno calcolati per metro quadro commerciale mentre i posti auto saranno valutati a corpo.

I singoli valori saranno indicati nei paragrafi che seguono per ogni singolo immobile dove andrà descritto anche il loro stato.

1.1 Lotto n. 42 - appartamento in via Giolitti n 16, piano terra ed interrato, descrizione



Si tratta di una unità abitativa con accesso indipendente posta in aderenza al maggior fabbricato con accesso principale dal civico n. 20 (foto n. 17).



Foto n. 17 prospetto principale (riportata nell'allegato fotografico)

Si accede da un cancello pedonale e dopo aver attraversato il cortile interno si entra nell'appartamento da una porta blindata (foto n. 18).

Internamente è articolato su due livelli, al piano terra si trova il soggiorno con il punto di cottura (foto n. 19-20-21), due vani letto (foto n. 22-23-24), il bagno (foto n. 25), un disimpegno ed il cortile di proprietà esclusiva per due lati dove sono inseriti i motori delle pompe di calore e lo scaldabagno (foto n. 26-27-28); al piano interrato, che si raggiunge da una scala interna, si trova un unico vano



da ultimare areato da due finestre a bocca di lupo ed illuminato anche da un apertura in vetro mattone in sostituzione della finestra (foto n. 29-30-31-32).

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone al piano terra mentre il piano interrato si è allagato in seguito alle piogge invernali e pertanto necessita il totale rifacimento che interessa anche l'impianto elettrico (foto n. 33).

Fa parte dell'unità il box auto contraddistinto in progetto con il n. 1, collegato al piano interrato, così come previsto in progetto, ma di fatto non è stato ancora delimitato e tanto meno innalzate le pareti divisorie. E' evidente che la spesa per l'ultimazione dovrà essere sostenuta dall'aggiudicatario (foto n. 34-35).

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

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale mq. 115, totale escluse aree scoperte mq. 109, rendita euro 255,65, via Giolitti snc, piano S1-T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056600 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc**

(n. 19635.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 1, unità immobiliare n. 1, bene n. 1).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi per quanto riguarda il piano terra ma difforme al piano interrato in quanto non collegato al box (allegato n. 10).

Disponibilità

Il bene è in possesso della procedura fallimentare.

L'appartamento è arredato con punto di cottura, tavolo con quattro sedie, un divano, letto matrimoniale con materasso, due comodini, armadio e secondo letto con materasso, oltre ad una brandina nel soggiorno. Completa una TV a parete marca "SABA"

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	123,60	ARROTONDATO + 0,4	124
Superficie coperta piano terra	80	1	80
Superficie interrato	78	0,40	31.2
cortile	60	0.1	6
Box auto	32	0.2	6,4

Difformità

Questa unità ha l'agibilità ma necessita dell'ultimazione del box auto ed il suo collegamento verso la parte interrata mediante l'apertura di una breccia con posizionamento della porta e la sostituzione del vetro mattone con la prevista finestra (foto n. 32-34-35-36). Il costo per l'ultimazione ammontano presumibilmente ad euro 7.000,00.

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

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerando i lavori che necessitano per ultimare e bonificare il piano interrato ritengo equo applicare il valore di euro 850,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 850,00 x 124 pari ad euro 105.400,00 arrotondato ad euro **105.000,00 (centocinquemila/00).**

1.2 Lotto n. 43 - appartamento in via Giolitti n 20, piano primo, primo a dx per chi sale le scale, descrizione

Si tratta di una unità abitativa ubicata al primo piano con accesso dal civico n. 20 e precisamente è la prima a destra per chi sale le scale.

Internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura (foto n. 37), un vano letto (foto n. 38), il bagno (foto n. 39) ed un balcone.

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone ma sono presenti diffuse macchie di condensa.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 1473, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita euro 170,43, via Giolitti snc, piano 1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056601 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19636.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 1, unità immobiliare n. 1, bene n. 2).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 va evidenziato che

la planimetria è aderente allo stato dei luoghi anche se non è indicato il muro a lato dell'ingresso ma non comporta il rifacimento della stessa (allegato n. 11).

Disponibilità

L'unità è locata in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 20.03.2013, con decorrenza dal 26.04.2013, registrato il 16.04.2013 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari 2, al n. 2044, serie 3T, con il canone annuo di euro 4.200,00 (allegato al Volume 1).

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	60,60	ARROTONDATO + 0,4	61
Superficie coperta	54	1	54
Superficie calpestabile	47		
balcone	22	0.3	6,6

Difformità

Si rileva l'elevazione di un muretto per delimitare la zona cucina.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 900,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 900,00 x 61 pari ad euro 54.900,00 arrotondato ad euro **55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**

1.3 Lotto n. 44 - appartamento in via Giolitti n 20, piano primo, secondo a dx per chi sale le scale, descrizione

Si tratta di una unità abitativa posta al piano primo con accesso principale dal civico n. 20 e precisamente è la seconda a destra per chi sale le scale.

Internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura (foto n. 40-41), due vani letto (foto n. 42-43-44-45), il bagno (foto n. 46) ed un balcone che si sviluppa su due fronti (foto n. 47-48).

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone ma necessita di una tinteggiatura in seguito a precedenti utilizzi. Nei vani letto sono presenti alcune filature da assestamento.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 1473, subalterno 9, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita euro 227,24, via Giolitti snc, piano 1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056602 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19637.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n.

2, unità immobiliare n. 1, bene n. 3).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 12).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura. La casa è arredata con punto di cottura, tavolo con quattro sedie, un divano angolare in finta pelle, mobile porta TV ed alcuni a parete, camera matrimoniale completa, altri due lettini completi e comodino nel vano singolo.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	83	ARROTONDATO 0	83
Superficie coperta	74	1	74
Superficie calpestabile	66		
balcone	30	0.3	9

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 950,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di $950,00 \times 83$ pari ad euro 78.850,00 arrotondato ad euro **79.000,00 (settantanovemila/00).**

1.4 Lotto n. 45 - appartamento in via Giolitti n 20, piano primo, quarto a dx per chi sale le scale, descrizione

Si tratta di una unità abitativa posta al piano primo con accesso principale dal civico n. 20 e precisamente è la quarta a destra per chi sale le scale.

Internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura (foto n. 49-50), un vano letto (foto n. 51-52), il bagno (foto n. 53) ed un balcone (foto n. 54).

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone ma necessita una tinteggiatura in seguito a precedenti utilizzi e per la presenza di condensa nel bagno.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita euro 170,43, via Giolitti snc, piano 1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056603 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19638.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n.**

2, unità immobiliare n. 1, bene n. 4).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi anche se non è indicato il muro a lato dell'ingresso ma non comporta il rifacimento della stessa (allegato n. 13).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura fallimentare.

All'interno sono presenti arredi

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	58,20	ARROTONDATO - 0,2	58
Superficie coperta	54	1	54
Superficie calpestabile	47		
balcone	14	0.3	4,2

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 1.000,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 950,00 x 58 pari ad euro 55.100,00

arrotondato ad euro **55.000,00 (cinquantacinquemila/00).**

**1.5 Lotto n. 46 - appartamento in via Giolitti n 20,
piano primo, terzo a dx per chi sale le scale, descrizione**

Si tratta di una unità abitativa posta al piano primo con accesso principale dal civico n. 20 e precisamente è la terza a destra per chi sale le scale.

Internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura (foto n. 55-56), due vani letto (foto n. 57-58), il bagno (foto n. 59-60) ed un balcone che si sviluppa sul fronte principale (foto n. 61).

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone ma necessita di una tinteggiatura in seguito a precedenti utilizzi. Nei vani letto sono presenti alcune filature da assestamento.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 83, totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita euro 227,24, via Giolitti snc, piano 1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056604 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc**

(n. 19639.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 2, unità immobiliare n. 1, bene n. 5).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 14).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura. La casa è arredata con punto di cottura, tavolo con quattro sedie, un divano angolare in finta pelle, mobile porta TV ed alcuni a parete, camera matrimoniale completa, altri due lettini completi e comodo nel vano singolo.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	79,7	ARROTONDATO +0,3	80
Superficie coperta	74	1	74
Superficie calpestabile	66		
balcone	19	0.3	5.7

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 950,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di $950,00 \times 80$ pari ad euro **76.000,00** (*settantaseimila/00*).

1.6 Lotto n. 47 - appartamento in via Giolitti n 20, piano secondo, primo a dx per chi sale le scale, descrizione

Si tratta di una unità abitativa posta al piano secondo con accesso principale dal civico n. 20 e precisamente è la prima a destra per chi sale le scale.

Internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura dove sono evidenti diffuse macchie di condensa (foto n. 62-63-64), un vano letto (foto n. 65), il bagno (foto n. 66) ed un balcone (foto n. 67-68).

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone ma necessita una tinteggiatura in seguito a precedenti utilizzi e per la presenza della condensa.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 1473, subalterno 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita euro 170,43, via Giolitti snc, piano 2,

giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056605 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19640.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 2, unità immobiliare n. 1, bene n. 6).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi anche se non è indicato il muro a lato dell'ingresso ma non comporta il rifacimento della stessa (allegato n. 15).

Disponibilità

L'unità è locata in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 08.04.2013, con decorrenza dal 01.05.2013, registrato il 16.04.2013 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari 2, al n. 2058, serie 3, con il canone annuo di euro 4.200,00 (allegato al Volume 1).

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	60,6	ARROTONDATO +0,4	61
Superficie coperta	54	1	54
Superficie calpestabile	47		
balcone	22	0.3	6.6

Difformità

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



Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 850,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di $850,00 \times 61$ pari ad euro 51.850,00 arrotondato ad euro **52.000,00 (cinquantaduemila/00).**





**1.7 Lotto n. 48 - appartamento in via Giolitti n 20,
piano secondo, secondo a dx per chi sale le scale,
descrizione**

Si tratta di una unità abitativa posta al piano secondo con accesso principale dal civico n. 20 e precisamente è la seconda a destra per chi sale le scale.

Internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura (foto n. 67-68), due vani letto (foto n. 69-70), il bagno (foto n. 71) ed un balcone che si sviluppa su due fronti (foto n. 72-73).

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone ma necessita di una tinteggiatura in seguito a precedenti utilizzi. Nei vani letto sono presenti alcune filature da assestamento.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 13, categoria**



A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita euro 227,24, via Giolitti snc, piano 1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056606 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19641.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 2, unità immobiliare n. 1, bene n. 7).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 16).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	83	ARROTONDATO 0	83
Superficie coperta	74	1	74
Superficie calpestabile	66		
balcone	30	0.3	9

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 950,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di $950,00 \times 83 =$ euro 78.850,00 arrotondato ad euro **79.000,00 (settantanovemila/00).**

1.8 Lotto n. 49 - appartamento in via Giolitti n 20, piano secondo, quarto a dx per chi sale le scale, descrizione

Si tratta di una unità abitativa posta al piano secondo con accesso principale dal civico n. 20 e precisamente è la quarta a destra per chi sale le scale.

Internamente gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura (foto n. 74-75), un vano letto (foto n. 76-77), il bagno (foto n. 78) ed un balcone (foto n. 79).

Le finiture sono buone, i pavimenti sono rifiniti con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

Le condizioni sono buone ma necessita una tinteggiatura in seguito a precedenti utilizzi e per la presenza di condensa nel bagno.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 14, categoria**

A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Superficie catastale totale mq. 62, totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita euro 170,43, via Giolitti snc, piano 2, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056607 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19642.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 2, unità immobiliare n. 1, bene n. 8).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi anche se non è indicato il muro a lato dell'ingresso ma non comporta il rifacimento della stessa (allegato n. 17).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura fallimentare.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	58,20	ARROTONDATO - 0,2	58
Superficie coperta	54	1	54
Superficie calpestabile	47		
balcone	14	0.3	4,2

Difformità

Non vengono rilevati aumenti di volumetria e le differenze rientrano nella

tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 950,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 950,00 x 58 pari ad euro 55.100,00 arrotondato ad euro **55.000,00 (cinquantacinquemila/00).**

1.9 Lotto n. 50 - appartamento in via Giolitti n 20, piano secondo, terzo a dx per chi sale le scale, descrizione

Si tratta di una unità abitativa posta al piano secondo con accesso principale dal civico n. 20 e precisamente è la terza a destra per chi sale le scale.

Questa unità è gravata da vincolo locativo e fin'ora non è stato possibile rintracciare il possessore e quindi al momento mi posso avvalere solamente della documentazione in mio possesso ed emerge che gli spazi sono distribuiti in soggiorno con il punto di cottura, due vani letto, il bagno ed un balcone che si sviluppa sul fronte principale e la disposizione interna dovrebbe essere come quella del lotto n. 46, subalterno n. 11.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 15, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 83, totale escluse aree scoperte mq. 77, rendita euro 227,24, via Giolitti snc, piano 2,**

giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056608 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19643.1/2016), ditta intestataria Cozzolino Francesco (allegato n. 9, pag n. 3, unità immobiliare n. 1, bene n. 9).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 18).

Disponibilità

L'unità è locata in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 09.09.2013, con decorrenza dal 01.10.2013, registrato il 20.09.2013 presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari 2, al n. 4706, serie 3, con il canone annuo di euro 6.240,00,00 (allegato al Volume 1).

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	79,7	ARROTONDATO +0,3	80
Superficie coperta	74	1	74
Superficie calpestabile	66		
balcone	19	0.3	5.7

Difformità

Non dovrebbero insistere aumenti di volumetria in quanto non emergono

ampliamenti esterni e le eventuali differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, se l'appartamento è simile agli altri come condizioni interne, ritengo equo applicare prudentemente il valore di euro 850,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 850,00 x 80 pari ad euro **68.000,00** (*sessantottomila/00*).

1.10-1.15 Lotti dal n. 51 al n. 56 – Box e posti auto in via Battisti al piano interrato, descrizione

Si tratta di due box auto e quattro posti auto di cui uno con un ripostiglio/cantinola ubicati al piano interrato del maggior fabbricato con l'accesso principale permesso dallo scivolo carrabile situato nella via Battisti e dalle scale condominiali della via Giolitti civico n. 20.

Alla luce degli accertamenti svolti emerge che i lavori del piano interrato non sono stati ultimati e si richiama la parte della **regolarità urbanistica del fabbricato** a pag. 18 e delle **difformità** a pag. 20 .

I lavori di completamento interessano principalmente le parti condominiali e riguardano il pavimento, lo scivolo (*foto n. 80*), la chiusura delle scale (*foto n. 81*) con il posizionamento della porta tagliafuoco, l'impianto elettrico, antincendio e segnaletica e chiaramente anche i lavori individuali che sono limitati alla chiusura di tre box (incluso quello del lotto n. 42), del ripostiglio/cantinola (*foto n. 81*) e le

linee orizzontali di demarcazione.



1.10 Lotto n. 51 – box auto

Si tratta di un area destinata a box auto ancora da chiudere con l'innalzamento di due spalle in muratura ed il posizionamento della serranda di protezione (foto n. 82).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 16, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 47, Superficie catastale totale mq. 54, rendita euro 101,95, via Cesare Battisti snc, piano S1, giusta variazione toponomastica del 16.03.2016 prot. n. CA0057908 in atti dal 16.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 20188.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 3, unità immobiliare n. 1, bene n. 10);**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri

immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che le planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 19).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	47		47

Difformità

Come anzi esposto si è rilevato che è privo della chiusura prevista in progetto.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerate sia le spese individuali per la chiusura che presumibilmente ammonterebbero ad euro 4.000,00, stabilisco il valore a corpo in euro **10.000,00 (diecimila/00)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

1.11 Lotto n. 52 – box auto

Si tratta di un area destinata a box auto ancora da chiudere con l'innalzamento del muro di separazione laterale dal lotto n. 53, di due spalle di muratura ed il posizionamento della serranda di protezione (foto n. 83).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 1473, subalterno 17, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 30, Superficie catastale totale mq. 35, rendita euro 65,07, via Cesare Battisti snc, piano S1, giusta variazione toponomastica del 16.03.2016 prot. n. CA0057909 in atti dal 16.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 20189.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 3,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

unità immobiliare n. 1, bene n. 11);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 va evidenziato che la planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 20).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	30		30

Difformità

Come anzi esposto si è rilevato che è privo delle chiusure previste in progetto.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerate sia le spese individuali per la chiusura che presumibilmente ammonterebbero ad euro 4.500,00, stabilisco il valore a

corpo in euro **7.000,00 (settemila/00).**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.12 Lotto n. 53 – posto auto

Si tratta di un area destinata a parcheggio auto ancora da separare con il lotto n. 52, con spese a carico di quest'ultimo mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese della segnaletica orizzontale (foto n. 84).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 18, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, Superficie catastale totale mq. 16, rendita euro 32,54, via Cesare Battisti snc, piano S1, giusta variazione toponomastica del 16.03.2016 prot. n. CA0057910 in atti dal 16.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n.**

20190.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 3, unità immobiliare n. 1, bene n. 12);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che le planimetrie sono conformi al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 21).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	15		15

Difformità

Come anzi esposto si è rilevato che è privo della separazione laterale con il lotto n. 52 così come previsto in progetto.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **4.500,00**

(quattromilacinquecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.13 Lotto n. 54 – posto auto con ripostiglio/cantinola

Si tratta di un area destinata a parcheggio auto, in parte ancora da separare dal ripostiglio/cantinola ricavato nel sottoscala con l'innalzamento di muro che manca ed il posizionamento di una porta (foto n. 85-86) e da ultimare con le strisce di demarcazione orizzontali con spese a carico dell'aggiudicatario

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 1473, subalterno 19, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 23, Superficie catastale totale mq. 15, rendita euro 49,89, via Cesare Battisti snc, piano S1, giusta variazione

toponomastica del 16.03.2016 prot. n. CA0057911 in atti dal 16.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 20191.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 3, unità immobiliare n. 1, bene n. 13);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura del ripostiglio (allegato n. 22).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	15		15
Posto auto	15		
Ripostiglio	7,7		7,7

Difformità

Il ripostiglio è da ultimare con innalzamento della parete confinante con il posto auto ed il posizionamento di una porta con spese a carico dell'aggiudicatario mentre l'altro lato è di competenza condominiale perché interessa l'ultimazione delle scale. Le spese derivanti da tale lavoro ammontano presumibilmente ad euro

2.000,00.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **5.500,00**
(cinquemilacinquecento/00).

1.14 Lotto n. 55 – posto auto

Si tratta di un area destinata a parcheggio auto ancora da separare con il lato scale, con spese a carico del condominio (foto n. 87).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al foglio 6, particella 1473, subalterno 20, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, Superficie catastale totale mq. 17, rendita euro 32,54, via Cesare Battisti snc, piano S1, giusta variazione toponomastica del 16.03.2016 prot. n. CA0057912 in atti dal 16.03.2016

variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 20192.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. n. 4, unità immobiliare n. 1, bene n. 14);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione 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 le planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 22).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	15		15

Difformità

Come anzi esposto si è rilevato che è privo della separazione laterale con il vano scale così come previsto in progetto.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **4.500,00**
(quattromilacinquecento/00).

1.15 Lotto n. 56 – posto auto

Si tratta di un area destinata a parcheggio auto ancora da separare con il lotto n. 42, con spese a carico di quest'ultimo (foto n. 88), mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese per la realizzazione della segnaletica orizzontale di demarcazione.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 21, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 15, Superficie catastale totale mq. 16, rendita**

euro 32,54, via Cesare Battisti snc, piano S1, giusta variazione toponomastica del 16.03.2016 prot. n. CA0057913 in atti dal 16.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 20193.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 4, unità immobiliare n. 1, bene n. 15);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 24).

Disponibilità

L'unità è libera ed in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	15		15

Difformità

Come anzi esposto si è rilevato che è privo della separazione laterale con il lotto n. 52 così come previsto in progetto.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **4.500,00**
(quattromilacinquecento/00).

1.16 Lotto n. 57– posto auto scoperto in via Giolitti n. 20, descrizione

Si tratta di un posto auto scoperto posizionato lungo il muro perimetrale di confine e facente parte del maggior piazzale con accesso permesso dall'apertura carrabile posta nella via Giolitti snc (foto n. 89).

Il posto auto non è identificato con nessuna striscia orizzontale di demarcazione e comunque è il terzo a sinistra per chi entra nel piazzale.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 22, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 12, Superficie catastale totale mq. 13, rendita euro 18,59, via Giovanni Giolitti snc, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056609 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19644.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 4, unità immobiliare n. 1, bene n. 16);**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 25).

Disponibilità

Nei contratti di locazione dei lotti n. 43 e 47 risulta accorpato all'appartamento un posto auto sito nel piazzale e siccome la stessa dicitura "*posto auto nel cortile*" appare nei due contratti non è chiaro a quale dei due appartiene.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	12		12

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **3.000,00**
(tremila/00).

1.17 Lotto n. 58 – posto auto coperto in via Giolitti n.

20, piano pilotis, descrizione

Si tratta di un posto auto coperto posizionato al piano pilotis con accesso permesso dall'apertura carrabile posta nella via Giolitti snc

Il posto auto non è identificato con nessuna striscia orizzontale di demarcazione e comunque è il quarto a destra per chi entra nel piazzale (foto n. 90).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 25, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 17, Superficie catastale totale mq. 17, rendita euro 31,61, via Giovanni Giolitti snc, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056612 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19647.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 4, unità immobiliare n. 1, bene n. 17);**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 26).

Disponibilità

Nei contratti di locazione dei lotti n. 43 e 47 risulta accorpato all'appartamento un posto auto sito nel piazzale e siccome la stessa dicitura "*posto auto nel cortile*" appare nei due contratti non è chiaro a quale dei due appartiene.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	15		15

Difformità

Le differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **3.000,00**

(tremila/00).



**1.18 Lotto n. 59 – posto auto coperto in via Giolitti n.****20, piano pilotis, descrizione**

Si tratta di un posto auto coperto posizionato al piano pilotis con accesso permesso dall'apertura carrabile posta nella via Giolitti snc

Il posto auto non è identificato con nessuna striscia orizzontale di demarcazione e comunque è il terzo a destra per chi entra nel piazzale (foto n. 91).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 26, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, Superficie catastale totale mq. 16, rendita euro 29,75, via Giovanni Giolitti snc, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056613 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19648.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 4, unità immobiliare n. 1, bene n. 18);**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 27).

Disponibilità

Nei contratti di locazione dei lotti n. 43 e 47 risulta accorpato all'appartamento un posto auto sito nel piazzale e siccome la stessa dicitura "*posto auto nel cortile*" appare nei due contratti non è chiaro a quale dei due appartiene.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE	15		15

COMMERCIALE			
-------------	--	--	--

Difformità

Le differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **3.000,00**
(*tremila/00*).

1.19 Lotto n. 60 – posto auto coperto in via Giolitti n.

20, piano pilotis, descrizione

Si tratta di un posto auto coperto posizionato al piano pilotis con accesso permesso dall'apertura carrabile posta nella via Giolitti snc

Il posto auto non è identificato con nessuna striscia orizzontale di demarcazione e comunque è il secondo a destra per chi entra nel piazzale (foto n.

92).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 27, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale totale mq. 18, rendita euro 33,47**, via Giovanni Giolitti snc, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056614 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19649.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 5, unità immobiliare n. 1, bene n. 19);

Dalle verifiche effettuate l'intestazione 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 le planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 28).

Disponibilità

Nei contratti di locazione dei lotti n. 43 e 47 risulta accorpato all'appartamento un posto auto sito nel piazzale e siccome la stessa dicitura "*posto auto nel cortile*" appare nei due contratti non è chiaro a quale dei due appartiene.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
-------------	-------------	--------	----

	in mq ca.		
SUPERFICIE COMMERCIALE	16		16

Difformità

Le differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **3.000,00**

(tremila/00).

1.20 Lotto n. 61 – posto auto coperto in via Giolitti n.

20, piano pilotis, descrizione

Si tratta di un posto auto coperto posizionato al piano pilotis con accesso permesso dall'apertura carrabile posta nella via Giolitti snc

Il posto auto non è identificato con nessuna striscia orizzontale di

demarcazione e comunque è il primo a destra per chi entra nel piazzale (foto n. 92).

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei fabbricati al **foglio 6, particella 1473, subalterno 28, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 19, Superficie catastale totale mq. 19, rendita euro 35,33, via Giovanni Giolitti snc, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056615 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19650.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag n. 5, unità immobiliare n. 1, bene n. 20);**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 va evidenziato che la planimetria è conforme al progetto ma manca la chiusura (allegato n. 28).

Disponibilità

Nei contratti di locazione dei lotti n. 43 e 47 risulta accorpato all'appartamento un posto auto sito nel piazzale e siccome la stessa dicitura "posto auto nel cortile" appare nei due contratti non è chiaro a quale dei due appartiene.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	17		17

Difformità

Le differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **3.000,00**
(tremila/00).

Tabella riepilogativa dei valori parte 1^

Lotti	descrizione	valore	arredi
42	Uta via Giolitti 16 trivani	105.000	1.000,00
43	Uta via Giolitti 20 bivani	55.000	
44	Uta via Giolitti 20 trivani	79.000	1.000,00

45	Uta via Giolitti 20 bivani	55.000	800,00
46	Uta via Giolitti 20 trivani	76.000	1.200,00
47	Uta via Giolitti 20 bivani	52.000	
48	Uta via Giolitti 20 trivani	79.000	
49	Uta via Giolitti 20 bivani	55.000	700,00
50	Uta via Giolitti 20 trivani	68.000	
51	Box auto p. interrato	10.000	
52	Box auto p. interrato	7.000	
53	Posto auto p. interrato	4.500	
54	Posto auto con cantinola p.S1	5.500	
55	Posto auto piano interrato	4.500	
56	Posto auto piano interrato	4.500	
57	Posto auto scoperto	2.500	
58	Posto auto pilotis	3.500	
59	Posto auto pilotis	3.500	
60	Posto auto pilotis	3.500	
61	Posto auto pilotis	3.500	
Valore dei beni via Giolitti 20		676.500,00	4.700,00

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

La presente parte 1^a del volume 5 della relazione occupa 74 (settantaquattro) pagine e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 29 (ventinove) allegati cartacei e n. 23 (ventitre) allegati fotografici per complessive 93 foto.

Cagliari, 22 luglio 2019

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga



Lotti dal n. 62 al n. 73

**2 Fabbricato in Uta nel vico III Regina Margherita n. 9,
descrizione**



Si tratta di un fabbricato a destinazione abitativa elevato su tre piani fuori



terra ed uno interrato posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale ed isolato rispetto agli altri fabbricati ed ubicato ad angolo tra il vico III Regina Margherita e la via Giolitti.

La zona anche se è periferica è in fase di espansione e comunque facilmente raggiungibile dalla via Regina Margherita per poi svoltare nel vico II e III.



La via Giolitti è completamente urbanizzata mentre la parte del vico III Regina Margherita è ancora sterrata e pertanto sono da ultimare alcuni lavori di urbanizzazione, come più innanzi esposto, questa mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione ha comportato l'inefficacia dell'agibilità del fabbricato.

L'edificio è composto da dieci unità abitative, posti auto coperti e scoperti oltre alle pertinenze e gli spazi comuni.

Ricadono tra i beni del fallimento sei unità abitative con relative cantine pertinenziali ed un ripostiglio, quattro posti auto coperti e tre posti auto scoperti.

Questo è rilevato nell'elaborato planimetrico, tuttavia, dagli accertamenti effettuati emerge una differente situazione nel piano terra rispetto alle tavole progettuali come esporrò nella formazione dei singoli lotti che riguardano i posti auto.

La struttura di fondazione è presumibilmente del tipo a platea; i muri di contenimento della parte interrata sono in CLS armato e le strutture in elevazione sono in pilastri e travi di calcestruzzo armato, con le travi inserite nello spessore del solaio; i solai sono in latero-cemento; le tamponature sono in "Gasbeton" - *blocchi in calcestruzzo cellulare aerato autoclavato, termicamente isolante, isolante acustico e resistente al fuoco* e le tramezzature sono in mattoni di laterizio forato. La copertura è la stessa struttura dei solai ed è impermeabilizzata e coibentata. Nella copertura è posizionato un impianto fotovoltaico che non fa parte dei beni in condominio.

I collegamenti interni sono permessi da scale in calcestruzzo armato rivestite anche negli androni e pianerottoli con piastrelle di granito .

Tutti i prospetti sono protetti con intonaci di manta cementizia premiscelata e rifinita con tinteggiatura presumibilmente elastomelica.

Al fabbricato si accede da un cancello pedonale dal vico III Regina Margherita n. 9 (*foto n. 1*) e dopo aver percorso parte del cortile interno si arriva al portoncino d'ingresso in legno e vetro (*foto n. 2*). Solamente un appartamento al piano terra ha l'accesso indipendente dalla via Giolitti e si raggiunge percorrendo un vialetto interno fino all'ingresso della casa (*foto n. 3*).

L'accesso alle cantine è permesso da una scala posizionata a lato dell' atrio

che conduce al piano interrato (foto n. 4-5). Dall'accesso si evidenzia che erano state interessate da un allagamento (foto n. 6) probabilmente causato dalle abbondanti piogge, tuttavia non si esclude la presenza di una sottostante falda.

Nel piazzale destinato a parcheggio si accede da un cancello carrabile a comando elettrico posto sulla via Giolitti, attualmente non funzionante infatti rimane sempre aperto (foto n. 7-8).

Il piazzale è ultimato con massetto in cls colorato e le parti sotto pilotis con piastrelle carrabili monocottura (foto n. 9-10).

Il condominio è dotato di impianto di illuminazione, automatismo dell'apertura dei cancelli pedonali e citofonico.

Le rifiniture degli appartamenti sono simili, infatti le porte d'ingresso degli appartamenti sono uguali e del tipo blindato antieffrazione (foto n. 11), gli infissi esterni in legno con vetrocamera e avvolgibile esterno in pvc e le porte interne in legno tamburato uguali in tutti gli appartamenti (foto n. 12). Le differenze tra gli appartamenti sono limitate principalmente al rivestimento dei bagni e dei pavimenti così come si vedrà dalle foto di ciascun lotto.

In tutti gli appartamenti è presente l'impianto di condizionamento autonomo con pompe di calore ad aria caldo/freddo e la restante impiantistica è quella ordinaria:

- igienico sanitaria con boiler elettrico scaldacqua o a gas;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono

dall'interruttore salvavita;

- citofonico condominiale;
- impianto antenna televisione analogica e satellitare.

Rientrano nella stima sei unità abitative di cui una indipendente su due livelli; tre posti auto scoperti, quattro posti auto coperti sotto pilotis.

Regolarità urbanistica del fabbricato ed eventuali difformità

Il fabbricato è stato edificato in forza della **Concessione Edilizia n. 73/10 del 09.07.2010** rilasciata dal Comune di Uta, per l'esecuzione di *Costruzione fabbricato di n. 7 alloggi e di 2 uffici privati. nella lottizzazione "Loche Santina" in località Su Zafferanu – Lotto n. 5, in catasto terreni foglio 6 particella 926, in zona omogenea "C1 espansione" del PUC vigente (allegato n. 1).*

Successivamente veniva presentata una **DUAPP, giusta Suap, del 23.09.2011, prot. n. 131**, avente come oggetto *Variante in corso d'opera alla C.E. n. 73/10 del 09.07.2010. Costruzione fabbricato con cambio di destinazione d'uso di n. 2 uffici privati in ulteriori n. 2 alloggi per complessive n. 10 unità residenziali. Recinzione del lotto (allegato n. 2 con 4 tavole).*

In data 19.11.2011 veniva trasmesso l'inizio dei lavori previsti nella variante n. 131, il 14.11.2011 (allegato n. 3).

In data 19.11.2011 veniva trasmessa la fine dei lavori ultimati il 14.12.2011 (allegato n. 4). Si osserva che nella comunicazione veniva riportata una concessione edilizia errata – 94/10- al posto della 73/10

In data 22.12.2011 veniva presentata la pratica **SUAP, prot. 168**, avente come oggetto la **dichiarazione di agibilità** per il fabbricato in vico 3° Regina Margherita via Giovanni Giolitti, con i dati catastali **Foglio 6, particella 1416 subalterni dal 11 al 27** ([allegato n. 5](#)).

In data 25.01.2012, prot. n. 18496/2011/cc, richiamando la pratica edilizia n. 73/10, il Comune di Uta **dichiarava inefficace la dichiarazione di agibilità** del 22.12.2011, ai sensi dell'art. 1, comma 26-28 della L.R. 3/2008, in quanto primariamente *non possono essere rilasciati certificati di abitabilità o di agibilità anteriormente al collaudo ed alla presa in carico da parte dell'Amministrazione di tutte le opere di urbanizzazioni* ([allegato n. 6](#)).

Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori.

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

Difformità

La recinzione del lotto è difforme rispetto al disegno di progetto e questa situazione è sanabile con una scia in accertamento di conformità che prevede una sanzione di euro 500,00 oltre agli oneri professionali del tecnico, spese a carico del condominio.

In richiamo a quanto esposto sul piano terra emerge una diversa situazione dei posti auto tra le tavole progettuali e l'accatastamento infatti alcuni posti auto che venivano indicati come pertinenziali di alcune abitazioni sono stati frazionati

in due e venduti insieme ad altre unità abitative. Tuttavia l'unica variazione sostanziale è l'accesso all'atrio condominiale rispetto al progetto di variante, infatti per rendere più comodo l'accesso è stato spostato un posto auto. Non emergono variazioni di superficie d'area destinata a parcheggi che, inoltre, sono in esubero rispetto al numero degli appartamenti.

Anche questa situazione è sanabile con una scia in accertamento di conformità che prevede una sanzione di euro 500,00 oltre agli oneri professionali del tecnico, spese a carico del condominio.

Inquadramento catastale del fabbricato

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei Fabbricati, al Foglio 6, particella 1416 con 6 (sei) subalterni comuni e 21 (ventuno) rispettivamente ciascuno per ogni singola unità e ricadono tra i beni del fallimento 13 (tredici) unità e la parte dei sei beni comuni (come da elenchi subalterni ed elaborato planimetrico allegati ai nn. 7-8) e 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 25.03.2010, redatta dal notaio Dott. Giuseppe

Werther Romagno, rep. 18886, raccolta 9644, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 19.04.2010, registro particolare 8469, registro generale 13137.

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](#));
- 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 contro del 17.05.2012 per compravendita dei beni al foglio 6 particella 1416, subalterni 11 e 19, a rogito notaio Giuseppe Werther Romagno del 16.05.2012, rep. 23504/13087, n. **8.2.33** ([allegato n. 42 del volume n. 8](#));
- iscrizione contro del 09.08.2010, ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a favore di Banca di Credito Sardo spa del 06.08.2010 a rogito notaio dott. Giuseppe Werther Romagno del 06.08.2010, rep. 19738/10251, n. **8.2.45** ([allegato n. 54 del volume n. 8](#)).
- trascrizione a favore del 19.04.2010, per compravendita terreno, a rogito notaio dott. Giuseppe Werther Romagno del 25.03.2010, rep. 18886/9644, n. **8.2.47** ([allegato n. 56 del volume n. 8](#)).

Criterio di stima

Il criterio di stima che adotterò ha valore per tutti gli immobili del fabbricato in quanto sono simili tra di loro e le differenze più importanti che ne determineranno il valore saranno condizionate dai seguenti fattori: disponibilità, piano, luminosità, esposizione e stato interno.

Il metodo maggiormente utilizzato è quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti.

Un elemento utile per stabilire il prezzo di riferimento è 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, periferia abitato abitazioni di tipo civile, i valori oscillano tra gli euro 950/1200

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

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.

L'insieme di questi elementi è verosimile per determinare il prezzo che si

avvicina maggiormente alla realtà.

I valori che applicherò agli appartamenti saranno calcolati per metro quadro commerciale mentre i posti auto saranno valutati a corpo.

I singoli valori saranno indicati nei paragrafi che seguono per ogni singolo immobile dove andrà descritto anche il loro stato.





2.1 Lotto n. 62 - appartamento in via Giolitti sn, piano terra ed interrato, descrizione

Si tratta di una unità immobiliare ad uso abitativo con accesso indipendente articolato su due livelli e precisamente piano terra con cortile privato ed interrato.



Si accede da un apertura sulla via Giolitti snc protetta da un cancello in ferro tinteggiato che conduce ad un vialetto privato (foto n. 3-13-14) che a sua volta porta fino all'ingresso della casa e l'accesso all'interno è permesso da una porta finestra. Un ulteriore collegamento del cortile verso l'area condominiale interna è permessa da un'altra apertura protetta da un altro cancelletto (foto n. 15).

Gli spazi interni sono suddivisi al piano terra in soggiorno con punto di cottura (foto n. 16), due vani letto (foto n. 17-18-19), un bagno (foto n. 20) ed un area cortilizia privata; al piano interrato si trova un ampio vano ad uso cantina con finestre che si affacciano su bocche di lupo (foto n. 21-22-23-24) ed è pertanto sufficientemente luminoso ed areato.

Le rifiniture sono buone al piano terra mentre al piano interrato sono presenti alcuni punti di umidità che risalgono per capillarità.

I vani al piano sono dotati di pompa di calore autonoma.

Le condizioni dell'unità sono paragonabili al nuovo.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 18, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 114, escluse le verande scoperte mq 113, rendita catastale euro 255,65, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano S1-T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056585 in atti dal 15.03.2016 variazione**

toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19620.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 11, unità immobiliare n. 7, bene n. 8).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n.10).

Disponibilità

L'unità immobiliare è occupata senza titolo da terzi con consegna del bene da parte del sig. [REDACTED] in periodo antecedente il fallimento.

L'appartamento è arredato nel soggiorno con punto di cottura, parete attrezzata, tavolo con quattro sedie e un divano; nel vano matrimoniale con rete matrimoniale con materasso, un armadio, un comò e un comodino; nel secondo vano letto, rete con materasso, due mensoline e una cassetiera. La testata di un letto si trova nel piano interrato.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	110,2	ARROTONDATO - 0,2	110
Superficie coperta piano terra	75	1	75

Superficie interrato	60	0,40	31.2
cortile	40	0.1	4

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 950,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 950×110 pari ad euro **104.500,00** (centoquattromilacinquecento/00).

2.2 Lotto n. 63 - appartamento in vico III Regina Margherita n. 9, piano primo, secondo a dx delle scale con cantina, descrizione

Si tratta di un appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno con zona cottura (foto n. 25), disimpegno (foto n. 26), un vano letto matrimoniale (foto n. 27), un vano letto singolo (foto n. 28), un bagno (foto n. 29), ed un balcone su due lati aperti (foto n. 30-31).

Completa il lotto una cantina di pertinenza esclusiva sita al piano interrato dello stabile, aerata con una finestra su bocca di lupo (foto n. 32-33).

Le condizioni interne sono buone. Alla luce degli accertamenti effettuati si evidenziano importanti segni di umidità causati dall'allagamento del piano interrato.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 20, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 97**, escluse le aree scoperte mq 88, rendita catastale euro 340,86, indirizzo: vico terzo di via Regina Margherita sn, piano S1-1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056326 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19361.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 11, unità n. 7, bene n. 9).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione 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. 11).

Disponibilità

Il bene è locato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo del 08.04.2013, con decorrenza 15.04.2013, registrato il 15.04.2013 a Cagliari 2 al n. 2056, serie 3. Il canone era stato convenuto in euro 6.240,00 annuali.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	93,9	ARROTONDATO + 0,1	94
Superficie coperta	80	1	80
Superficie abitabile	68		
Superficie balconi	32	0,20	6,4
Superficie cantina	25	0,30	7,5

Difformità

Non vengono rilevate difformità, le differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 900,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 900×94 euro **84.600,00** arrotondato ad euro **85.000,00 (ottantacinquemila/00)**.



2.3 Lotto n. 64 - appartamento in vico III Regina

Margherita n. 9, piano primo, primo a dx per chi sale le

scale con cantina, descrizione



Si tratta di un appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno con zona cottura (foto n. 34), un vano letto matrimoniale (foto n. 35), un vano letto singolo (foto n. 36-37), un bagno (foto n. 38), disimpegno ed un balcone su due lati aperti.

Le condizioni interne sono mediocri e necessita di una tinteggiatura al termine della locazione per i colori che sono stati utilizzati dalla conduttrice.

Completa il lotto una cantina di pertinenza esclusiva sita al piano interrato dello stabile, ed alla luce degli accertamenti effettuati si evidenziano importanti segni di umidità nel piano interrato, causati da allagamento.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 21, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 88, escluse le aree scoperte mq 80, rendita catastale euro 340,86, indirizzo: vico terzo di via Regina Margherita sn, piano S1-1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056327 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19362.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 12, unità n. 7, bene n. 10).**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione 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. 12).

Disponibilità

Il bene è locato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza il 03.10.2014 a Cagliari 2 al n. 3493, serie 3T/2014 con il canone annuo di euro 5.640,00.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	84,20	ARROTONDATO - 0,2	84
Superficie coperta	72	1	72
Superficie abitabile	60		
Superficie balconi	28	0.20	5,6
Superficie cantina	22	0,30	6,6

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 800,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 800×84 pari ad euro 67.200,00 arrotondato ad euro **67.000,00 (sessantasettemila/00)**.



2.4 Lotto n. 65 - appartamento in vico III Regina

Margherita n. 9, piano primo, primo a sx per chi sale le

scale con cantina, descrizione



Si tratta di un appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno con zona cottura (foto n. 39), un vano letto matrimoniale (foto n. 40), un vano letto singolo (foto n. 41), un bagno (foto n. 42), disimpegno ed un balcone su due lati aperti (foto n. 43-44).

Completa il lotto una cantina di pertinenza esclusiva sita al piano interrato dello stabile. Le condizioni interne dell'appartamento sono buone ma si evidenziano importanti segni di umidità causati da allagamento del piano interrato.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 22, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 85, escluse le aree scoperte mq 77, rendita catastale euro 312,46, indirizzo: vico terzo di via Regina Margherita sn, piano S1-1, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056328 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19363.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 12, unità immobiliare n. 7, bene n. 11).**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 13).

Disponibilità

Il bene è locato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 12.07.2012 con decorrenza il 01.08.2012, registrato a Cagliari 2 al n. 4357, serie 3 con il canone annuo di euro 6.000.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	80,70	ARROTONDATO + 0,3	81
Superficie coperta	70	1	70
Superficie abitabile	59		
Superficie balconi	28	0,2	5,6
Superficie cantina	17	0,30	5,1

Difformità

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

Valore

Per quanto sopra esposto, considerando i lavori che necessitano per la tinteggiatura, ritengo equo applicare il valore di euro 850,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 850 x 81 pari ad euro 68.850,00 arrotondato ad euro **69.000,00 (sessantanovemila/00).**



2.5 Lotto n. 66 - appartamento in vico III Regina

Margherita n. 9, piano secondo, primo a sx per chi sale le

scale con cantina, descrizione



Si tratta di un appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con zona cottura e soppalco (foto n. 45-46-47-48), un vano letto matrimoniale (foto n. 49-50), un vano letto singolo (foto n. 51), un bagno (foto n. 52), disimpegno ed un balcone su due lati aperti (foto n. 53-54),.

Nel soggiorno è stato realizzato un soppalco in legno sopra la zona cottura-pranzo.

Completa il lotto una cantina di pertinenza esclusiva sita al piano interrato dello stabile (foto n. 55), Le condizioni dell'appartamento sono ottime ma nella cantina sono presenti importanti segni di umidità causati da allagamento del piano interrato.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 26, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 86, escluse le aree scoperte mq 78, rendita catastale euro 312,46, indirizzo: vico terzo di via Regina Margherita sn, piano S1-2, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056332 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19367.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 12, unità n. 7, bene n. 12).**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v  evidenziato che la planimetria   aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 14).

Disponibilit 

Il bene   in possesso della procedura.

Internamente sono presenti gli arredi.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	80,70	ARROTONDATO + 0,3	81
Superficie coperta	70	1	70
Superficie abitabile	59		
Superficie balconi	28	0,2	5,6
Superficie cantina	17	0,30	5,1

Difformit 

Si rileva la presenza del soppalco sopra la zona cucina e le differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 1.000,00 mq/comm.le, pertanto il valore   di 1.000 x 81 pari ad euro **81.000,00** (ottantunomila/00).



2.6 Lotto n. 67 - appartamento in vico III Regina

Margherita n. 9, piano secondo, secondo a sx per chi sale

le scale con cantina e ripostiglio, descrizione

Si tratta di un appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno con zona cottura con soppalco (foto n. 56-57-58), un vano letto matrimoniale (foto n. 59-60), un vano letto singolo (foto n. 61), un bagno (foto n. 62), disimpegno ed un balcone su due lati (foto n. 63-64).

Nel soggiorno è stato realizzato un soppalco in legno soprastante la zona cottura-pranzo con la scala a chiocciola posizionata nell'ingresso,

Le condizioni interne sono mediocri in seguito alla precedente locazione.

Le pareti sono totalmente da ritinteggiare e ci sono evidenti segni di usura in alcune finestre arrecati dalla presenza di gatti nell'appartamento. Nel bagno si evidenziano diffuse macchie di condensa e sono presenti distacchi di piastrelle nella zona doccia (foto n. 65-66).

Nell'appartamento ci sono alcuni mobili di nessun valore economico.

Nella planimetria catastale si evidenzia che fa parte dell'appartamento un piccolo ripostiglio al piano terra nel sottoscala (foto n. 67) ed una cantina di pertinenza esclusiva sita al piano interrato dello stabile (foto n. 68-69-70) dove, alla luce degli accertamenti effettuati si rilevano importanti segni di umidità causati da allagamento del piano interrato.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 27, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 89, escluse le**

aree scoperte mq 81, rendita catastale euro 340,86, indirizzo: vico terzo di via Regina Margherita sn, piano S1-T-2, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056333 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19368.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 12, unità immobiliare n. 7, bene n. 13).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione 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. 15).

Disponibilità

Il bene è in possesso della procedura.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	86,4	ARROTONDATO - 0,4	86
Superficie coperta	73	1	73

Superficie abitabile	62		
Superficie balconi	28	0,2	5,6
Superficie ripostiglio	3	0,3	0,9
Superficie cantina	23	0,30	6,9

Difformità

Si rileva la presenza del soppalco sopra la zona cucina e le differenze rientrano nella tolleranza del 2%.

Valore

Per quanto sopra esposto, ritengo equo applicare il valore di euro 840,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 840 x 86 pari ad euro **72.240,00** arrotondato ad euro **72.000,00 (settantaduemila/00)**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.7-2.12 Lotti dal n. 68 al n. 73 – Posti auto in via Giolitti al piano terra, descrizione

Si tratta di tre posti auto scoperti e quattro coperti ubicati al piano terra del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

maggior fabbricato con l'accesso principale permesso dall'apertura posta sulla via Giolitti (foto n. 7-9-10).

Alla luce degli accertamenti svolti emerge che i posti auto identificati nell'elaborato planimetrico con i subalterni 12-13, 14-15, 16-17 risultano, nella tavola n. 2 allegata alla variante in corso d'opera del 23.09.2011, prot. n. 131 (allegato n. 2), facenti parte rispettivamente dei lotti n. 65, 64 e 62. A tal proposito si osserva che i subalterni 15 e 16 sono stati venduti rispettivamente con i subalterni n. 23 e 25 ed inoltre i posti auto con i subalterni 16 e 17, che dovevano essere accorpati tra loro, sono stati separati per modificare l'accesso all'atri condominiale (allegato n. 8).

Tutti i posti auto sono privi di segnaletica orizzontale di demarcazione

2.7 Lotto n. 68 - posto auto scoperto con accesso dalla via Giolitti, descrizione

Si tratta di un posto auto scoperto posizionato in aderenza del muro perimetrale posto sul vico III Regina Margherita (foto n. 71) e si raggiunge dopo aver percorso tutto il piazzale con accesso della via Giolitti.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 34, superficie catastale mq. 34, rendita**

catastale euro 52,68, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056574 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19609.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 10, unità immobiliare n. 7, bene n. 1).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 16).

Disponibilità

Il bene è in possesso della procedura fallimentare.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	25		25

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **5.000,00**
(cinquemila/00).

2.8 Lotto n. 69 posto auto scoperto con accesso dalla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Giolitti, descrizione

Si tratta di un posto auto scoperto posizionato in aderenza del muro perimetrale posto sul vico III Regina Margherita (foto n. 72) e si raggiunge dopo aver percorso il piazzale con accesso della via Giolitti.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 9, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18, superficie catastale mq. 18, rendita catastale euro 27,89, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056576 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19611.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 10, unità immobiliare n. 7, bene n. 2).**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 17).

Disponibilità

Il bene è in possesso della procedura fallimentare.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	Coeff.	MQ
-------------	-------------	--------	----

	in mq ca.		
SUPERFICIE COMMERCIALE	15		15

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **3.000,00**

(tremila/00).

2.9 Lotto n. 70 posto auto scoperto con accesso dalla via Giolitti, descrizione

Si tratta di un posto auto scoperto posizionato in aderenza del muro perimetrale posto sul vico III Regina Margherita (foto n. 73) e si raggiunge dopo l'ingresso al piazzale con accesso della via Giolitti e sopporta il comodo ricovero di nove auto e secondo le dimensioni anche di dieci autoveicoli.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 10, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 127, superficie catastale mq. 127, rendita catastale euro 196,77, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056577 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19612.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 10,**

unità immobiliare n. 7, bene n. 3).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 18).

Disponibilità

Il bene è in possesso della procedura fallimentare.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	115		115

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **22.000,00**
(ventiduemila/00).

2.10 Lotto n. 71 posto auto coperto con accesso dalla via Giolitti, descrizione

Si tratta di due posti auto coperti posizionati nel piano pilotis con accesso dalla via Giolitti (foto n. 74) e si raggiungono dopo aver percorso il piazzale con

accesso della via Giolitti e sopporta il comodo ricovero di due auto.

Inquadramento catastale

Le unità sono censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta

al foglio 6, particella 1416, subalterno 12, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 14, rendita catastale euro 21,69, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056579 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19614.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 10, unità immobiliare n. 7, bene n. 4).

al foglio 6, particella 1416, subalterno 13, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 14, rendita catastale euro 21,69, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056579 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19614.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 11, unità immobiliare n. 7, bene n. 5).

Dalle verifiche effettuate le intestazioni sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che

le planimetrie sono aderenti allo stato dei luoghi (allegati n. 19-20).

Disponibilità

I beni sono in possesso dei locatari degli appartamenti..

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE sub 12	12		12
SUPERFICIE COMMERCIALE sub 13	12		12

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **8.000,00**

(ottomila/00).

2.11 Lotto n. 72 posto auto coperto con accesso dalla via

Giolitti, descrizione

Si tratta di un posti auto coperto posizionato nel piano pilotis con accesso dalla via Giolitti (foto n. 75) e si raggiunge dopo aver percorso il piazzale con accesso della via Giolitti e sopporta il ricovero di un auto.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1416, subalterno 14, categoria**

C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale mq. 12, rendita catastale euro 18,59, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056581 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19616.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 11, unità immobiliare n. 7, bene n. 6).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 21).

Disponibilità

I beni sono in possesso dei locatari degli appartamenti..

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	12		12

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **4.500,00**

(quattromilacinquecento/00).

2.12 Lotto n. 73 posto auto coperto con accesso dalla via Giolitti, descrizione

Si tratta di un posti auto singolo coperto posizionato nel piano pilotis con accesso dalla via Giolitti (foto n. 76) e si raggiunge dopo aver percorso il piazzale con accesso della via Giolitti ed è il primo a sinistra.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al foglio 6, particella 1416, subalterno 17, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 14, rendita catastale euro 21,69, indirizzo: via Giovanni Giolitti sn, piano T, giusta variazione toponomastica del 15.03.2016 prot. n. CA0056584 in atti dal 15.03.2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 19619.1/2016), ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 9, pag. 11, unità immobiliare n. 7, bene n. 6).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 22).

Disponibilità

I beni sono in possesso dei locatari degli appartamenti..

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	12		12

Valore

Per quanto sopra esposto, stabilisco il valore a corpo in euro **5.000,00**
(cinquemila/00).

Tabella riepilogativa dei valori parte 2^

Lotti	descrizione	valore	arredi
62	Uta via Giolitti trivani bilivelli	104.500	1.000,00

63	Uta vico III R. Margherita p1	85.000	
64	Uta vico III R. Margherita p1	67.000	
65	Uta vico III R. Margherita p1	69.000	
66	Uta vico III R. Margherita p2	81.000	1.000,00
67	Uta vico III R. Margherita p2	72.000	
68	via Giolitti p auto scoperto	5.000	
69	via Giolitti p auto scoperto	3.000	
70	via Giolitti p auto scoperto	22.000	
71	via Giolitti p auto coperto	8.000	
72	via Giolitti p auto coperto	4.500	
73	via Giolitti p. auto coperto	5.000	
Valore dei beni vico III Regina Margherita		526.000,00	2.000,00

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

La presente parte 2^ del volume 5 della relazione occupa 40 (quaranta) pagine e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 22 (ventidue) allegati cartacei e n. 19 (diciannove) allegati fotografici per complessive 76 foto.

Cagliari, 22 luglio 2019

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga

Lotti dal n. 74 al n. 78

3 Fabbricato in Uta nella via Montegranatico n 50,

descrizione

Si tratta di un fabbricato a destinazione plurima elevato su due piani fuori terra ed uno interrato posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale ed isolato rispetto agli altri fabbricati.



Foto n. 1 Prospetto principale

La zona dove insiste il fabbricato è periferica ed in espansione e la via Montegranatico, dove è posto il fabbricato ad angolo con la via Mazzini, è un'arteria di collegamento tra i paesi di Uta e Decimomannu.

La struttura è costituita da platea in calcestruzzo armato e muro di contenimento sempre in cls armato ed impermeabilizzato con struttura in elevazione costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in C.A. con le travi inserite nello spessore del solaio; i solai sono in laterocemento e le tamponature in

blocchi di mattone di laterizio e pomice; le tramezzature sono in mattoni di laterizio forato. I collegamenti tra i piani sono permessi da scale realizzate a soletta piena in C.A., poste all'esterno del fabbricato.



Foto n. 2 ingresso piani superiori

Ricadono tra i beni del fallimento due locali al piano terra con parcheggi e deposito e garage al piano interrato ed un appartamento articolato su due livelli al piano primo e secondo e garage al piano interrato.

Regolarità urbanistica ed eventuali difformità

Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Uta si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza di:

Concessione Edilizia n. 182/00 del 08/03/2002 rilasciata dal Comune di Uta per l'esecuzione dei lavori di: *Costruzione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale e*

commerciale, nella lottizzazione convenzionata "Loc. Terramaini" catasto terreni foglio 6 mappale 817 e 827 (omissis) (allegato n. 1)

Concessione Edilizia n. 145/02 del 30/04/2003 rilasciata dal Comune di Uta per l'esecuzione dei lavori di: *Costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale - variante in corso d'opera alla C.E. 182/00 del 08.03.2002 - nella lottizzazione convenzionata "Loc. Terramaini" catasto terreni foglio 6 mappale 827 (omissis)* (allegato n. 2).

DIA (denuncia inizio attività) presentata in data 01/06/2006, protocollo n. 6527, pratica edilizia n. 117/2006 per comunicare l'inizio dell'ultimazione e variante alla C.E. n. 145/02 del 30.04.2003, consistenti nella realizzazione e modifica opere interne all'unità e modifica ai prospetti (allegato n. 3)

Concessione Edilizia n. 175/2007 del 20/06/2008, pratica edilizia n. 175/2007,1 volta per l'esecuzione dei lavori di *modifica del numero delle unità immobiliari del fabbricato realizzato con C.E. 145/02 nella lottizzazione "Terramaini".* (allegato n. 4 con relative tavole)

DIA prot. n. 8469 del 16/07/2008, pratica edilizia n. 130/08, inizio ai lavori di variante in corso d'opera alla C.E. 175/07 consistenti nella modifica dei parcheggi al piano interrato e parziale destinazione del piano terra sull'immobile sopra detto (omissis) (allegato n. 5 relazione tecnica e una tavola)

Risulta la pratica **SUAP del 14.02.2012 codice n. 51 - dichiarazione di**

agibilità del 30.09.2011, relativa ai piano terra, primo e secondo delle unità al foglio 6 mappale 1274, subalterni n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Nella stessa vengono riportate la data di inizio dei lavori il 15.02.2005 e la loro ultimazione in date differenti 03.03.2008 e 01.06.2011([allegato n. 6](#)).

Difformità

Alla luce degli accertamenti svolti, con scorta di documenti, emergono alcune difformità che riguardano il fabbricato.

Infatti non è presente l'accesso dalla strada verso il cancello che porta ai piani superiori ed il passaggio è a lato della prevista area. Ciò è però esatto nell'elaborato planimetrico.

Questa situazione è sanabile con una scia che prevede una sanzione di euro 500,00 oltre agli oneri professionali del tecnico.

Le difformità riscontrate nei singoli lotti saranno riportate nella parte che interessa gli stessi.

Inquadramento catastale del fabbricato,

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato è regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune di Uta, Catasto dei Fabbricati, al Foglio 6, particella 1274 con 6 (sei) subalterni comuni e 7 (sette) rispettivamente ciascuno per ogni singola unità ([come da elenco subalterni ed elaborato planimetrico allegati ai nn. 7-8](#)) 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 16.03.2006, redatta dall'avv. Ugo Fadda, notaio in Muravera, coadiutore temporaneo del notaio Dott. Giovanni Fadda, rep. 51932, raccolta 23840, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari in data 20.03.2006, registro generale 12957, registro particolare 8806 (allegato n. 9).

Formalità

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

Formalità contro COS.EDIL. di [REDACTED]

- iscrizione contro del 27.04.2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari, rep. N. 714 del 22.06.2016 a favore di Banco di Sardegna spa, n. 8.1.2 (allegato n. 6 del volume n. 8).

Formalità a favore e contro [REDACTED]

- 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** per i subalterni 1-2 ([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** per i subalterni 1-2 ([allegato n 19 del volume 8](#));
 - trascrizione contro del 26.05.2016, derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, rep. 2640 del 18.05.2016 a favore di Banco di Sardegna spa, n. **8.2.11** ([allegato n. 20 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 20.03.2006, per compravendita terreni, a rogito notaio dott. Giovanni Fadda del 16.03.2006, rep. 51939/23840, n. **8.2.65** (allegato n. 74 del volume n. 8).
- Si osserva che nelle vendite dei subalterni 3 e 4 la parte venditrice dichiarava che a carico dei subalterni 1 e 8 esiste una servitù di passaggio di tubazioni per energia elettrica, gas acqua, telefono, fognatura e quant'altro ai sensi dell'art. 1029 C.C.(allegati n. 10-11);
- Si osserva altresì che nelle vendite dei **subalterni 3, 4 e 5** viene ceduto solamente il bene con le pertinenze oltre alle parti comuni non censibili e non viene riportato nella trascrizione nessun altro subalterno o parte di esso (allegati n. 10-11-12).

Criterio di stima

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

Un elemento utile per stabilire il prezzo di riferimento è 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, periferia abitato abitazioni di tipo civile, i valori oscillano tra gli euro 950/1200 mentre per i locali commerciali i valori oscillano tra gli euro 950/1.500.

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

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.

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

I valori che applicherò, riferiti al metro quadro commerciale saranno indicati nei paragrafi che seguono per ogni singolo immobile dove andrà specificato il loro stato.

3.1 Lotto n. 74 – locale via Montegratico piano terra con parcheggi e deposito al piano interrato, descrizione

Si tratta di un locale al piano terra in posizione rialzata rispetto all'asse stradale.

Il locale è di forma quadrangolare con una parte diagonale che si allarga sul fronte strada dove ha una veranda coperta di pertinenza esclusiva ad eccezione della parte che interessa l'accesso ai piano superiori.

Si affaccia sulla strada con quattro aperture protette da avvolgibili in ferro a maglie (foto nn. 3-4) su un camminamento coperto (foto n. 5) ed altre sei aperture sono sul prospetto interno prospicienti su un'altra veranda coperta (foto n. 6). Sempre al piano terra, si trovano anche due aree destinate a parcheggio di pertinenza esclusiva, parzialmente coperte da struttura in legno che ospita pannelli fotovoltaici non di proprietà del bene, pertanto ai fini della stima sono da considerare scoperti (foto nn. 7-8-9). A lato si trova la cabina ENEL (foto n. 10).

Il locale internamente è costituito da un unico ambiente con doppi servizi igienici e risulta da ultimare, infatti mancano le rifiniture e ci sono solamente i pavimenti e le serrande esterne di protezione, le pareti ed i soffitti sono parzialmente intonacati e tinteggiati (foto nn. 11-12) ed i bagni sono privi dei sanitari e delle porte (foto nn. 13-14).

Anche l'impianto elettrico è da mettere in opera su canalizzazioni a muro ed è previsto il posizionamento delle pompe di calore con i motori nella corte interna.

La parte interrata è un unico ambiente, in cattivo stato di manutenzione ed

inoltre sulla parete di confine al lato delle scale sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua (foto n. 17), inoltre le ultime piogge hanno creato allagamenti per il mancato funzionamento della pompa sommersa. Ulteriori chiazze di umidità sono presenti nel muro di contenimento, a destra di chi entra, in prossimità delle aperture a bocca di lupo (foto n. 18).

L'accesso è permesso da un apertura protetta da una serranda basculante che si affaccia sullo scivolo carrabile e dalla porta delle scale esterne, pertanto si può raggiungere sia a piedi che in auto (foto nn. 19-20-21).

Lo scivolo carrabile è rifinito con lastre carrabili prefabbricate di calcestruzzo ed il pavimento interno è in battuto di cemento posato su massetto in cemento armato su rete elettrosaldata.

Sono presenti all'interno tubature di scarico provenienti dai piani superiori.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1274, subalterno 1, categoria D/8, rendita catastale euro 8.520,00, indirizzo: via Montegranatico sn, piano T-S1, ditta intestataria [REDACTED], giusta variazione toponomastica del 20.09.2011 prot. n. CA0392150 in atti dal 20.09.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 41133.1/2011) (allegato n. 13, stralcio pag. 14, unità immobiliare n. 8, bene n. 1).**

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri

immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria non è aderente allo stato dei luoghi per la modifica dell'ingresso del parcheggio posteriore e del muro del locale a 1 piano interrato (allegato n.14).

Disponibilità

Il bene è nella disponibilità della procedura fallimentare. Si osserva che il locale ed il deposito sono aperti ed inoltre non vi è protezione di accesso ai parcheggi che vengono arbitrariamente utilizzati da abusivi.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	471,61	ARROTONDATO + 0,39	472
Superficie coperta	362	1	362
Superficie interrato	333	0,25	83,25
Superficie veranda coperta	33	0,20	6,6
posti auto scoperti	197,65	0.1	19,76

Difformità

Alla luce degli accertamenti svolti emergono alcune difformità:

- 1- Le aperture del locale al piano terra sono difforme rispetto alla pianta allegata alla variante n. 175/07, tuttavia raggiungono mq. 57,75, superiore alla superficie minima di mq. 54,40;
- 2- L'ingresso al parcheggio interno dalla via Mazzini è più piccolo rispetto alla

variante sopra citata infatti è di mt. 2,85 rispetto ai mt. 3.2 previsti.

Le difformità dei punti 1 e 2 sono sanabili con un accertamento di conformità che prevede una sanzione di euro 500,00 oltre agli oneri professionali del tecnico.

3- L'altezza media del piano interrato è di mt. 2,475 inferiore alla prevista di mt. 2,50 e comunque rientra nella tolleranza del 2%.

In riferimento al piano terra richiamo l'agibilità del locale al piano terra (allegato n. 6).

Valore

Per quanto sopra esposto, considerando i lavori che necessitano per ultimare e bonificare il piano interrato ritengo equo applicare il valore di euro 700,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 700×472 pari ad euro **330.400,00** arrotondato ad euro **330.000,00 (trecentotrentamila/00)**.

3.2 Lotto n. 75 - locale commerciale in via Montegratico, piano terra con parcheggio e box auto al

piano interrato, descrizione

Si tratta di un locale commerciale composto da un unico ambiente con bagno e antibagno (foto nn. 22-23-24-25). Si affaccia attraverso due aperture su una veranda coperta dove insiste anche una porzione del giardinetto antistante come pertinenza esclusiva (foto n. 22-26-27) ed ha anche un apertura sulla parte posteriore verso un'altra veranda coperta con affaccio su altra proprietà e precisamente sul subalterno n. 1 (lotto n. 62) pertanto necessita la separazione. Completano la proprietà un parcheggio di pertinenza al piano terra (foto n. 28) e un box auto al piano interrato. Il locale è da ultimare ed è attualmente protetto da avvolgibili in ferro a maglia. Il pavimento è ancora in battuto di cemento e mancano tutti gli impianti. (foto n. 23-24).

Internamente è intonacato ed il bagno completo di rivestimenti ma privi di sanitari.

Inquadramento catastale,

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al foglio 6, particella 1274, subalterno 2, categoria C/1, classe 9, consistenza mq 112, superficie catastale mq. 125, rendita catastale euro 1.787,35, indirizzo: via Montegranatico sn, piano T-S1, giusta variazione del 09.11.2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 13, pag. 14, unità immobiliare n. 8, bene n. 2).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 va evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 15).

Disponibilità

Il bene è nella disponibilità della procedura fallimentare. Si osserva che il locale è aperto ed inoltre non vi è protezione di accesso ai parcheggi che vengono arbitrariamente utilizzati da abusivi.

Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	117,8	ARROTONDATO + 0,2	118
Superficie coperta	96	1	96
Superficie box auto	36	0,25	9
Superficie veranda interna	9	0,2	1,8
Superficie posti auto scoperti	75	0,1	7,5
Giardinetto	35	0,1	3,5

Difformità

Alla luce degli accertamenti effettuati con scorta di documenti, non sono emerse difformità sul locale però è inferiore l'area parcheggio rispetto al progetto

in quanto la larghezza è di mt. 13,73 in contrasto con i mt. 15 previsti per la capienza di sei autovetture.

Difformità sanabile con un accertamento di conformità che prevede una sanzione di euro 500,00 oltre agli oneri professionali del tecnico.

Valore

Per quanto sopra esposto, considerando i lavori che necessitano per ultimare e bonificare il piano interrato ritengo equo applicare il valore di euro 800,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 800 x 118 pari ad euro 94.400,00 arrotondato ad euro **94.000,00 (novantaquattromila/00).**

3.3 Lotto n. 76 - appartamento bilivelli in via Montegratico n 50, piano primo e secondo con box

auto. Descrizione

Si tratta di un appartamento articolato su due livelli posto al piano primo del maggior edificio.

Si raggiunge percorrendo le scale esterne che conducono ad un vialetto dove si trovano i cancelli di accesso alle singole unità e la stimanda è l'ultima e frontale al vialetto (foto n. 3-29-30) .

Dal cancelletto pedonale in ferro si accede ad una veranda privata dove si trova la porta d'ingresso di accesso alla parte interna ed una porta finestra (foto n. 31).

L'unità immobiliare internamente è articolata su due livelli ed al piano di ingresso si trovano il soggiorno (foto n. 32), la cucina (foto n. 33), un bagno con antibagno (foto n. 34) ed una veranda interna con annesso un piccolo ripostiglio; al piano superiore si trovano un vano letto matrimoniale (foto n. 35), altri due vani letto (foto n. 36-37), un bagno (foto n. 38) e due verande (foto n. 39-40).

Le rifiniture sono buone e l'appartamento è ben tenuto da chi lo occupa.

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

- igienico sanitaria con scaldacqua a gas ed è presente sul tetto anche il pannello solare non utilizzato dai possessori;
- elettrico con linee per luci e prese sottotraccia che partono dall'interruttore salvavita;

- citofonico condominiale;
- impianto antenna televisione analogica.

Inquadramento catastale

L'unità è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, catasto dei fabbricati, Comune di Uta, al **foglio 6, particella 1274, subalterno 6, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 134, escluse aree scoperte mq. 123, rendita catastale euro 451,90, indirizzo: via Montegranatico sn, piano 1-2-S1, giusta variazione del 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie.**

Ditta intestataria [REDACTED] (allegato n. 13 pag. 14, unità immobiliare n. 8, bene n. 3).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 v'è evidenziato che la planimetria è aderente allo stato dei luoghi (allegato n. 16).

Disponibilità

Il bene è locato in forza del contratto di locazione ad uso abitativo del 11/05/2013 con decorrenza 01/06/2013, registrato all'Ufficio di Cagliari 2 il

23/05/2013 al n. 2722 serie 3° per l'importo annuale di euro 7.200,00. (allegato n. 17 ed al volume n. 1)



Consistenza

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE	144,57	ARROTONDATO + 0,43	145
Superficie coperta	120	1	120
Superficie terrazza (da progetto)	28,80	0,4	11,52
Superficie balconi	21	0,25	5,25
Superficie box auto	39	0.2	7,8

Difformità

Alla luce degli accertamenti non sono emerse difformità tuttavia riporto l'ampliamento della terrazza all'ingresso in quanto il cancelletto è avanzato di circa mt. 2 rispetto al progetto e dovrebbe essere ripristinato.

Valore

Per quanto sopra esposto, considerando i lavori che necessitano per ultimare e bonificare il piano interrato ritengo equo applicare il valore di euro 850,00 mq/comm.le, pertanto il valore è di 850 x 145 pari ad euro **123.250,00** arrotondato ad euro **123.000,00 (centoventitremila/00)**

4 Lotto n. 77 – terreno edificabile in via Montegranatico,
descrizione

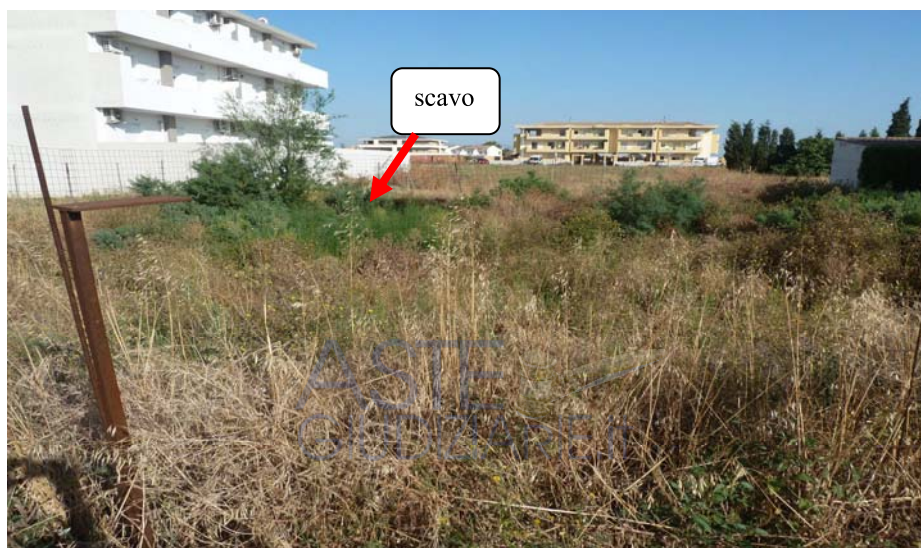


Si tratta di due terreni edificabili accorpati tra loro situati nella via Montegranatico.

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



Il lotto ricade in zona di espansione dove sono già state realizzate le opere di urbanizzazione ed è ubicato nella via Montegranatico, arteria viaria che conduce a Decimomannu.



Il lotto è a giacitura pianeggiante ed è ricoperto di erbacce ed arbusti spontanei.

E' protetto sul lato strada da una rete elettrosaldata.

Alla luce degli accertamenti svolti emerge che era stato eseguito uno scavo attualmente pieno dei predetti arbusti.

Inquadramento catastale

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

foglio 6, particella 1249, qualità Seminato, classe 1, superficie are 00.40, R.D. euro 0,19, R.A. 0,10, giusto frazionamento del 11.10.2006, protocollo n. CA 0266207, in atti dal 11.10.2006 (n. 266207.1.2006) ([allegato n. 18, pag. 9, immobili n. 6, bene n. 1](#)).

foglio 6, particella 1251, qualità Seminato, classe 1, superficie are 05.02, R.D. euro 2,33, R.A. 1,30, giusto frazionamento del 11.10.2006, protocollo n. CA 0266207, in atti dal 11.10.2006 (n. 266207.1.2006) ([allegato n. 18, pag. 9, immobili n. 6, bene n. 2](#)).

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

Gli stessi sono meglio individuati nella mappa catastale ([allegato n. 19](#)) ed approssimativamente individuati nella mappa qui appresso, estratta da Geolive.





Inquadramento urbanistico dei terreni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Uta in data 12.02.2018 ([allegato n. 20](#)), si evince che i terreni, siti in Uta, distinti in Catasto Terreni al foglio 6 mappali 1251-1249, ricadono rispetto al Piano Urbanistico Comunale in **Zona C di espansione – Sottozona C1 espansione intensiva**, all'interno del **Piano di Lottizzazione Particolareggiato Residenziale "MURGIA"**, convenzionato con atto stipulato in data 21.12.2006 rep. n. 2082 a rogito del notaio Stefano Casti, registrato a Sanluri il 28.12.2006 al n. 1442.

Terza variante bis approvata con deliberazione del C.C. n. 22 del 17.05.2011.

Nell'ambito del citato P. di L. i suddetti terreni ricadono in area residenziale

in cui sono previsti i seguenti parametri:

indice fondiario totale	2,4146 mc/mq (compreso servizi connessi);
distanza dai confini	5,00 m
distanza tra fabbricati	10.00 m.;
tipologia	quella prevista nel planivolumetrico del P. di L.
Rispetto al Piano Stralcio delle Fascie Fluviali approvato in via definitiva con deliberazione dell'autorità di bacino regionale della Sardegna n. 2 del 17.dicembre 2015 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 58 del 19.12.2015 i suddetti terreni di cui al foglio 6 mappali 1251 – 1249 ricadono totalmente in Fascia A_50. Nella Fascia A_50 ai sensi della normativa vigente si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 27 del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che prevedono in tale terreno: Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata.	

Le allegate **Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto**

Idrogeologico (P.A.I.) vigente stabiliscono:

ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) 1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: 22 La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con articolo 1, comma 1. Norme di Attuazione del P.A.I. Testo coordinato – maggio 2016 mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione. È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, silvocolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo amentati dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge regionale 6 dicembre 2006, n. 19 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici) Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna: reticolo minore gravante sui centri edificati; aree lagunari e stagni. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna: aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla aree costiere a falesia; aree interessate da fenomeni di subsidenza. Per le tipologie di aree indicate nei commi 1 e 2

le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale. Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione amento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA isciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: zione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale 26 mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ocolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo amenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge orse idriche e bacini idrografici). 22 Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla e prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione amento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, isciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: la legge regionale n. 33/2014, a. le opere e gli interventi idraulici aree interessate da dissesto idraulico; b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; c. le attività di manutenzione idraulica per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna; d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali. f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli ammessi gli interventi agro idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa va competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica 2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. la demolizione di edifici senza condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da c norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici; d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di supe dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; f. gli interventi di adeguamento igienico stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non si determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al

punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; Norme di Attuazione del P.A.I. Testo coordinato – maggio 2016 le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata no consentiti esclusivamente: edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche le opere di manutenzione ordinaria degli edifici; le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici; gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla 'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 27 ci per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei ca compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali. articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche entro conservativo degli edifici; gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla 'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli a incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla

realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli stru urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle selvaggina. 3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. gli interventi di manutenzione ordinaria; b. gli interventi di manutenzione straordinaria; c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3 con modificazioni dalla legge n. 365/2 g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati strad esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti; l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto. 4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme; b. protezioni di colture agricole c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini; d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento rifiuti²³; e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; ²³ Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dall'fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI. Norme di Attuazione del P.A.I. Testo coordinato – maggio 2016 la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli stru urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; e opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: i di manutenzione ordinaria; gli interventi di manutenzione straordinaria; gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati strad esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti; nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque; cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini; nuovi impianti o ampliamenti di impianti di

trattamento, smaltimento e di recupero dei nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del o per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dall'interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI. 28 la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità e opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali rati essenziali; la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi ter del decreto legge n. 279/2000 convertito le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli menti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, e sempre vietato realizzare: strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle e con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque; cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o to, smaltimento e di recupero dei nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del o per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti 8 del decreto legislativo 17.8 controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"; g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme. 5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi: a. l'adeguamento tecn b. la manutenzione ordinaria o straordinaria; c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22; d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22. 5.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permane da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore. 6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24: a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.; b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.; c. è richiesto per gli int d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis; 7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b. l'Autorità Idraulica potrà richiedere parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

In ordine detti terreni non è stata emessa dal Comune di Uta ordinanza di sospensione ai sensi dell'art. 30 del sopra citato D.P.R. 380/01.

Disponibilità:

I terreni sono nella disponibilità della procedura fallimentare.

Consistenza

Detto lotto, della superficie complessiva di are 05.42, é formato dai seguenti terreni esposti nella seguente tabella:

Numero	Foglio	Subalterno	Superficie	Natura
1	6	1249	00.00.40	seminativo
2	6	1251	00.50.02	seminativo
Superficie			00.05.42	

Provenienza e formalità**Provenienza**

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

l'atto portante compravendita del 12.03.2013 a firma del notaio dott. Lamberto Corda, repertorio n. 27727, raccolta n. 14620, trascritto in Cagliari il 27.03.2013, registro generale n. 7883, registro particolare n. 6176 ([allegato n. 21](#)).

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 10.06.2015, derivante da ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari del 29.05.2015, rep. n. 7374/2015 a favore di Sanna Cristina, n. **8.2.20** ([allegato n. 29 del volume n. 8](#));
- trascrizione a favore del 27.03.2013, per compravendita terreni, a rogito

notaio dott. Lamberto Corda del 12.03.2013, rep. 27727/14620, n. 8.2.29

(allegato n. 38 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 nell'anno 2013 in euro 119.240,00, anno in cui i prezzi degli immobili proseguivano a deprezzarsi fino al raggiungimento dei minimi attuali, minimi che ancora oggi non si sono assestati, pertanto è verosimile e prudente considerare tale prezzo come massimo.

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 50 ed i 90 euro mc.

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.

Il Comune di Uta, negli anni tra il 2000 ed il 2010 ha avuto un periodo di grande crescita, oggi rallentata dal calo dei prezzi che rendono, in taluni casi, antieconomico iniziare una nuova costruzione in quanto il prezzo a metro quadro della casa finita si scosta poco dal costo di costruzione. Inoltre la grande offerta di case nuove scoraggia investimenti da parte dei costruttori.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, in virtù della volumetria realizzabile di mc 1.308, applico il valore di 65,00 mc, pertanto in questo caso il valore è di $65,00 \times 1.308$ pari ad euro 85.020,00 arrotondato ad euro **85.000,00**

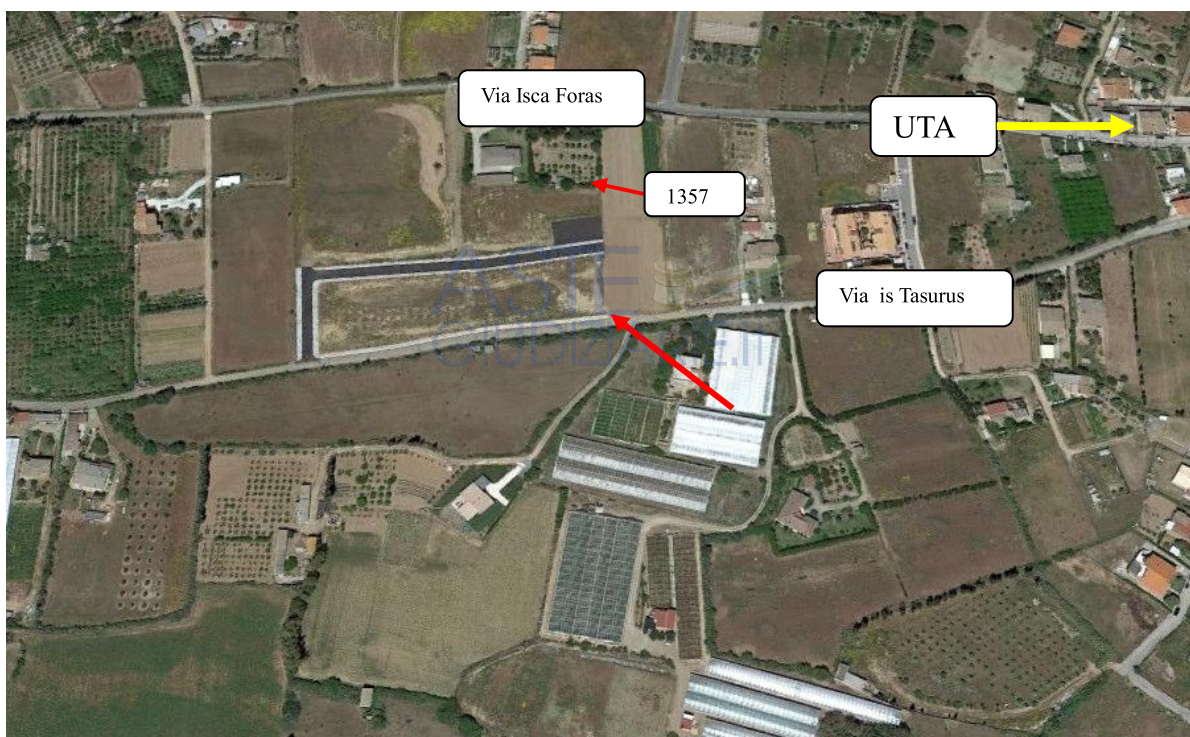
(ottantacinquemila/00)

5 Lotto n. 78 – terreni edificabili in via is Tasurus, descrizione

Si tratta di terreni edificabili accorpati quasi tutti tra loro situati nella via is Tasurus infatti solo uno è isolato, precisamente il mappale 1357.

La zona è periferica rispetto al centro abitato ma è in espansione e si raggiunge percorrendo la via is Tasurus o la via Isca Foras per poi immettersi nella via is Tasurus.

La predetto via Isca Foras conduce nella direzione del lago Cixerri.



I lotti sono a giacitura pianeggiante e ricadono in zona di espansione dove sono già state realizzate le opere di urbanizzazione e stanno iniziando a costruire infatti sono stati aperti i primi cantieri edilizi (foto n. 1 e foto n. 3).



Foto n. 1 lotti sulla via Is Tasurus



Foto n. 2 lotti sulla strada di lottizzazione



Foto n. 3 lotti da strada di lottizzazione e vista nuovo cantiere edilizio



foto n. 4 parcheggio e particella 1357



foto n. 5 particella 1357

Inquadramento catastale

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

foglio 11, particella 1357 (ex 30), qualità Seminativo, classe 3, superficie are 00.44, R.D. euro 0,10, R.A. 0,09, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22, pag. 6, immobili n. 2, bene n. 1](#)), originato dalla soppressione della particella 30 ([allegato n. 23](#))

foglio 11, particella 1343, qualità Orto irriguo, classe U, superficie are 00.41, R.D. euro 0,68, R.A. 0,38, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22, pag. 7, immobili n. 3, bene n. 1](#)).

foglio 11, particella 1344, qualità Orto irriguo, classe U, superficie are 02.84, R.D. euro 4,69, R.A. 2,64, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA

0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22](#), pag. 7, immobili n. 3, bene n. 2).

foglio 11, particella 1348, qualità Orto irriguo, classe U, superficie are 00.02, R.D. euro 0,03, R.A. 0,02, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22](#), pag. 7, immobili n. 3, bene n. 13).

foglio 11, particella 1349, qualità Orto irriguo, classe U, superficie are 00.08, R.D. euro 0,13, R.A. 0,07, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22](#), pag. 7, immobili n. 3, bene n. 4).

foglio 11, particella 1353 (ex 30), qualità Seminativo, classe 3, superficie are 06.73, R.D. euro 1,56, R.A. 1,39, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22](#), pag. 8, immobili n. 4, bene n. 1).

foglio 11, particella 1354 (ex 30), qualità Seminativo, classe 3, superficie are 06.52, R.D. euro 1,52, R.A. 1,35, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22](#), pag. 8, immobili n. 4, bene n. 2).

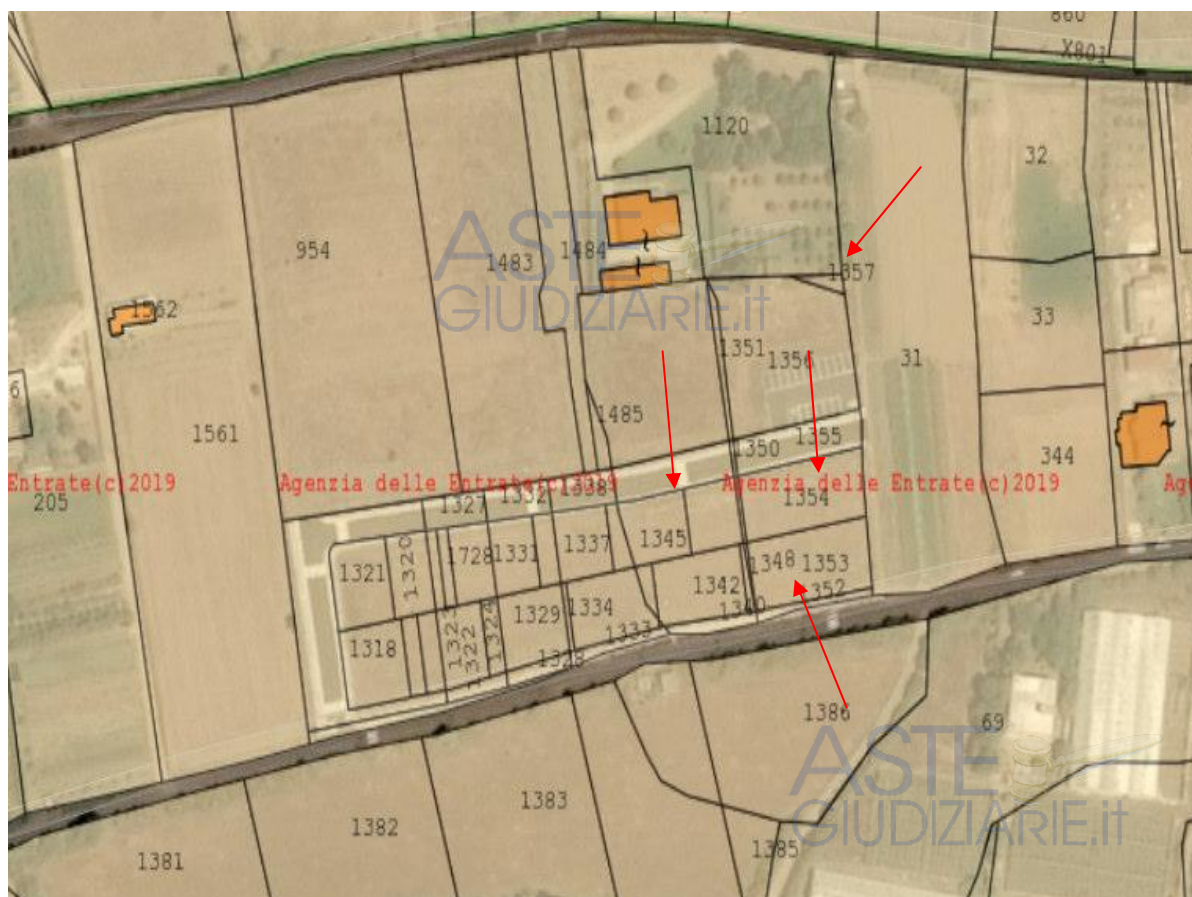
foglio 11, particella 1336, qualità Orto irriguo, classe U, superficie are 00.65, R.D. euro 1,07, R.A. 0,60, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22](#), pag. 8, immobili

n. 5, bene n. 1).

foglio 11, particella 1345, qualità Orto irriguo, classe U, superficie are 03.47, R.D. euro 5,73, R.A. 3,23, giusto frazionamento del 08.05.2008, protocollo n. CA 0254672, in atti dal 08.05.2008 (n. 254672.1.2008) ([allegato n. 22](#), pag. 8, immobili n. 5, bene n. 2).

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

Gli stessi sono meglio individuati nella mappa catastale ([allegato n. 24](#)) ed approssimativamente individuati nella mappa qui appresso, estratta da Geolive.



Inquadramento urbanistico dei terreni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Uta in data 12.02.2018, prot. n. 2468 ([allegato n. 20](#)), si evince che:

- i terreni, siti in Uta, distinti in Catasto Terreni al foglio **11** mappali **1343-1344-1348-1349-1353-1354-1336-1345**, ricadono rispetto al Piano Urbanistico Comunale in **Zona C di espansione – Sottozona C1 espansione intensiva**, all'interno del **Piano di Lottizzazione Particolareggiato Residenziale “Congiu, Pibia e più”**, **convenzionato** con atto stipulato in data 02.12.2008 rep. n. 2082 a rogito del notaio Stefano Casti, registrato a Sanluri il 16.12.2008 al n. 3958.

Nell'ambito del citato P. di L. i suddetti terreni ricadono in area residenziale in cui sono previsti i seguenti parametri:

indice fondiario totale	2,636 mc/mq (compreso servizi connessi);
distanza dai confini	5,00 m
distanza tra fabbricati	10.00 m.;
tipologia	quella prevista nel planivolumetrico del P. di L.

Rispetto al **Piano Stralcio delle Fascie Fluviali** approvato in via definitiva con deliberazione dell'Autorità di bacino regionale della Sardegna n. 2 del 17.dicembre 2015 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 58 del 19.12.2015 i suddetti terreni di cui al foglio 11 mappali 1343-1344-1348-1349-1353-1354-1336-1345 ricadono totalmente in Fascia B_200. Nella Fascia A_50 ai sensi della normativa vigente si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 29 del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che prevedono in tale terreno: **Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media.**

- il terreno, sito in Uta, distinto in Catasto Terreni al foglio **11** mappale **1357**

ricade rispetto al Piano Urbanistico Comunale in **Zona H3 – Cimiteriale**.

Nella sottozona **H3 – Cimiteriale** è consentita soltanto l'edificazione di edifici per uso funerario. Gli spazi non utilizzati sono vincolati a verde permanente. Negli edifici esistenti sono consentite opere di esclusiva manutenzione ordinaria.

Rispetto al **Piano Stralcio delle Fascie Fluviali** approvato in via definitiva con deliberazione dell'Autorità di bacino regionale della Sardegna n. 2 del 17.dicembre 2015 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 58 del 19.12.2015 il suddetto terreno di cui al foglio 11 mappali 1357 ricade totalmente in Fascia B_200. Nella Fascia A_50 ai sensi della normativa vigente si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 29 del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) che prevedono in tale terreno: **Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media**.

Le allegate **Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto**

Idrogeologico (P.A.I.) vigente stabiliscono:

ARTICOLO 27 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1 Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: 22 La competenza sulla approvazione degli studi di compatibilità è stata modificata con articolo 1, comma 1. Norme di Attuazione del P.A.I. Testo coordinato – maggio 2016 mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia del PAI e con formati compatibili con il SIT della Regione. È attribuita alla competenza dei comuni l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ricerca e i prelievi idrici e per la conduzione delle attività agricole, silvocolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo amententi dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge regionale 6 dicembre 2006, n. 19 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici) Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti al bacino idrografico

unico della Regione Sardegna: reticolo minore gravante sui centri edificati; aree lagunari e stagni. Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante appartenenti al bacino idrografico unico della Regione Sardegna: aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla aree costiere a falesia; aree interessate da fenomeni di subsidenza. Per le tipologie di aree indicate nei commi 1 e 2 le prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di regimazione del deflusso idrico superficiale. Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione amento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, AREE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA isciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: zione degli studi di compatibilità è stata modificata con la legge regionale 26 mappature delle aree pericolose interessate dagli interventi elaborate alla scala della cartografia di compatibilità idraulica e degli studi di compatibilità geologica e geotecnica di cui alle norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), riferiti a interventi rientranti interamente nell'ambito territoriale patrimonio edilizio pubblico e privato, alle opere infrastrutturali a rete o puntuali, alle opere pubbliche o di interesse pubblico nonché agli interventi inerenti l'attività di ocolturali e pastorali. Qualora tali interventi interessino l'ambito territoriale di più comuni, ovvero per tutte le altre tipologie di intervento ed in particolare le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio, le opere in alveo amenti dei corsi d'acqua, la competenza all'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e di compatibilità geologica e geotecnica è attribuita all'Autorità di bacino di cui alla legge orse idriche e bacini idrografici). 22 Aree pericolose non perimetrate nella cartografia di piano Possiedono significativa pericolosità idraulica le seguenti tipologie di aree idrografiche appartenenti Possiedono significativa pericolosità geomorfologica le seguenti tipologie di aree di versante aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla e prescrizioni applicabili valgono all'interno di porzioni di territorio delimitate dalla pianificazione comunale di adeguamento al PAI, ai sensi dell'articolo 8, comma 5. Il programma triennale di attuazione stabilisce per tutte le aree indicate 1 e 2 interventi di sistemazione e manutenzione della rete idrografica, dei versanti e di Alle aree elencate nei precedenti commi 1 e 2, dopo la delimitazione da parte della pianificazione amento al PAI, si applicano le prescrizioni individuate dalla stessa pianificazione comunale di adeguamento al PAI tra quelle per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, isciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: la legge regionale n. 33/2014, a. le opere e gli interventi idraulici aree interessate da dissesto idraulico; b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua; c. le attività di manutenzione idraulici per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna; d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali. f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli ammessi gli interventi agro idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa va competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica 2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. la demolizione di edifici senza condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da c norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale; c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici; d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanam e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di supe dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; f. gli interventi di adeguamento igienic stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; g. le

opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non si determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998; Norme di Attuazione del P.A.I. Testo coordinato – maggio 2016 le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico; gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata non consentiti esclusivamente: edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche le opere di manutenzione ordinaria degli edifici; le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici; gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti; gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla 'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione ncendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 27 ci per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei ca compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia; le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali. articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una lutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque; alamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche ento conservativo degli edifici; gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con rficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla 'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili; le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione ncendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e

culturali, con realizzazione dei i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli a incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli stru urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle selvaaggina. 3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: a. gli interventi di manutenzione ordinaria; b. gli interventi di manutenzione straordinaria; c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali; e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiara f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3 con modificazioni dalla legge n. 365/2 g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati strad esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti; l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insedia destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto. 4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme; b. protezioni di colture agricol c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini; d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamen rifiuti²³; e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; ²³ Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dall'fattispecie degli interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI. Norme di Attuazione del P.A.I. Testo coordinato – maggio 2016 la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature , di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli stru urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione; e opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde; la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente: i di manutenzione ordinaria; gli interventi di manutenzione straordinaria; gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali; la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili; allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati strad esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti; i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti; nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque sempre vietato realizzare strutture

e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque; cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini; nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del o per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dall'interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), comma 4, lettera a delle Norme di Attuazione del PAI. 28 la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità e opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche; gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali rati essenziali; la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi ter del decreto legge n. 279/2000 convertito le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli menti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, e sempre vietato realizzare: strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle e con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque; cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o to, smaltimento e di recupero dei nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue; Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 6 del 18.12.2014 "Indirizzi interpretativi delle Norme di Attuazione del o per l'Assetto Idrogeologico in merito ai centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri)" si stabilisce che i centri comunali di raccolta dei rifiuti (ecocentri), per quanto illustrato in premessa, sono da intendersi esclusi dalla interventi definiti nell'art. 27 (pericolosità idraulica), comma 4, lettera d e nell'art. 31 (pericolosità da frana), f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti 8 del decreto legislativo 17.8 controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose"; g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme. 5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi: a. l'adeguamento tecn b. la manutenzione ordinaria o straordinaria; c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22; d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22. 5.bis Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purché in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permane da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore. 6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'art.24: a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alle lettere c. ed e.; b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l.; c. è richiesto per gli int d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis; 7. Per gli interventi di cui al comma 1 lettera c., al comma 2 lettere d. ed h., al comma 3 lettera b. l'Autorità Idraulica potrà richiedere parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

ARTICOLO 29 Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili edifici;
- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 del 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immo e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.
3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.
4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabil 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

In ordine detti terreni non è stata emessa dal Comune di Uta ordinanza di sospensione ai sensi dell'art. 30 del sopra citato D.P.R. 380/01.

Disponibilità:

I terreni sono nella disponibilità della procedura fallimentare.

Consistenza

Dagli accertamenti effettuati emerge un accorpamento, della superficie complessiva di are 20.72, che é costituito dai seguenti terreni e rimane isolato solo uno piccolo appezzamento, quanto detto è esposto nelle seguenti tabelle a pagina

157

Numero	Foglio	Subalterno	Superficie	Natura
1	11	1343	00.00.41	Orto irriguo
2	11	1344	00.02.84	Orto irriguo
3	11	1348	00.00.02	Orto irriguo
4	11	1349	00.00.08	Orto irriguo
5	11	1353	00.06.73	Seminativo
6	11	1354	00.06.52	Seminativo
7	11	1336	00.00.65	Orto irriguo
8	11	1345	00.03.47	Orto irriguo
Superficie			00.20.72	

Numero	Foglio	Subalterno	Superficie	Natura
1	11	1357	00.00.41	Seminativo

Provenienza e formalità

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto al sig. [REDACTED] per giusti e legittimi titoli di acquisto e riordino e rassegnazione dei lotti quali:

- atto portante compravendita del 01.12.2011 a firma del notaio dott. Ugo Fadda, repertorio n. 10.390, raccolta n. 5240, trascritto in Cagliari il 07.12.2011, registro generale n. 36640, registro particolare n. 26387, relativamente ai terreni censiti al **foglio 11 particelle n. 1336-1345**. *Altri*

dati:

vulture mancanti per l'immobile di riferimento: 1 repertorio dell'atto notarile: 10173/2145 del 02.12.2008, rogante Stefano Casti riordino e rassegnazione dei lotti risultanti a seguito di lottizzazione convenzionata;

vulture mancanti per l'immobile di riferimento: 2 repertorio dell'atto notarile: 10173/2145 del 02.12.2008, rogante Stefano Casti riordino e rassegnazione dei lotti risultanti a seguito di lottizzazione convenzionata (allegato n. 25).

- atto portante riordino e rassegnazione lotti del 02.12.2008 a firma del notaio dott. Stefano Casti, repertorio n. 10173, raccolta n. 2145, trascritto in Cagliari il 17.12.2008, registro generale n. 42187, registro particolare n. 28836 relativamente ai terreni censiti al **foglio 11 particelle n. 1343-1344-1348-1349-1353-1354** (allegato n. 26).
- atto portante cessione di diritti reali a titolo gratuito del 02.12.2008 a firma del notaio dott. Stefano Casti, repertorio n. 10172, raccolta n. 2144, trascritto in Cagliari il 17.12.2008, registro generale n. 42186, registro particolare n. 28835 (allegato n. 27 - nota di trascrizione).
- atto portante convenzione di lottizzazione del 02.12.2008 a firma del notaio dott. Stefano Casti, repertorio n. 12172, raccolta n. 2144, trascritto in Cagliari il 17.12.2008, registro generale n. 42185, registro particolare n. 28834 (allegato n. 28 – nota di trascrizione).
- atto portante compravendita del 02.04.2008 a firma del notaio dott. Stefano

Casti, repertorio n. 7887, raccolta n. 1499, trascritto in Cagliari il 18.04.2008, registro generale n. 14145, registro particolare n. 9704, relativo al terreno censito **al foglio 6 particella 30**, che in seguito al frazionamento ed a quanto più sopra esposto resta solamente il terreno censito **al foglio 11 particella 1357** ([allegato n. 29](#)).



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 a favore e contro del 13.12.2011, derivante riordino e rassegnazione lotti, a rogito del notaio Stefano Casti del 02.12.2008, rep. n. 10173/2145, n. **8.2.37** ([allegato n. 46 del volume n. 8](#)); *formalità di riferimento trascrizione registro particolare 28836 del 17.12.2008.*

- trascrizione a favore del 07.12.2011, per compravendita terreni, a rogito notaio dott. Ugo Fadda del 01.12.2011, rep. 10.390/5240, n. **8.2.38** ([allegato n. 47 del volume n. 8](#)).

- trascrizione a favore e contro del 17.12.2008 derivante da riordino e rassegnazione lotti, a rogito del notaio Stefano Casti del 02.12.2008, rep. n. 10173/2145, n. **8.2.52** ([allegato n. 61 del volume n. 8](#));

- trascrizione contro del 17.12.2008 derivante da cessione di diritti reali a titolo gratuito, a rogito del notaio Stefano Casti del 02.12.2008, rep. n. 10172/2144, n. **8.2.53** ([allegato n. 62 del volume n. 8](#));

- trascrizione contro del 17.12.2008 derivante da convenzione di lottizzazione, a rogito del notaio Stefano Casti del 02.12.2008, rep. n. 10172/2144, n. **8.2.54** ([allegato n. 63 del volume n. 8](#));

- trascrizione a favore del 18.04.2008 derivante da compravendita, a rogito del notaio Stefano Casti del 02.12.2008, rep. n. 7887/1499, n. **8.2.56** (allegato n. 65 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 i prezzi indicati negli atti di acquisto, convenuti nel 2008 in euro 177.390,00, e del 2011 in euro 58.000 per complessivi 235.390,00. Il 2008 è stato l'anno in cui i prezzi hanno raggiunto il valore massimo degli immobili e da tale periodo è iniziato il deprezzamento che perdura ancora anche se in maniera meno esponenziale. Quindi rientra nel deprezzamento anche l'acquisto del 2011.

Le agenzie immobiliari ed i siti specializzati nel settore immobiliare per terreni simili come caratteristiche urbanistiche, alcuni anche a breve distanza dello stimando, richiedono prezzi medi che oscillano tra gli euro 35 e gli 80 per mc.

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.

Il Comune di Uta, negli anni tra il 2000 ed il 2010 ha avuto un periodo di grande crescita, oggi rallentata dal calo dei prezzi che rendono, talvolta, antieconomico iniziare una nuova costruzione in quanto il prezzo a metro quadro della casa finita si scosta poco dal costo di costruzione. Inoltre la grande offerta di case nuove scoraggia investimenti da parte dei costruttori.

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

Valore

Per quanto sopra esposto, sui terreni edificabili, in virtù della volumetria realizzabile di mc 5.641,00, applico il valore di 30,00 mc, pertanto in questo caso il valore è di $30,00 \times 5.641,00$ pari ad euro **169.230,00** arrotondato ad euro **169.000,00 (centosessantanovemila/00)**

Per il terreno che ricade nella particella 1357, stante la sua destinazione applico il valore a corpo di euro **1.000,00 (mille/00)**

Pertanto il valore complessivo del lotto n. 78 è di euro **170.000,00 (centosettantamila/00)**

Tabella riepilogativa dei valori parte 3[^]

Lotti	descrizione	valore
74	Uta via Montegranatico locale	330.000
75	Uta via Montegranatico locale	94.000
76	Uta via Montegranatico appart.	123.000
77	Uta terreni via Montegranatico	85.000
78	Uta terreni Is Tasurus	170.000
Valore dei beni del volume 5 parte 3[^]		802.000,00

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

Tabella riepilogativa dei valori volume 5

Lotti	descrizione	valore
42-61	Uta via Giolitti 20	676.500
62-73	Uta vico III R. Margherita 9	526.000
74-78	Uta via Montegranatico e is Tasurus	802.000
Valore totale dei beni del volume 5		2.004.500,00

La presente parte 3[^] del volume 5 della relazione occupa 49 (quarantanove) pagine e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 29 (ventinove) allegati cartacei e n. 10 (dieci) allegati fotografici per complessive 40 foto.

La presente relazione relativa al volume n. 5 occupa complessivamente 164 (centosessantaquattro) pagine dattiloscritte, numerate e firmate e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 80 (ottanta) allegati cartacei distribuiti su tre parti e n. 52 (cinquantadue) allegati fotografici distribuiti su tre parti

Cagliari, 22 luglio 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it