

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO:

n. 69/2014

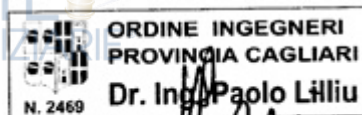
Parte 3 - Stima immobile in Quartu Sant'Elena

RELAZIONE

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Gaetano Savona

Il Curatore Fallimentare
Dott.ssa Cristiana Casula

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Lilliu



Dott. Ing. Paolo Lilliu

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Cagliari,

01) PREMESSA

In data 19/07/2014 il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento n. 69/2014

a) In data 11/05/2016 ha depositato presso il Tribunale di Cagliari la perizia di stima limitatamente ad alcuni immobili in Comune di Assemini ricadenti nel fallimento e precisamente:

➤ **In Comune di Assemini:**

- Immobile uso laboratorio distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24, particella 5189 sub. 1**, graffiato con i **sub. 3-4**.

- Immobile uso deposito distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24, particella 5089 sub. 1**, graffiato col **sub. 8**

- Immobile uso abitazione distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24, particella 2210 sub. 1**, graffiato col **sub. 3**.

- Immobile uso laboratorio sito in via Tevere n. 158, distinto al catasto fabbricati al **Fg. 24, Particella 2210 sub. 5**, graffiato col **sub. 6**.

b) In data 27/01/2025 ha depositato presso il Tribunale di Cagliari relazione

integrativa di stima sommaria limitatamente ai seguenti terreno ricadenti nel fallimento e precisamente:

➤ **In Comune di Assemini:**

- Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 7, particella 35.**
- Terreni distinti al catasto terreni **Foglio 30, particelle, 1187, 1239, 1419, 1420, 1421, 1424, 1471.**

- Terreni distinti al catasto terreni al **Foglio 27, particella 406.**

- Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 36, particelle 174, 45.**
- Terreni distinti al catasto terreni al **Foglio 34, particelle 130, 133.**
- Terreno distinto al catasto terreni al **Foglio 26, particelle 1363, 1364.**

➤ **In Comune di Sestu:**

- Terreni distinti al catasto terreni al **Foglio 33, particelle 338, 1132, 192, 1140.**
- Terreni distinti al catasto terreni al **Foglio 26, particelle 1052, 1053.**
- Terreni distinti al catasto terreni al **Foglio 25, particelle 809, 810.**

➤ **In Comune di Donori:**

- Terreni distinti al catasto terreni al **Foglio 25, particelle 2144, 2145.**

In data 27/05/2025 (**All.to 1**) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, a seguito [REDACTED], veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con il seguente oggetto di incarico:

- 1) Preliminare individuazione del bene acquisendo le mappe censuarie che ritenesse indispensabili per la corretta individuazione dei beni e, solo per i terreni i certificati di destinazione urbanistica.

- 2) Una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della società fallita, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso.
- 3) Verificare lo stato del possesso degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, dei titoli in base ai quali sono, occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento.
- 4) Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli).
- 5) Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 6) Segnalare per iscritto alla Curatela la necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ovvero la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene o anche all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 7) Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 8) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa.
- 9) Indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e riferire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base a combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e

40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed art. 46 del D. Lvo 278/01 ed indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

10) Indicazione se l'immobile è intestato solo pro quota, i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.

11) indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali formalità, vincoli o oneri, quali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso accertando, altresì, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

12) Verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

13) Rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

14) Informare la curatela sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate.

15) Indicare la possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti.

16) Determinare il valore degli immobili con espressa compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima

considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso.

17) reperire, la documentazione inerente gli eventuali gravami o atti pregiudizievoli.

02) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima di procedere all'espletamento dell'incarico occorre precisare che con la presente perizia il sottoscritto procederà alla stima del seguente immobile:

➤ **In Comune di Quartu Sant'Elena:**

- Immobile uso commerciale con annesso locale di pertinenza destinato a parcheggio (non comunicanti), ubicato in via Enrico Toti n. 42, angolo via Canelles nn. 40-42-44, distinto in catasto fabbricati al **Foglio 53, particella 3547 subalterno 6** categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 66, rendita catastale Euro 2.454,20. Confinante con via E. Toti, con via Canelles, con immobile distinto n catasto fabbricati al Foglio 53 particella 4052, salvo altri.

Si precisa che suddetto immobile oggetto di perizia era precedentemente distinto in catasto fabbricati al foglio 53 particella 932 sub. 6 (ex sub. 5), già protocollo accatastamento 354 del 19/02/1981. Esso insiste su terreno distinto in catasto terreni al Fglio 53 particella 3547 (ex 932) di are 3.90

L'immobile sopra indicato risulta essere intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per maggiori chiarimenti sui vari passaggi si rimanda al successivo paragrafo

03) TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PROVENIENZA DELL' IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

03.1) TRASCRIZIONE (provenienza dell'immobile): **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** del 14/03/2000, disposto dal Giudice delegato, rep. 200; trascritto a Cagliari il 09/03/2001, Reg. Gen. 8583, Reg. Part. 6050 (**all.to 2/b**).

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

in Comune di Quartu Sant'Elena:

- Immobile a destinazione commerciale ubicato via Canelles n. 44, Protocollo accatastamento n. 354 del 1981.

Si precisa che suddetto immobile risulta attualmente distinto in catasto fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al Foglio 53, particella 3547, subalterno 6, categoria C1, classe 9, piano Terra, consistenza m² 66.

NOTA: Suddetto immobile è pervenuto al venditore [REDACTED] con atto di compravendita del 25/07/1988, rogito notaio [REDACTED], vol. 30731, trascritto a Cagliari il 28/07/1988, Reg. Gen. 18571, Reg. Part. 12725.

03.2) COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE del 28/01/2009, notaio Dott. [REDACTED] rep. 36088, racc. 14958; trascritto il 30/01/2009, Reg. Gen. 2875, Reg. Part. 2066 (**all.to 2/c**).

Favore:

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

in Comune di Quartu Sant'Elena:

- Immobile a destinazione commerciale ubicato, via Enrico Toti n. 42, distinto in catasto fabbricati al **Foglio 53, particella 932** (ora 3547) **subalterno 6**, categoria C1, piano Terra, consistenza m² 106.

NOTA: presenza di altri immobili non oggetto di perizia.

03.3) CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI del 24/02/2011, notaio Dott. [REDACTED] rep. 41556, racc. 18856; trascritto il 25/02/2011, Reg. Gen. 5544, Reg. Part. 3896 (**all.to 2/d**).

Favore:

[REDACTED].

- [REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

in Comune di Quartu Sant'Elena:

- Immobile a destinazione commerciale ubicato in via Enrico Toti n. 42, distinto in catasto fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al **Foglio 53, particella 932 subalterno 6** (ora 3547), categoria C1, piano Terra.

NOTA: presenza di altri immobili non oggetto di perizia.

03.4) ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO del 29/05/2025, notaio Dott. [REDACTED], rep. 68256, racc. 39696; trascritto il 03/06/2025, Reg. Gen. 18317, Reg. Part. 13790 (**all.to 2/e**).

Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Nel **quadro B** della nota di trascrizione non sono presenti immobili.

NOTA: Nel quadro D delle nota di trascrizione si precisa che [REDACTED] non ha lasciato disposizioni testamentarie; in base alle norme della successione legittima i signori [REDACTED] sono tutti chiamati all'eredità del [REDACTED] nella loro qualità di, rispettivamente, [REDACTED] è intenzione dei componenti, [REDACTED]

Tutto ciò premesso i signori [REDACTED] mi richiedono di ricevere il presente atto, con il

quale dichiarano di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta

, ai medesimi devoluta in forza di legge.

03.5) DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 30/09/2025, rep. 390197, racc. 88888;

trascritto il 07/10/2025, Reg. Gen. 33661, Reg. Part. 25330 (**all.to 2/f**).

Favore:

-

Contro:

in Comune di Quartu Sant'Elena:

- Immobile a destinazione commerciale ubicato in via Enrico Toti n. 42, distinto in catasto fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al **Foglio 53, particella 3547 subalterno 6**, categoria C1, piano Terra.

NOTA: Presenza di altri immobili non oggetto della presente perizia.

03.6) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del

05/06/2014, disposto dal Tribunale di Cagliari; rep. 103; trascritto a Cagliari il

11/08/2014, Reg. Gen. 19707, Reg. Part. 15775 (**all.to 2/g**).

Favore: Massa dei Creditori del fallimento

Contro:

Nota: nel quadro B della nota di trascrizione non sono presenti immobili.

03.7) ISCRIZIONE: IPOTECA LEGALE Del 16/05/2012, rep. 669; iscritta a Cagliari il 17/05/2012, Reg. Gen. 12949, Reg. Part. 1396 (**all.to 2/h**).

Favore:

Contro:

in Comune di Quartu Sant'Elena:

- Immobile a destinazione commerciale ubicato in via Enrico Toti n. 42, distinto in catasto fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al **Foglio 53, particella 932** (ora 3547), **subalterno 6**, categoria C1, consistenza m² 66.

04) INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL' IMMOBILE VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI.

L'immobile oggetto della presente perizia, secondo quanto indicato nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Quartu Sant'Elena, ricade in zona Urbanistica B, sottozona B2.

Sono classificate zone urbanistiche B la quota prevalente della "città compatta" quartese, composta da edilizia tradizionale e recente.

Sono ammessi i seguenti strumenti di intervento:

- concessione diretta
- Piani Attuativi anche in ambito di "Ristrutturazione Urbanistica"
- Comparti edificatori anche in integrazione con altre zone omogenee, in vista della ristrutturazione di "nodi" e "assi" urbani.

- In regime di concessione singola diretta: indice fondiario massimo 3 mc/mq.

- In regime di Piano Attuativo e/o Comparto, con eventuale Ristrutturazione Urbanistica (nelle Sottozone in cui è consentita) con realizzazione di standard e servizi: indice territoriale massimo 3 mc/mq. Tale indice deve essere riferito alle proprietà private che compongono il Comparto, e si applica anche alle porzioni di area comunque cedute per la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Sono classificate le Sottozone B.2 i tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas.

Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a:

- trasferire volumi, sempreché legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili
- incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra.

E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica.

La Sottozona si articola in due ambiti, individuati dalla linea di separazione del

Viale Colombo:

- Settore Ovest, con edifici prevalentemente in linea a tre piani. Comprende isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a tre piani.

- Settore Sud-Est, con tessuti prevalentemente di case "minime", con componente unifamiliare e diffusa presenza di "non finito". Comprende gli isolati realizzati prevalentemente negli anni '60 e '70; la tipologia prevalente è quella degli edifici a due-tre piani.

Altezza massima degli edifici:

- nel Settore Ovest 12,50 m, con sviluppo sino a 4 piani fuori terra.
- nel Settore Sud-Est 9,50 m, con sviluppo sino a 3 piani fuori terra.

Vincoli:

L'immobile è soggetto alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ed è compreso nell'ambito di paesaggio 01, Golfo di Cagliari, disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 – Espansioni recenti artt. 63, 64, 65, 70, 71,72 - Fascia costiera artt. 8, 17, 18, 19 e 20 – Oasi permanenti di protezione faunistica artt. 33, 37 - P.A.I Sardegna D4 danno potenziale molto elevato.

Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e non è gravato da censo, livello o usi civici.

05) DATA DI EDIFICAZIONE DELL' IMMOBILE E CONCESSIONI EDILIZIE

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena si è accertato che l'immobile oggetto di perizia è parte integrante di un fabbricato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi (**all.to 10**)

1) Licenza Edilizia n° 489 del 22/12/1971, per la realizzazione di un fabbricato per

civile abitazione in via Toti angolo via Canelles.

- 2) Licenza di Costruzione n° 252 del 12/04/1975, per la sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione in via Toti angolo via Canelles.
- 3) Autorizzazione di variante per opere in corso n° 234 del 27/09/1982 (variante alla Licenza di Costruzione n° 252/1975.

Certificato di collaudo prot. 5788 del 30/09/1982

Certificato di nuova costruzione n° 7 del 28/01/1983

Certificato di agibilità del 30/05/1983

- 4) Autorizzazione edilizia n. 41 del 25/01/2006 per cambio di destinazione d'uso con opere interne al piano terra da "magazzino" a "locale commerciale" dell'immobile (oggetto della presente perizia) ubicato in Via E. Toti angolo via Canelles distinto in catasto al Fg. 53 particella 932 (ora 3547) sub. 6. Il locale commerciale risulta avere un locale destinato a parcheggio di pertinenza non comunicante con lo stesso.

Certificato di agibilità n. 31 del 04/06/2008

06) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente occupato da terzi con regolare contratto di locazione.

07) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- Fabbricato in Quartu Sant'Elena, via Enrico Toti n. 42, angolo via Canelles

La via E. Toti è ubicata nella zona est della città. Partendo dalla rotatoria posta al Margine Rosso tra viale Lungomare del Golfo, Via Leonardo da Vinci, viale Europa e Via Fiume, percorrendo quest'ultima per circa Km. 2,300 si incontra sulla sinistra la via E. Toti: proseguendo su quest'ultima per circa m. 200, si

raggiunge il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte integrante posto sulla via E. Toti, angolo via Canelles. Trattasi di un fabbricato composto da tre piani fuori terra e terrazza. L'edificio non è di grande pregio architettonico e i materiali con cui è stato realizzato sono di buona qualità. La struttura portante è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati. Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà e da considerare buono.

- Locale commerciale sub. 6 e parcheggio di pertinenza– piano terra

E' ubicato al piano terra con ingresso sulla via Toti al nc. 42 e sulla via Canelles ai nc. 40-44. Dalla via Toti n. 42 e dalla via Canelles 44 si accede al locale commerciale mentre dalla via Canelles n. 40 al locale destinato a parcheggio. A seguito del sopralluogo si è accertato che il locale commerciale è composto da un unico ambiente e annesso servizio composto da anti bagno e bagno; mediante una porta si accede al locale di pertinenza destinato a parcheggio; in realtà in fase di sopralluogo si è accertato che tale locale è stato suddiviso con un tramezzo in due ambienti utilizzati rispettivamente come ufficio e archivio.

Le finiture dell'immobile sono di buona fattura. I pavimenti sono in lastre di granito. Gli infissi esterni sono in pvc, con vetro antisfondamento e dotati di serranda saracinesca avvolgibile; le porte interne in legno. Le pareti sono rasate e tinteggiate; nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. Nell'immobile è presente impianto di climatizzazione.

Si precisa inoltre che secondo quanto confermato dai locatari è presente un altro ambiente annesso al locale parcheggio al quale non è stato possibile accedere in quanto l'ingresso posto nella parete retrostante è stato murato con una lastra in

cartongesso. Secondo quanto dichiarato dai locatari il vano ha forma rettangolare e totalmente al rustico

Relativamente all'ingresso al locale parcheggio sulla via Canelles occorre precisare che allo stato attuale non è possibile l'accesso di autoveicoli in quanto è presente un dislivello di circa cm. 30 tra il pavimento del locale e quello stradale.

08) CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Da un confronto tra la documentazione rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena e quanto rilevato in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile risulta non conforme all'ultimo titolo abilitativo per cambio di destinazione d'uso approvato (Autor. Ed. n 41/2006). Le difformità, risultano essere:

- 1) Riduzione della superficie dei servizi igienici mediante spostamento di un tramezzo.
- 2) Un'apertura sulla via Canelles risulta attualmente vetrata a tutta altezza non apribile anziché finestra alta a vasistas.
- 3) Realizzazione di una porta che collega il locale commerciale e il parcheggio; in quest'ultimo è stato realizzato un tramezzo determinando 2 vani tra loro comunicanti mediante una porta (vedi descrizione nel paragrafo 07).
- 4) Presenza di un vano attualmente non accessibile.

La difformità indicate ai punti 1 e 2, come confermato anche dai tecnici del Comune di Quartu Sant'Elena, poiché riguardano modifiche interne e una finestra, possono essere regolarizzate in accertamento di conformità per mancata presentazione Scia. La sanzione prevista è pari a Euro 500,00. A questo importo occorrerà aggiungere inoltre il compenso dovuto al tecnico abilitato per il disbrigo della pratica comprensiva di predisposizione e presentazione della documentazione

presso il Comune di Quartu Sant'Elena e denuncia di variazione catastale. Complessivamente i costi di sanatoria sono stimati forfettariamente in Euro 5.500,00.

Le difformità indicate ai punti 2 e 3, come confermato anche dai tecnici del Comune di Quartu Sant'Elena, poiché comportano un cambio di destinazione d'uso (punto 2) e un aumento di volumetria (punto 3), non possono essere sanate e pertanto occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi come da Autorizzazione Edilizia n. 41//2006. Gli oneri per la demolizione e ripristino sono stimate forfettariamente in Euro 10.000,00

In conclusione, i costi complessivi comprendenti le demolizioni delle difformità non sanabili e ripristino dello stato dei luoghi, gli oneri da versare al Comune per la regolarizzazione delle difformità sanabili e i compensi del tecnico abilitato per predisposizione e presentazione della pratica di sanatoria, variazione catastale, certificazioni e quant'altro, sono stati stimati forfettariamente in euro 15.500,00.

Nota del consulente: Per quanto riguarda le difformità descritte nei precedenti paragrafi edilizie e indicate come sanabili, come peraltro confermato dai tecnici del Comune, occorre tener presente che l'accertamento di conformità di tali opere è subordinato dal parere insindacabile dell'organo tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena e che pertanto ogni decisione in merito alla sanabilità spetterà a quest'ultimo successivamente alla eventuale presentazione di istanza per la richiesta della regolarizzazione di tali immobili.

09) CONFORMITÀ CATASTALE DELL'IMMOBILE

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio è emerso che la planimetria attuale depositata agli atti catastali, non è conforme allo stato attuale accertato in sede di sopralluogo. La planimetria catastale è infatti conforme a quella indicata nell'Autorizzazione Edilizia n. 41//2006 (ultimo titolo abilitativo relativo all'immobile).

10) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla stima dell'immobile oggetto della presente relazione, e quindi alla determinazione del valore venale dello stesso, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato, a tal fine, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Esso fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, concretizzatesi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca vicina a quella in cui si redige la stima.

Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso in quell'intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima.

I risultati di un indagine svolta presso Agenzie immobiliari circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei

valori indicati nelle “Consultazione valore immobiliari dichiarati” dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e nel portale “Borsino immobiliare.it”, hanno condotto ad affermare che, nelle condizioni descritte, il valore di mercato dell’immobile oscilla tra € 1.000,00 e 1.500,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale; questa è stata determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzatura, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall’applicazione di eventuali coefficienti di ragguaglio.

La superficie commerciale dell’immobile sarà pertanto:

Loc. Commerciale in via E. Toti n. 42, Foglio 53, particella 3547 subalterno 6

| Descrizione | Sup. m ² | Coeff. Corr. | Sup. Comm.le m ² |
|--------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|
| Locale commerciale | 75,00 | 1 | 75,00 |
| Parcheggio | 72,00 | 0,40 | 28,80 |
| | | Totale mq. | 103,80 |

Nella determinazione del valore commerciale si è tenuto conto dell’ubicazione, della vetustà, dello stato conservativo, delle eventuali opere di manutenzione, della presenza di difformità edilizie. Sulla base di tali considerazioni si è ritenuto di attribuire all’immobile il valore pari a Euro 1.200,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Il valore degli immobili sarà pertanto:

| Descrizione | Sup. Comm.le m ² | Valore / m ² | Valore |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|
| Locale commerciale e parcheggio | 103,80 | € 1.200,00 | € 124.560,00 |
| Oneri sanatoria, rimozioni ecc. | | | € 15.500,00 |
| | | Totale | € 109.060,00 |

Ovvero in cifra tonda € 109.000,00

11) POSSIBILITÀ DI VENDERE IL BENE OGGETTO DI STIMA IN PIÙ LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia, l'immobile oggetto di stima non è comodamente divisibile in natura per cui non è possibile venderlo in più lotti. Si ritiene pertanto che l'immobile oggetto di futura compravendita sia composto da unico lotto comprendente Locale commerciale e parcheggio.

12) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitomi e ribadisco brevemente le conclusioni cui sono giunto:

12.1) IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

➤ In Comune di Quartu Sant'Elena:

- Immobile uso commerciale con annesso parcheggio ubicato in via Enrico Toti n. 42, angolo via Canelles, distinto in catasto fabbricati al **Foglio 53, particella 3547 subalterno 6** categoria C/1, classe 9, consistenza mq. 66, rendita catastale Euro 2.454,20. Confinante con via E. Toti, con via Canelles, con immobile distinto n catasto fabbricati al Foglio 53 particella 4052, salvo altri.

12.2) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 03**.

Sull'immobile oggetto di stima gravano la seguente formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 05.06.2014, disposto dal Tribunale di Cagliari; rep. 103; trascritto a Cagliari il 11.08.2014, Reg. Gen. 19707, Reg. Part. 15775, [REDACTED]

[REDACTED]

- **ISCRIZIONE: IPOTECA LEGALE** Del 16/05/2012, rep. 669; iscritta a Cagliari il 17/05/2012, Reg. Gen. 12949, Reg. Part. 1396, a [REDACTED]

[REDACTED]

12.3) INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI.

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 04.**

12.4) DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E CONCESSIONI EDILIZIE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 05.**

12.5) STATO DELL'IMMOBILE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 06.**

12.6) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 07.**

12.7) CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 08.**

12.8) CONFORMITÀ CATASTALE DELL'IMMOBILE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 09.**

12.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 10**

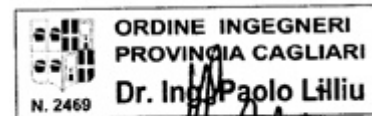
L'immobile oggetto di stima, ubicato in Quartu Sant'Elena, via Enrico Toti n. 42, angolo via Canelles, distinto in catasto fabbricati al **Foglio 53, particella 3547 subalterno 6** categoria C/1, è stato stimato complessivamente **Euro 109.000,00**.

12.10) POSSIBILITÀ DI VENDERE IL BENE OGGETTO DI STIMA IN PIÙ LOTTI

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 11**.

Sinnai maggio 2026

Il C.T.U.
Ing. Paolo Lilliu



ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Copia verbale di nomina
- 2) Conservatoria: elenco sintetico delle formalità, iscrizioni, trascrizioni, titoli di provenienza
- 3) Visura catastali attuali
- 4) Planimetria e estratto di mappa catastali attuali
- 5) Stralcio Piano urbanistico comunale di Quartu Sant'Elena
- 6) Ortofoto
- 7) Schema attuale dell'immobile
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Documentazione fotografica



Indice

| | |
|--|---------|
| 01) Premessa..... | pag. 1 |
| 02) Svolgimento delle operazioni peritali..... | pag. 5 |
| 03) Trascrizioni, iscrizioni, titoli di provenienza..... | pag. 6 |
| 04) Inquadramento urbanistico dell’immobile, vincoli, diritti demaniali, censo, livello, usi civici..... | pag. 10 |
| 05) Data di edificazione dell’immobile e concessioni edilizie..... | pag. 12 |
| 06) Stato dell’immobile | pag. 13 |
| 07) Descrizione dell’immobile..... | pag. 13 |
| 08) Conformità dell’immobile alle licenze e concessioni edilizie..... | pag. 15 |
| 09) Conformità catastale dell’immobile..... | pag. 16 |
| 10) Determinazione del valore commerciale dell’immobile..... | pag. 17 |
| 11) Possibilità di vendere il bene oggetto di stima in più lotti..... | pag. 18 |
| 12) Conclusioni..... | pag. 19 |

