

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento

R.G. n°150/2019 "7 C Attività Agricole e Immobiliari"

PREMESSE

In data 17 dicembre 2019 il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Bianchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.587 è stato incaricato dalla Dott.^{ssa} Veronica Balletto, in qualità di Curatrice Fallimentare della 7 C Attività Agricole e Immobiliari, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Accertare previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita;**
- 2) Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, le vendite e altri atti di trasferimento immobiliare posti in essere dalla fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;**
- 3) Determinare il valore venale attuale attribuibile ai beni immobili "de quibus", ed inoltre per i beni alienati o trasferiti anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;**

accertare inoltre:

- a. se i fabbricati risultino edificati anteriormente o successivamente l'entrata in vigore della legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- b. nell'ipotesi in cui i fabbricati sono stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione edilizia rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;
- c. nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente all'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 agosto 1967 ma prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n.47 del 28 febbraio 1985;
- d. nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge numero 47 del 1985, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art.39 I comma della legge 23-12-1994 n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n. 47 del 1985e/o successive modifiche;

determinare il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

- e. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi e di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potrà trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
 - f. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario;
- 4) Provveda il CTU alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite;
 - 5) Rediga il perito la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un espletamento dell'incarico;
 - 6) Richieda ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica, evidenziando altresì le eventuali possibilità di diversa destinazione urbanistica degli immobili;

- 7) Se presenti beni mobili proceda alla redazione di un inventario e alla loro stima;

PREMESSA

A. Dalle attività peritali, su indicazione della Curatrice Fallimentare, sono stati esclusi i seguenti beni immobili facenti parte del patrimonio aziendale in quanto oggetto di procedura di esecuzione immobiliare:

- ✓ Immobili commerciali in Cagliari via dell'Artigianato n°15 censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 3 Particella 2576 sub 24;
- ✓ Terreni in Santa Teresa di Gallura. censiti al C.T. al Foglio 4 Particella 1054 di 8 mq, Particella 870 di 30 mq e Particella 871 di 24 mq per complessivi 62 mq.

Come da accordi formalizzati con PEC del 24 luglio 2020 (**All. 19**) lo scrivente è disponibile ad integrare la presente inserendo gli immobili di cui sopra a semplice richiesta della Curatrice o dell'Ill.^{mo} Sig. Giudice.

B. Inoltre, nel corso della redazione della consulenza sono stati rilevati due atti di permuta (RG 11.679 RP 8.804 del 02 maggio 2016 e RG 11.680 RP 8.805 del 02 maggio 2016 allegati in coda (**All. 17.4**) non andati a buon fine, di conseguenza i relativi terreni sono rientrati nella disponibilità della fallita e verranno stimati alla stregua dei restanti immobili; oggetto degli atti sono i seguenti immobili

Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28:

- ✓ (Lotto 38) part. 765 di 55 mq e part. 871 di 8.225 mq
- ✓ (Lotto 39) particella 561 di 876 mq
- ✓ (Lotto 40) particella 749 di 571 mq;
- ✓ (Lotto 41) particella 572 di 15 mq e particella 764 di 189 mq;
- ✓ (Lotto 42) particella 565 di 15 mq e particella 566 di 13 mq;
- ✓ (Lotto 43 parte) particella 870 di 102 mq.

• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con la Curatrice Fallimentare, una volta avuta dalla stessa l'elenco e la documentazione preliminare relativa ai cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, operazioni che sono poi proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipoctastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi, effettuati con la collaborazione dell'Ing. Marco Dettori e dell'Ing. Elisabetta Muntoni, realizzati presso gli immobili e presso gli Uffici Tecnici Comunali.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1:

- Accertare previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita;

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta “**7 C Attività Agricole e Immobiliari**” codice fiscale **02002050926**, in seguito alle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (**All. 18**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI SELARGIUS (CA)

FABBRICATO VIA DELLE VIOLE DA N°150 A N°176

APPARTAMENTI

- Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del Locale commerciale sito in Via delle Viole n°170, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 72 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 139;
- Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell’Appartamento sito in Via delle Viole n°166, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 94;
- Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell’Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 96;

- Lotto 4)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 97;
- Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°154-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 153 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 133;
- Lotto 6)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°160-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 154 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 155;
- Lotto 7)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°162-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 156 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 157;
- Lotto 8)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°164/a-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 158 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 162;

PARCHEGGI COPERTI

- Lotto 9)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 47;
- Lotto 10)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 49;
- Lotto 11)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 50;
- Lotto 12)** Quota pari al 100% della piena proprietà del parcheggio coperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 73;
- Lotto 13)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 74;
- Lotto 14)** Quota pari al 100% della piena proprietà del box auto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 106;
- Lotto 15)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole n°176, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 136;

- Lotto 16)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole n°176, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 137;
- Lotto 17)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 142;
- Lotto 18)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 143;
- Lotto 19)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 144;
- Lotto 20)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 145;

CANTINOLE

- Lotto 21)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 18;
- Lotto 22)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 23;

- Lotto 23)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 27;
- Lotto 24)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 28;
- Lotto 25)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 37;
- Lotto 26)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 39;
- Lotto 27)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 105;
- Lotto 28)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 118;
- Lotto 29)** Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 119;

Lotto 30) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 149;

Lotto 31) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 163;

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Lotto 32) Quota pari al 100% della piena proprietà dei Beni Comuni non censibili siti in Via delle Viole nn°150-152-158-164-166-168-172-174-176 e censiti al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 102 - 140 - 146 - 152 - 159 - 160 - 161;

FABBRICATO VIA DELLE VIOLE DA N°178 A N°218

APPARTAMENTI

Lotto 33) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°180-182, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 8;

Lotto 34) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°216, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 11;

PARCHEGGI COPERTI

Lotto 35) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto 7 sito in Via delle Viole nn°178-218, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 14;

Lotto 36) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°178-218, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 25;

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Lotto 37) Quota pari al 100% della piena proprietà dei Beni Comuni non censibili siti in Via delle Viole da n°178 a n°218 e censiti al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 1-2-3-4-5-6-7;

TERRENI IN SELARGIUS (CA)

AREE EDIFICABILI

Lotto 38) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 Particella 765 di 55 mq, particella 871 di 8.225 mq per complessivi 8.280 mq.

Lotto 39) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in agro di Selargius censito al C.T. al Foglio 28 particella 561 di 876 mq.

Lotto 40) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in agro di Selargius censito al C.T. al Foglio 28 particella 749 di 571 mq.

AREE RESIDUALI

Lotto 41) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 Particella 572 di 15 mq, particella 764 di 189 mq per complessivi 204 mq.

Lotto 42) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 Particella 565 di 15 mq, particella 566 di 13 mq per complessivi 28 mq.

AREE DESTINATE A VIABILITA'

Lotto 43) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 particella 574 di 238 mq, particella 864 di 1 mq, particella 865 di 61 mq, particella 866 di 352 mq, particella 867 di 45 mq, particella 870 di 102 mq, per complessivi 799 mq.

In merito al quesito n°2:

- Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, le vendite e altri atti di trasferimento immobiliare posti in essere dalla fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;

ACCERTAMENTO DELLA LORO PROVENIENZA;

Dalle verifiche effettuate risulta che tutti gli immobili oggetto di stima sono stati acquisiti con i seguenti tre atti:

- ✓ Atto di compravendita del 04 giugno 1991 a rogito Dott. Luigi Polli Trascritto il 05 giugno 1991 R.P. 9.345 R.G. 13.341

A favore di 7 C Attività Agricole e Immobiliari

Contro Cossu Francesco e più

Terreno censito al CT al Fg 28 Part. 62 di 21.770 mq

- ✓ Atto di compravendita del 29 novembre 1991 a rogito Dott.^{ssa} Consiglia Anna Grilletti Trascritto il 09 dicembre 1991 R.P. 19.494 R.G. 28.267

A favore di 7 C Attività Agricole e Immobiliari

Contro Buonanno Maria e più

Terreno censito al CT al Fg 28 Part. 42 di 1.335 mq

- ✓ Atto di compravendita del 21 ottobre 2004 portante Decreto di Trasferimento Immobili del 21 ottobre 2004 Rep 1080/2004 del Tribunale di Cagliari Trascritto il 25 febbraio 2005 R.P. 4.593 R.G. 6.771

A favore di 7 C Attività Agricole e Immobiliari

Contro A.PI Costruzioni S.r.l.

Terreno censito al CT al Fg 28 Part. 216 di 390 mq

I tre terreni sopra elencati, successivamente, sono stati oggetto di numerosi frazionamenti e fusioni ed infine, in parte di essi, dell'edificazione dei due fabbricati individuati con le particelle 734 e 757.

I vari passaggi catastali che hanno portato alla situazione catastale attuale sono meglio rappresentati nella tabella allegata alla relazione ipocatastale ([All. 18.5](#)).

✚ ACCERTAMENTO DELLE ISCRIZIONI E LE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

Sulla base delle verifiche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, la Sig.ra Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipotecastiche ha redatto apposita relazione **(All. 18)** nella quale vengono evidenziati gli immobili tuttora patrimonio della fallita e, per ogni singolo immobile, vengono evidenziate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli che l'hanno riguardato. In coda è stata allegata una tabella di riepilogo **(All. 18.3)** che individua, per ogni immobile, i singoli gravami sopra esistenti.

✚ ACCERTAMENTO DELLE VENDITE E ALTRI ATTI DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE POSTI IN ESSERE DALLA FALLITA NEI CINQUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DEL FALLIMENTO;

Sulla base delle verifiche effettuate presso l' Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, la Sig.ra Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipotecastiche **(All. 18)** si può riscontrare che nei cinque anni anteriori alla data del fallimento, quindi **dal 19 novembre 2014 ad oggi**, sono stati venduti dalla fallita i seguenti immobili:

A° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°27.609 del 23 dicembre 2015 alla Casella n°35.027

Titolo Atto notarile pubblico del 21 dicembre 2015 Repertorio 11.474/5.332 a Rogito Notaio in Tortolì (NU) Dott. Gianluigi Cornaglia

A Favore Lonero Marco nato a Cagliari (CA) il 12 marzo 1984 e Orrù Claudia nata a Cagliari (CA) il 20 aprile 1979

Contro **7 C Attività Agricole e Immobiliari S.r.l.**

Immobile Abitazione di tipo economico sita in Selargius censita al CU al Fg 28 Part. 757 sub 116, cantinola sita in Selargius censito al CU al Fg 28 Part. 757 sub 120.

B° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°13.278 del 27 giugno 2016 alla Casella n°17.576

Titolo Atto notarile pubblico del 23 giugno 2016 Repertorio 21.800/8.462 a Rogito Notaio in Cagliari (CA) Dott. Stefano Casti

A Favore Alias Michele nato a Cagliari (CA) il 22 gennaio 1987 e Laura Balistrieri nata a Cagliari (CA) il 17 febbraio 1983

Contro **7 C Attività Agricole e Immobiliari S.r.l.**

Immobile Abitazione di tipo economico sita in Selargius censita al CU al Fg 28 Part. 757 sub 101, posto auto sito in Selargius censito al CU al Fg 28 Part. 757 sub 52, cantinola sita in Selargius censito al CU al Fg 28 Part. 757 sub 128.

C° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°17.625 del 09 agosto 2016 alla Casella n°23.067

Titolo Atto notarile pubblico del 21 luglio 2016 Repertorio 31.893/17.911 a Rogito Notaio in Cagliari (CA) Dott. Corda Lamberto

A Favore Congiu Francesco nato a Cagliari (CA) il 16 novembre 1978 e
Meloni Martina nata a Cagliari (CA) il 19 dicembre 1981

Contro **7 C Attività Agricole e Immobiliari S.r.l.**

Immobile Abitazione di tipo economico sita in Selargius censita al CU al
Fg 28 Part. 757 sub 115, Area urbana sita in Selargius censita al
CU al Fg 28 Part. 757 sub 105 e posto auto sito in Selargius
censito al CU al Fg 28 Part. 757 sub 106.

N.d.R. Con atto del 30 ottobre 2019 a rogito Notaio Dott. Fabrizio
Fadda trascritto il 13 novembre 2019 Rg 32.607 R.P. 24.626 i
coniugi Congiu Francesco nato e Meloni Martina cedevano a
titolo gratuito alla **7 C Attività Agricole e Immobiliari S.r.l.** il
locale ad uso cantina sita in Selargius censita al CU al Fg 28
Part. 757 sub 105 ed il box auto sito in Selargius censito al CU
al Fg 28 Part. 757 sub 106 che pertanto risultano essere in
carico della fallita.

D° NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione n°13.184 del 23 giugno 2017 alla Casella n°17.691

Titolo Atto notarile pubblico del 22 giugno 2017 Repertorio
32.500/19474 a Rogito Notaio in Carbonia (CA) Dott.
Romagno Giuseppe Werter

A Favore Sechi Alessandro nato a Carbonia (CA) il 26 luglio 1987 e
Contini Gessica nata a Carbonia (CA) l'11 aprile 1990

Contro 7 C Attività Agricole e Immobiliari S.r.l.

Immobilie Abitazione di tipo economico sita in Selargius censita al CU al Fg 28 Part. 757 sub 150, Area urbana sita in Selargius censita al CU al Fg 28 Part. 757 sub 151 e posto auto sito in Selargius censito al CU al Fg 28 Part. 757 sub 123.

In merito al quesito n°3:

- Determinare il valore venale attuale attribuibile ai beni immobili "de quibus", ed inoltre per i beni alienati o trasferiti anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;

DESCRIZIONE DEI BENI IN CARICO ALLA FALLITA;

COMUNE DI SELARGIUS (CA)

✚ Fabbricato di Via delle Viole con i civici da n°150 a n°176 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°1 a n°32

I lotti in esame sono ubicati in un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale (**Foto da n°1 a n°8**) edificato nella Via delle viole, nel quartiere denominato "Paluna S.Lussorio - Su Tremini de Basciu" a Selargius, in una zona periferica vicina alla S.S 554 e ricadente in zona C1.1 nel P.U.C. vigente.

Il fabbricato, facente parte del Piano di Lottizzazione "Paluna S.Lussorio - Su Tremini de Basciu", ha pianta irregolare, indicativamente a "V", è dotato di sette scale condominiali ed un accesso al cortile posteriore che consente l'ingresso alle unità abitative site al piano terra; le aree esterne condominiali sono integralmente pavimentate

(Foto da n°9 a n°11). Nel piano interrato è presente l'autorimessa con anche box auto e cantine **(Foto nn°12-13).**

Il fabbricato è composto da quattro livelli di cui tre integralmente fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne del tipo muroblocco intonacati e tinteggiati, tramezzature in laterizi forati, solai intermedi e di copertura in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

APPARTAMENTI E LOCALE COMMERCIALE

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del Locale commerciale sito in Via delle Viole n°170, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 72 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 139;

L'immobile in esame, attualmente libero, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°170, è così distribuito: un ampio locale open space ad uso ingresso ed ufficio **(Foto da n°14 a n°17)**, anti bagno **(Foto n°18)** e due bagni **(Foto nn°19-20)**; fanno parte del lotto un cortile anteriore **(Foto n°21)** ed uno posteriore **(Foto n°22).**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate sul posto sono pari a:

Sup lorda Locale commerciale = 269,75 mq

Sup lorda Corte anteriore = 27,31 mq

Sup lorda Corte posteriore (sub 139) = 68,86 mq

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **284,18 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 2.4).

Bisogna premettere che l'immobile in esame è pressoché ultimato, le finiture del Locale commerciale, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato in gres 37 cm x 37 cm in buono stato di manutenzione; la corte esterna prospettante la via delle viole è pavimentata con gres 20 x 20 cm in sufficiente stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; all'interno non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera, quelli interni sono in legno lo stato d'uso complessivo può definirsi buono;

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres 20 cm x 30 cm fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

SANITARI: Nell'antibagno è presente un lavello mentre in un bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: doccia, lavabo e vaso; nel secondo servizio lavabo e vaso;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. L'impianto di climatizzazione a funzionamento autonomo è costituito da n°2 unità a pompa di calore elettriche tipo multisplit ECA Technology da 8,5 kW resi dotate di 3+2 unità interne a soffitto. Non sono presenti serrande motorizzate. Gli impianti sono nuovi, non è stato possibile effettuare un test di funzionalità per mancanza di allaccio elettrico.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°166, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 94;

L'immobile in esame, è ospitato dal piano secondo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°166. L'immobile è occupato ma non è stato possibile contattare l'utilizzatore a causa dell'assenza di riferimenti. Pertanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno per questo motivo, di comune accordo con il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; come formalizzato con pec del 24 luglio 2020, lo scrivente si è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora

venga consentito l'accesso o si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro.

Non avendo potuto realizzare il sopralluogo all'interno dell'immobile, nel seguito, si descrive la distribuzione degli ambienti come riscontrata dalla pianta catastale:

Piano Secondo: un ingresso - soggiorno, angolo cottura, due disimpegni, una camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e due bagni, completano il lotto un balcone anteriore ed uno posteriore.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate dalla pianta catastale sono pari a:

Sup lorda appartamento = **73,00 mq**

Sup lorda Balconi = **18,30 mq**

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **78,49 mq**, come meglio specificato nella planimetria degli ingombri (**All. 3.4**).

Ovviamente nulla si può dire in merito alla qualità tipologia e stato delle finiture interne.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 96;

L'immobile in esame, è ospitato dal piano secondo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°166. L'immobile è

occupato ma non è stato possibile contattare l'utilizzatore a causa dell'assenza di riferimenti. Pertanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno per questo motivo, di comune accordo con il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; come formalizzato con pec del 24 luglio 2020, lo scrivente si è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora venga consentito l'accesso o si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro.

Non avendo potuto realizzare il sopralluogo all'interno dell'immobile, nel seguito, si descrive la distribuzione degli ambienti come riscontrata dalla pianta catastale:

Piano Secondo: un ingresso - soggiorno, angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, camera da letto singola ed un bagno, completano il lotto un balcone anteriore ed uno posteriore.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate dalla pianta catastale sono pari a:

Sup lorda appartamento = 73,00 **mq**

Sup lorda Balconi = 19,70 **mq**

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **78,91 mq**, come meglio specificato nella planimetria degli ingombri (**All. 4.4**).

Ovviamente nulla si può dire in merito alla qualità tipologia e stato delle finiture interne.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 97;

L'immobile in esame, è ospitato dal piano secondo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°166. L'immobile è occupato ma non è stato possibile contattare l'utilizzatore a causa dell'assenza di riferimenti. Pertanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno per questo motivo, di comune accordo con il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; come formalizzato con pec del 24 luglio 2020, lo scrivente si è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora venga consentito l'accesso o si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro.

Non avendo potuto realizzare il sopralluogo all'interno dell'immobile, nel seguito, si descrive la distribuzione degli ambienti come riscontrata dalla pianta catastale:

Piano Secondo: un ingresso - soggiorno, angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, camera da letto singola ed un bagno, completano il lotto un balcone anteriore ed uno posteriore.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate dalla pianta catastale sono pari a:

Sup lorda appartamento = 73,00 **mq**

Sup lorda Balconi = 19,70 **mq**

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **78,91 mq**, come meglio specificato nella planimetria degli ingombri **(All. 5.4)**.

Ovviamente nulla si può dire in merito alla qualità tipologia e stato delle finiture interne.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°154-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 153 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 133;

L'immobile in esame, attualmente occupato dal Sig. Simone Usai e famiglia, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, con ingresso diretto sia dal civico n°154 ed ingresso dalla corte posteriore individuata con il sub 133 da un corridoio condominiale prospettante il civico n°166; l'appartamento è così distribuito: un ingresso - soggiorno **(Foto n°23-24)**, angolo cottura **(Foto n°24)**, un disimpegno centrale **(Foto n°25)**, una camera da letto matrimoniale **(Foto n°26)**, due camere da letto singole **(Foto nn°27-28)**, due bagni **(Foto nn°29 - 30)**, una cabina armadio e un ripostiglio **(Foto n°31)** completano il lotto una veranda

anteriore (Foto n°32) ed una veranda posteriore che ingloba la corte esterna individuata con il sub 133 (Foto nn°33-34).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate sul posto sono pari a:

Sup lorda Locale appartamento = 72,48 mq

Sup lorda Verande = 28,82 mq

Sup lorda Corte posteriore = 61,19 mq

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **90,30 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 6.4).

Le finiture dell'appartamento, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato in gres 30 cm x 70 cm, la corte esterna è pavimentata un prato sintetico, il tutto è in buono stato di manutenzione.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono a meno di alcuni punti di una camera da letto nei quali si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni provenienti dal limitrofo bagno;

RIVESTIMENTI: Nei bagni e dietro ai fuochi nell'angolo cottura si segnala la presenza di una finitura in resina, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con serranda avvolgibile in pvc il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno ;

SANITARI: Nel bagno principale si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vasca idromassaggio, vaso, lavabo, bidet, nel bagno secondario ci sono lavabo, vaso e doccia, le rubinetterie, come i sanitari, sono di buona qualità e stato d'uso;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. L'impianto di climatizzazione a funzionamento autonomo è del tipo a pompa di calore costituito da un unità tipo split singolo a pavimento e un dual split con unità interne a parete alta. Le macchine, di marca Hitachi, si presentano in ottime condizioni.

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°160-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 154 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 155;

L'immobile in esame, attualmente occupato dal Sig. Moroso e famiglia, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, con ingresso diretto sia dal civico n°160 ed ingresso dalla corte posteriore individuata con il sub 155 da un corridoio condominiale prospettante il civico n°166; l'appartamento è così distribuito: un ingresso - soggiorno (**Foto nn°35-36**), angolo cottura (**Foto nn°36-37**), un disimpegno centrale (**Foto nn°38-39**), una camera da letto matrimoniale (**Foto nn°40-41**), due camere da letto singole (**Foto da n°42 a n°45**), due bagni (**Foto da n°46 a n°49**) e un ripostiglio (**Foto n°50**), completano il lotto una veranda anteriore con annessa corte che confina con la via delle Viole (**Foto nn°51-52**) ed una veranda posteriore che ingloba la corte esterna individuata con il sub 155 (**Foto nn°53-54**).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate sul posto sono pari a:

Sup lorda Locale appartamento = 116,87 mq

Sup lorda Verande = 28,80 mq

Sup lorda Corte anteriore = 17,35 mq

Sup lorda Corte posteriore = 56,31 mq

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **136,56 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 7.4**).

Le finiture dell'appartamento, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è interamente pavimentato in gres 10 cm x 45 cm in buono stato di manutenzione; le verande esterne sono pavimentate in gres 25 cm x 25 cm in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; all'interno non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres 40 cm x 25 cm fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso, mentre l'angolo cottura è rivestito solo dietro i fuochi con piastrelle 20 cm x 40 cm;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con serranda avvolgibile in pvc il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno e/o legno e vetro;

SANITARI: In entrambi i bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet e doccia, il loro stato d'uso come la qualità è buona;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. L'impianto di

climatizzazione a funzionamento autonomo è del tipo a pompa di calore costituito da un unità multisplit Hokkaido con quattro unità interne a parete alta in ottime condizioni. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia Junkers a G.P.L. alimentata con bombola.

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°162-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 156 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 157;

L'immobile in esame, attualmente occupato dalla Sig.^{ra} De Montis Maria Beatrice, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, con ingresso diretto sia dal civico n°162 ed ingresso dalla corte posteriore individuata con il sub 157 da un corridoio condominiale prospettante il civico n°166; l'appartamento è così distribuito: un ingresso - soggiorno (**Foto nn°55-56**), angolo cottura (**Foto n°56**), un disimpegno centrale (**Foto n°57**), una camera da letto matrimoniale (**Foto nn°58-59**), due camere da letto singole (**Foto nn°60-61**), due bagni (**Foto nn°62-63**), una cabina armadio ed un ripostiglio, completano il lotto una veranda anteriore con annessa corte che confina con la via delle Viole (**Foto nn°64-65**) ed una veranda posteriore che ingloba la corte esterna individuata con il sub 157 (**Foto nn°66-67**).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate sul posto sono pari a:

Sup lorda Locale appartamento = 129,18 mq

Sup lorda Verande = 21,94 mq

Sup lorda Corte anteriore = 22,23 mq

Sup lorda Corte posteriore = 35,09 mq

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **144,36 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 8.4).

Le finiture dell'appartamento, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: La quasi totalità dell'immobile è pavimentato con un parquet, i soli bagni con un gres 60 cm x 60 cm, le verande esterne sono pavimentate con un gres 40 cm x 40 cm, il cortile con quadrotti di cls, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate lo stato di conservazione può definirsi buono; all'interno non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimento in gres chiaro 40 cm x 60 cm fino a 2,00 m, il tutto in buono stato

d'uso, mentre l'angolo cottura è rivestito solo dietro i fuochi con piastrelle 10 cm x 10 cm;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con serranda avvolgibile in pvc il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Sia nel bagno principale che in quello di servizio si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet e doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia, sono presenti videocitofono ed impianto antintrusione, secondo la Sig.^{ra} De Montis Maria Beatrice installato a sua cura e spese. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. L'impianto di climatizzazione a funzionamento autonomo è del tipo a pompa di calore costituito da un unità multisplit Hokkaido con tre unità interne a parete alta in ottime condizioni. L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia Junkers a G.P.L. alimentata con bombola.

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°164/a-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 158 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 162;

L'immobile in esame, al momento del sopralluogo libero da persone e cose, non risulta essere ultimato in tutte le sue finiture; l'immobile è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, con ingresso diretto sia dal civico n°164/a ed ingresso dalla corte posteriore individuata con il sub 162 da un corridoio condominiale prospettante il civico n°166; l'appartamento è così distribuito: un ingresso - soggiorno **(Foto da n°68 a n°71)**, angolo cottura **(Foto n°72)**, un disimpegno centrale **(Foto nn°73-74)**, una camera da letto matrimoniale **(Foto nn°75-76)**, due camere da letto singole **(Foto da n°77 a n°80)**, due bagni **(Foto da n°81 a n°85)** ed una cabina armadio, completano il lotto una veranda anteriore con annessa corte che confina con la via delle Viole **(Foto nn°86-87)** ed una veranda posteriore che ingloba la corte esterna individuata con il sub 162 **(Foto nn°88-89)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate sul posto sono pari a:

Sup lorda Locale appartamento = 132,03 mq

Sup lorda Verande = 23,45 mq

Sup lorda Corte anteriore = 34,63 mq

Sup lorda Corte posteriore = 15,41 mq

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **146,57 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 9.4).

Le finiture dell'appartamento, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: La totalità dell'immobile è pavimentato con listelli di gres del tipo "finto legno", il cortile in parte con gres 25x25 cm ed in parte con quadrotti di cls, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate lo stato di conservazione può definirsi buono; all'interno non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimento in gres chiaro 25 cm x 50 cm fino a 1,75 m, il tutto in buono stato d'uso, mentre l'angolo cottura è rivestito solo dietro i fuochi con piastrelle 30 cm x 30 cm;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con serranda avvolgibile in pvc, quelli interni sono in legno, lo stato di conservazione può definirsi buono;

SANITARI: Nel bagno principale si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, bidet e vasca, il lavello e la doccia sono assenti ma vi sono le predisposizioni, in quello di servizio vi sono vaso, lavabo, bidet e doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità;

IMPIANTI: L'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, non è ultimato, sono da posizionare ancora i frutti e le placche, quello idrico risulta essere ultimato ma non collegato, gli impianti alla vista, risultano essere in buono stato d'uso. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. L'impianto di climatizzazione a funzionamento autonomo è del tipo a pompa di calore costituito da un unità multisplit Hokkaido con tre unità interne a parete alta in ottime condizioni. Non è stato possibile valutare la funzionalità dell'impianto vista la mancanza di allaccio elettrico. E' presente la predisposizione per l'installazione di una caldaia a G.P.L., alimentata con bombola, per la produzione di acqua calda sanitaria.

PARCHEGGI COPERTI

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 47;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°90**), al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto

ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale e del numero condominiale (19); si segnala la presenza di una servitù di passaggio delle tubazioni condominiali, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **14,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato **(All. 10.2)**.

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 49;

Il posto auto coperto in esame **(Foto n°91)**, al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale e del numero condominiale (21); le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **14,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (All. 10.2).

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 50;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°92**), al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale e del numero condominiale (19); si segnala la presenza di una servitù di passaggio delle tubazioni condominiali, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **14,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (All. 10.2).

Lotto 12) Quota pari al 100% della piena proprietà del parcheggio coperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 73;

Il parcheggio coperto in esame (**Foto da n°93 a n°96**), al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da un ingresso carrabile, non ancora realizzato, prospettante il civico 172/a della via delle Viole. Il parcheggio coperto ha una pavimentazione in gres ceramico 35x35 cm, è presente un impianto elettrico non ultimato nei cavi e frutti, le pareti perimetrali sono è intonacate e tinteggiate e, una volta ultimato, sarà dotato di illuminazione condominiale. Considerando gli spazi di manovra, una volta ultimato, si può ipotizzare che vi sarà possibile parcheggiare 4/5 automobili.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **90,02 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 10.3**).

Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 74;

Il posto auto scoperto in esame (**Foto n°97**), al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito direttamente dalla via delle Viole. Il

posto auto ha una pavimentazione in quadrotti di cls, non è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale; si segnala la presenza di un pozzetto per impianti condominiali.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **17,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (**All. 10.2**).

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà del box auto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 106;

Il Box auto in esame, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della basculante d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzatamente con l'ausilio di un fabbro.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **35,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (**All. 10.2**).

Lotto 15) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole n°176, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 136;

Il posto auto scoperto in esame (**Foto n°98**), al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da un passo carrabile prospettante il civico n°176 della via delle Viole. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **11,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (**All. 10.2**).

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole n°176, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 137;

Il posto auto scoperto in esame (**Foto n°99**), al momento del sopralluogo libero, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da un passo carrabile prospettante il civico n°176 della via delle Viole. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **11,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (All. 10.2).

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 142;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°100**), al momento del sopralluogo occupato da un autovettura e da una moto, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fuggato, non è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale; si segnala la presenza di una servitù di passaggio delle tubazioni condominiali, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **21,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (All. 10.2).

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 143;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°101**), al momento del sopralluogo libero da vetture, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, non è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale; si segnala la presenza di una servitù di passaggio delle tubazioni condominiali e di un unità esterna di una pompa di calore, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **15,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (**All. 10.2**).

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 144;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°102**), al momento del sopralluogo libero da vetture, è ospitato dal piano interrato del fabbricato

descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale; si segnala la presenza di una servitù di passaggio delle tubazioni condominiali, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **16,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (**All. 10.2**).

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 145;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°103**), al momento del sopralluogo occupato da un'autovettura, è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle due rampe condominiali, prospettanti i civici nn°150-176, una per l'entrata ed una per l'uscita, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che collega gli ingressi condominiali al piano terra con la zona parcheggi interrati. Il posto auto ha una pavimentazione in c.c.a. fugato, è individuato fisicamente dalla segnaletica orizzontale; si segnala la presenza di una

servitù di passaggio delle tubazioni condominiali, le pareti perimetrali dell'intero livello sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di illuminazione condominiale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **17,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato **(All. 10.2)**.

CANTINOLE

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 18;

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse si può affermare che l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **7,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato **(All. 10.2)**.

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 23;

La cantinola in esame **(Foto da n°104 a n°106)** è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, è pavimentata con un gres 20x20 cm, è presente un infisso d'ingresso in acciaio zincato, è presente l'impianto elettrico ma non risulta essere alimentato; l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **9,68 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 10.3)**.

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 27;

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse si può affermare che l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **7,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato **(All. 10.2)**.

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 28;

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore

fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse si può affermare che l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **7,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato **(Al. 10.2)**.

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 37;

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse si può affermare che l'accesso

è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **5,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato **(All. 10.2)**.

Lotto 26) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 39;

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse si può affermare che l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **10,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (All. 10.2).

Lotto 27) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 105;

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzatamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse si può affermare che l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **30,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (All. 10.2).

Lotto 28) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 118;

La cantinola in esame è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi della porta d'ingresso per questo motivo, informato con PEC del 24 luglio 2020 il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si decida di entrare forzatamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse si può affermare che l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **11,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato **(All. 10.2)**.

Lotto 29) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 119;

La cantinola in esame (**Foto da n°107 a n°109**) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. La cantinola è dotata di un unico infisso d'ingresso in acciaio zincato, è pavimentata con un gres 25x25 cm, è presente l'impianto elettrico, le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato d'uso, infine si segnala la presenza di una servitù di passaggio di una tubazione condominiale (**Foto n°110**).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **16,36 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 10.3**).

Lotto 30) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 149;

La cantinola in esame (**Foto da n°111 a n°113**) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. La cantinola è dotata di un unico infisso d'ingresso in acciaio zincato, è pavimentata con un gres 25x25 cm, è presente l'impianto elettrico, le pareti sono intonacate

e tinteggiate in buono stato d'uso, infine si segnala la presenza di una servitù di passaggio di una tubazione condominiale

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **15,79 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 10.3)**.

Lotto 31) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 163;

La cantinola in esame **(Foto n°114)** è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, l'accesso è garantito sia dalle varie scale condominiali comunicanti con il disimpegno individuato dal sub 9, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. La cantinola è dotata di un unico infisso d'ingresso in acciaio zincato, è pavimentata con un massetto fugato, è presente l'impianto elettrico ma non è ultimato **(Foto n°115)**, le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato d'uso, infine si segnala la presenza di una servitù di passaggio di una tubazione condominiale **(Foto n°116)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **15,88 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 10.3**).

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Lotto 32) Quota pari al 100% della piena proprietà dei Beni Comuni non censibili siti in Via delle Viole da n°178 a n°218 e censiti al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 1-2-3-4-5-6-7;

Il presente lotto è rappresentato da porzioni dei fabbricati di appartenenti ai Beni comuni non censibili che pertanto non verranno fatti oggetto di stima in quanto non alienabili.

✚ Fabbricato di Via delle Viole con i civici da n°178 a n°218 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°33 a n°37

I lotti in esame sono ubicati in un fabbricato a destinazione residenziale (**Foto da n°117 a n°119**) edificato nella Via delle viole, nel quartiere denominato "Paluna S.Lussorio - Su Tremini de Basciu" a Selargius, in una zona periferica vicina alla S.S 554 e ricadente in zona C1.1 nel P.U.C. vigente.

Il fabbricato, facente parte del Piano di Lottizzazione "Paluna S.Lussorio - Su Tremini de Basciu", ha pianta regolare, indicativamente rettangolare, è dotato di quattro scale condominiali ed accessi diretti dalla via delle Viole alle quattro unità abitative di testata; le aree esterne

condominiali sono integralmente pavimentate. Nel piano interrato è presente l'autorimessa con anche box auto e cantine.

Il fabbricato è composto da tre livelli di cui due integralmente fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne del tipo muroblocco intonacati e tinteggiati, tramezzature in laterizi forati, solai intermedi e di copertura in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

APPARTAMENTI

Lotto 33) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°180-182, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 8;

L'appartamento in esame, è ospitato da parte del piano interrato, terra e primo del fabbricato descritto in precedenza; L'immobile è occupato ma non è stato possibile contattare l'utilizzatore a causa dell'assenza di riferimenti. Pertanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno per questo motivo, di comune accordo con il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; come formalizzato con PEC del 24 luglio 2020, lo scrivente si è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora venga consentito l'accesso o si decida di entrare forzatamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse, sulla scorta della planimetria

catastale e della pianta di progetto, si può affermare che l'accesso carrabile è garantito dal civico n°182 della via delle Viole, quello carrabile dal civico n°180 della stessa via.

La distribuzione degli ambienti è la seguente:

Piano Interrato: Cantina, lavanderia e disimpegno;

Piano Terra: Soggiorno, angolo cottura, bagno, disimpegno, cortile, veranda e balcone;

Piano Primo: Tre camere da letto, bagno, disimpegno, due balconi e veranda.

Ovviamente nulla si può dire in merito alla qualità delle finiture.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate dalla pianta catastale sono pari a:

Sup lorda Cantina = 56,82 mq

Sup lorda Appartamento = 110,80 mq

Sup lorda Verande e balconi = 29,21 mq

Sup lorda Cortile = 42,26 mq

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **168,52 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria degli ingombri (**All. 12.4**).

Lotto 34) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°216, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 11;

L'appartamento in esame, è ospitato da parte del piano interrato, terra e primo del fabbricato descritto in precedenza; L'immobile è occupato ma non è stato possibile contattare l'utilizzatore a causa dell'assenza di riferimenti. Pertanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno per questo motivo, di comune accordo con il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; come formalizzato con PEC del 24 luglio 2020, lo scrivente si è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora venga consentito l'accesso o si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro. Fatte queste premesse, sulla scorta della planimetria catastale e della pianta di progetto, si può affermare che l'accesso carrabile è garantito dal civico n°182 della via delle Viole, quello carrabile dal civico n°180 della stessa via.

La distribuzione degli ambienti è la seguente:

Piano Interrato: Cantina, lavanderia e ripostiglio;

Piano Terra: Soggiorno, angolo cottura, bagno, disimpegno, cortile, veranda e balcone;

Piano Primo: Tre camere da letto, bagno, disimpegno, balcone e veranda.

Ovviamente nulla si può dire in merito alla qualità delle finiture.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Le superfici d'interesse per la determinazione del valore dell'immobile, rilevate dalla pianta catastale sono pari a:

Sup lorda Cantina = 54,31 mq

Sup lorda Appartamento = 103,66 mq

Sup lorda Verande e balconi = 34,75 mq

Sup lorda Cortile = 24,37 mq

Dette superfici determinano una superficie commerciale pari a **158,47 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria degli ingombri (All. 13.4).

PARCHEGGI COPERTI

Lotto 35) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°178-218, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 14;

Il posto auto in esame è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle scale condominiali che comunicano con la zona parcheggi interrati del fabbricato sia direttamente dalle due rampe d'accesso che prospettano sulla via delle Viole; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi d'accesso per questo motivo, di comune accordo con il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; come formalizzato con PEC del 24 luglio

2020, lo scrivente si è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora venga consentito l'accesso o si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **12,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (**All. 14.2**).

Lotto 36) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°178-218, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 25;

Il posto auto in esame è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalle scale condominiali che comunicano con la zona parcheggi interrati del fabbricato sia direttamente dalle due rampe d'accesso che prospettano sulla via delle Viole; bisogna premettere che non è stato possibile accedervi a causa della mancanza delle chiavi d'accesso per questo motivo, di comune accordo con il curatore fallimentare, si è ritenuto in questa fase di dover realizzare una valutazione solo sulla carta; come formalizzato con PEC del 24 luglio 2020, lo scrivente si è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora venga consentito l'accesso o si decida di entrare forzosamente con l'ausilio di un fabbro.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è stata rilevata dalla visura catastale pari quindi a **13,00 mq**, come meglio specificato nel relativo allegato (**All. 15.2**).

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Lotto 37) Quota pari al 100% della piena proprietà dei Beni Comuni non censibili siti in Via delle Viole da n°178 a n°218 e censiti al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 1-2-3-4-5-6-7;

Il presente lotto è rappresentato da porzioni dei fabbricati di appartenenti ai Beni comuni non censibili che pertanto non verranno fatti oggetto di stima in quanto non alienabili.

AREE EDIFICABILI

Lotto 38) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 Particella 765 di 55 mq, particella 871 di 8.225 mq per complessivi 8.280 mq.

I terreni oggetto della presente stima (**Foto da n°120 a n°124**) sono ubicati nel Comune di Selargius nella periferia nord dell'abitato in località "Su Tremini de Basciu".

Il lotto si estende su di una superficie catastale di 8.280 mq, ha forma irregolare, buona esposizione, è di natura autoctona con buon sedime edificabile, giacitura pressoché piana, confina in alcuni punti con la via delle Viole, dalla quale si accede e negli altri lati con altre proprietà

private.

Sui mappali in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù, si segnala la presenza di materiali da cantiere **(Foto n°125)**. Si segnalano anche svariati cumuli di rifiuti, scarti di demolizione etc. depositati in maniera incontrollata sulla superficie **(Foto da n°126 a n°127)**. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che nel PUC del Comune di Selargius approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del n°1 del 19 gennaio 2017 e n°26 del 04 maggio 2017, pubblicato sul BURAS n°29 parte III in data 22 giugno 2017, le aree in questione ricadono in zona "C" - di espansione residenziale sottozona C1_1 del Piano di Risanamento Urbanistico " Paluna S. Lussorio Su Tremini de Basciu", redatto ai sensi della L.R. 23/1985, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 108 del 29.07.1991 e successivo "Progetto di assestamento del Piano di Risanamento Urbanistico " Paluna S. Lussorio - Su Tremini de Basciu " adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 18.03.2003 e successiva "Variante di assestamento Urbanistico del Piano di Risanamento Urbanistico ai sensi della L.47/85 e L.R. 23/85 in località Paluna San Lussorio" adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 01 agosto 2011, in particolare i mappali 765 e 871 sono ricompresi nel comparto n° 6.

Le potenzialità edificatorie dei terreni oggetto del presente lotto

sono meglio specificate nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 05 giugno 2020 dal Comune di Selargius **(All. 15.4)**.

Lotto 39) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in agro di Selargius censito al C.T. al Foglio 28 particella 561 di 876 mq.

Il terreno oggetto della presente stima **(Foto da n°128 a n°129)** è ubicato nel Comune di Selargius nella periferia nord dell'abitato in località "Su Tremini de Basciu".

Il mappale ha forma regolare, indicativamente trapezia, buona esposizione, è di natura autoctona con buon sedime edificabile, giacitura pressoché piana, confina in un lato con la via delle Viole, dalla quale si accede, e negli altri lati con altre proprietà private.

Sul mappale in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù, alla data del sopralluogo, non è stata rilevata la presenza di materiali di cantiere, o rifiuti, scarti di demolizione etc. depositati in maniera incontrollata sulla superficie. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che nel PUC del Comune di Selargius approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del n°1 del 19 gennaio 2017 e n°26 del 04 maggio 2017, pubblicato sul BURAS n°29 parte III in data 22 giugno 2017, il terreno ricade in zona "C" - di

espansione residenziale sottozona C1_1 del Piano di Risanamento Urbanistico “ Paluna S. Lussorio Su Tremini de Basciu”, redatto ai sensi della L.R. 23/1985, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 108 del 29.07.1991 e successivo “Progetto di assestamento del Piano di Risanamento Urbanistico “ Paluna S. Lussorio – Su Tremini de Basciu “ adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 18.03.2003 e successiva “Variante di assestamento Urbanistico del Piano di Risanamento Urbanistico ai sensi della L.47/85 e L.R. 23/85 in località Paluna San Lussorio” adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 01 agosto 2011, in particolare il mappale 561 è ricompresi nel comparto n° 6.

Le potenzialità edificatorie del terreno oggetto del presente lotto sono meglio specificate nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 05 giugno 2020 dal Comune di Selargius **(All. 15.4)**.

Lotto 40) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno sito in agro di Selargius censito al C.T. al Foglio 28 particella 749 di 571 mq.

Il terreno oggetto della presente stima **(Foto da n°130 a n°131)** è ubicato nel Comune di Selargius nella periferia nord dell’abitato in località “Su Tremini de Basciu”.

Il mappale ha forma regolare, indicativamente rettangolare, buona esposizione, è di natura autoctona con buon sedime edificabile, giacitura pressoché piana, confina in un lato con la via delle Viole, dalla quale si

accede, e negli altri lati con altre proprietà private.

Sul mappale in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù, alla data del sopralluogo, si segnala la presenza di materiali da cantiere **(Foto n°131)**. Si segnala anche la presenza di rifiuti e scarti di demolizione etc. depositati in maniera incontrollata sulla superficie. Nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che nel PUC del Comune di Selargius approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del n°1 del 19 gennaio 2017 e n°26 del 04 maggio 2017, pubblicato sul BURAS n°29 parte III in data 22 giugno 2017, il terreno ricade in zona "C" - di espansione residenziale sottozona C1_1 del Piano di Risanamento Urbanistico " Paluna S. Lussorio Su Tremini de Basciu", redatto ai sensi della L.R. 23/1985, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 108 del 29.07.1991 e successivo "Progetto di assestamento del Piano di Risanamento Urbanistico " Paluna S. Lussorio - Su Tremini de Basciu " adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 18.03.2003 e successiva "Variante di assestamento Urbanistico del Piano di Risanamento Urbanistico ai sensi della L.47/85 e L.R. 23/85 in località Paluna San Lussorio" adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 01 agosto 2011, in particolare il mappale 749 è ricompreso nel comparto n° 7.

Le potenzialità edificatorie del terreno oggetto del presente lotto

sono meglio specificate nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 05 giugno 2020 dal Comune di Selargius **(All. 15.4)**.

AREE RESIDUALI

Lotto 41) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 Particella 572 di 15 mq, particella 764 di 189 mq per complessivi 204 mq.

I terreni oggetto della presente stima **(Foto n°132)** sono ubicati nel Comune di Selargius nella periferia nord dell'abitato in località "Su Tremini de Basciu".

I terreni del lotto costituiscono aree residuali per un totale di 204 mq, risultano essere in parte occupate dalla via delle Viole, hanno buona esposizione, sono di natura autoctona ed hanno giacitura pressoché piana.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che nel PUC del Comune di Selargius approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del n°1 del 19 gennaio 2017 e n°26 del 04 maggio 2017, pubblicato sul BURAS n°29 parte III in data 22 giugno 2017, le aree in questione ricadono in zona "C" - di espansione residenziale sottozona C1_1 del Piano di Risanamento Urbanistico " Paluna S. Lussorio Su Tremini de Basciu", redatto ai sensi della L.R. 23/1985, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 108 del 29.07.1991 e successivo "Progetto di

assestamento del Piano di Risanamento Urbanistico “ Paluna S. Lussorio - Su Tremini de Basciu “ adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 18.03.2003 e successiva “Variante di assestamento Urbanistico del Piano di Risanamento Urbanistico ai sensi della L.47/85 e L.R. 23/85 in località Paluna San Lussorio” adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 01 agosto 2011, in particolare i mappali 572 e 764 sono ricompresi nel comparto n° 3.

Le peculiarità dei mappali oggetto del presente lotto sono meglio specificate nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 05 giugno 2020 dal Comune di Selargius (**All. 15.4**).

Lotto 42) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 Particella 565 di 15 mq, particella 566 di 13 mq per complessivi 28 mq.

I terreni oggetto della presente stima (**Foto da n°133**) sono ubicati nel Comune di Selargius nella periferia nord dell’abitato in località “Su Tremini de Basciu”.

Il lotto si estende su di una superficie catastale di 28 mq, è composto da due particelle disgiunte ma omogenee nella valutazione finale, ha forma regolare, indicativamente trapezia, buona esposizione, è di natura autoctona, giacitura pressoché piana, confinano in alcuni punti con la via delle Viole, dalla quale si può accedere, e negli altri lati con altre proprietà private.

Sui mappali in esame, dalla documentazione in nostro possesso, non risulta esserci alcuna servitù.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che nel PUC del Comune di Selargius approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale del n°1 del 19 gennaio 2017 e n°26 del 04 maggio 2017, pubblicato sul BURAS n°29 parte III in data 22 giugno 2017, le aree in questione ricadono in zona "C" - di espansione residenziale sottozona C1_1 del Piano di Risanamento Urbanistico " Paluna S. Lussorio Su Tremeni de Basciu", redatto ai sensi della L.R. 23/1985, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 108 del 29.07.1991 e successivo "Progetto di assestamento del Piano di Risanamento Urbanistico " Paluna S. Lussorio - Su Tremeni de Basciu " adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 18.03.2003 e successiva "Variante di assestamento Urbanistico del Piano di Risanamento Urbanistico ai sensi della L.47/85 e L.R. 23/85 in località Paluna San Lussorio" adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 01 agosto 2011, in particolare i mappali 565 e 566 sono ricompresi nel comparto n° 6.

Le potenzialità edificatorie dei terreni oggetto del presente lotto sono meglio specificate nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 05 giugno 2020 dal Comune di Selargius (All. 15.4).

AREE DESTINATE A VIABILITA'

Lotto 43) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Selargius censiti al C.T. al Foglio 28 particella 574 di 238 mq,

particella 864 di 1 mq, particella 865 di 61 mq, particella 866 di 352 mq, particella 867 di 45 mq, particella 870 di 102 mq, per complessivi 799 mq;

I presenti lotti (**Foto n°134**) sono rappresentati da mappali reliquati, di fatto, facenti parte dell'area di sedime della S.S. 554, per i quali, evidentemente, non è stata perfezionata e portata a termine la procedura espropriativa; peraltro dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente in data 05 giugno 2020 dal Comune di Selargius risulta che *“sulla base delle disposizioni del vigente strumento urbanistico comunale, i terreni distinti in catasto al foglio 28 mappali 865, 866, 867, 574, sono destinati a viabilità e costituiscono il sedime stradale e relative scarpate della Strada Statale 554”*. Inoltre *“il terreno distinto in catasto al foglio 28 mappale 864 è destinato a zona “H” - di Salvaguardia, sottozona H3 di salvaguardia ambientale e di sicurezza.”*

Per quanto sopra è palese che i presenti mappali sono privi di valore in quanto non alienabili (i mappali 865, 866, 867) privo di valore per destinazione e superficie 1 mq (il mappale 864).

REGOLARITA' URBANISTICA

COMUNE DI SELARGIUS (CA)

✚ Fabbricati di Via delle Viole con i civici da n°150 a n°176 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°1 a n°32

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e Condono del Comune di Selargius, di seguito **(All. 1.4)** si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto dei seguenti lotti, inserito nel Piano di Pisanamento Urbanistico (P.R.U.) **'Paluna San Lussorio - Su Termini de Basciu - Comparto 7 - Lotti 70 e 71'**:

- ✓ **Concessione edilizia n°36 del 06 aprile 2009 rilasciata dal Comune di Selargius per la realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare;**
- ✓ **Concessione edilizia n°77 del 01 agosto 2011 rilasciata dal Comune di Selargius per la variante ad un fabbricato residenziale plurifamiliare alla C.E. n°39/2009;**
- ✓ **Pratica SUAP n°649 del 18 novembre 2011 relativa a comunicazione opere interne;**
- ✓ **Concessione edilizia n°13 del 10 febbraio 2015 rilasciata dal Comune di Selargius per modifiche al piano interrato e il frazionamento al piano terra di un locale commerciale in quattro unità immobiliari distinte ed il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale ... delle medesime quattro unità immobiliari**
- ✓ **Pratica DUAAP n° 1033/2016 presentata il 11 agosto 2016 prot 31.807: Richiesta di cambio di destinazione d'uso ai sensi della L.R. n° 22 del 24/06/2011, art. 18 comma 32 e ss.mm.ii, (da locale**

commerciale ad abitazione) per l'unità inserita al piano terra nel fabbricato residenziale e commerciale, sito nel P.R.U. "Paluna-S. Lussorio-Su Tremini de baxiu"-LOTTO 71-72, comparto N°7, censiti nel N.C.E.U. al Fg. 28 mappale 757 sub. 117 e trasformazione dei locali di sgombero insistenti nel locale seminterrato dello stesso edificio contraddistinto con i subb. 102-127 per ottenere n° 4 posti auto e n° 10 cantine;

AGIBILITÀ

Riguardo l'agibilità dei locali, a seguito esame della documentazione resa disponibile dal Comune di Selargius, si segnala che la società fece una richiesta di agibilità in data 31 agosto 2011 prat. 477, pratica respinta e ripresentata il 11 ottobre 2011 (rif. prat. 547) valida per l'intero complesso.

A seguito modifiche di cui alle precedenti concessioni successive alla richiesta di agibilità per le parti interessate dalle modifiche vennero presentate due nuove richieste in data 13 novembre 2015 (prat. 671) e 7 novembre 2016 (prat. 1110) relative ai soli appartamenti modificati, tra cui il Lotto 7.

Dalla documentazione resa disponibile dal Comune di Selargius tuttavia non risulta formalizzata la richiesta di agibilità per l'appartamento di cui al lotto 8 (per il quale risulta la dichiarazione di fine lavori).

Poiché, come meglio analizzato nel seguito, lo stato attuale dei lotti 5 e 6 è difforme dal progetto approvato, si ritiene per tali immobili decaduta l'estensione dell'agibilità presentata per l'intero edificio (rif. prat. 547).

PRATICHE VV.FF.

L'edificio è dotato di autorimessa, attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011, dotata del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato il 29 luglio 2011, rif. Pratica 30.668. Non è dato sapere se tale autorizzazione è ancora in essere o sia scaduta.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata si può affermare che alcuni degli immobili in esame dovranno essere sanati con un accertamento di doppia conformità ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01 che interessi l'intero piano che li ospita; questo poiché sono state rilevate differenze nella destinazione d'uso degli ambienti e, in alcuni casi piccole, ed in altre grandi differenze di conformazione e di superficie che, in gran parte dei casi, non modificano il valore del bene, ma che non possono essere sanate anche senza la conformizzazione degli immobili confinanti.

Si precisa che per alcuni immobili non è stato eseguito il sopralluogo interno per le ragioni di cui in precedenza, pertanto il giudizio di conformità per tali immobili deve intendersi di massima.

APPARTAMENTI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del Locale commerciale sito in Via delle Viole n°170, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 72 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 139;

Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°166, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 94;

Non potendo effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in questa fase, non è possibile rispondere al presente quesito.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 96;

Non potendo effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in questa fase, non è possibile rispondere al presente quesito.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°168, piano secondo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 97;

Non potendo effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in questa fase, non è possibile rispondere al presente quesito.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°154-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 153 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 133;

Il lotto risulta **non conforme** per i seguenti motivi:

- ✓ La destinazione d'uso indicata nell'ultimo progetto approvato è "locale commerciale" mentre attualmente viene utilizzato come locale per civile abitazione;
- ✓ La planimetria è difforme sia in termini di superficie, sia in termini di disposizione interna degli ambienti;

- ✓ La muratura verso la via delle Viole è arretrata rispetto a quanto approvato, la relativa veranda non è indicata nelle tavole di cui alla concessione 13-15;
- ✓ Vi è una variazione dei prospetti sia verso la via delle Viole sia nel prospetto interno per una differente conformazione degli infissi;
- ✓ La separazione in muratura tra la corte posteriore (sub.133) e la zona comune non è riportata nel progetto approvato.

Tali differenze dovrebbero essere sanabili con accertamento di conformità; va precisato però che, sia nel presente lotto che in altri lotti, ci sono stati degli sconfinamenti, frazionamenti e fusioni che interessano anche immobili di proprietà di terzi o immobili inseriti in differenti lotti o addirittura in parti condominiali. Pertanto la positiva conclusione della pratica è subordinata alla presentazione di dettagliato progetto al comune riguardante tutti i lotti interessati, presumibilmente l'intero livello, ed al necessario coinvolgimento e dialogo con il funzionario preposto.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ma non è indicata la corte di cui al sub 133 accatastata singolarmente.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°160-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 154 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 155;

Il lotto risulta **non conforme** per i seguenti motivi:

- ✓ La destinazione d'uso indicata nell'ultimo progetto approvato è "locale commerciale" mentre viene attualmente utilizzato come locale per civile abitazione;
- ✓ La planimetria è difforme sia in termini di superficie, sia in termini di disposizione interna degli ambienti;
- ✓ La muratura verso la via delle Viole è arretrata rispetto a quanto approvato, la relativa veranda non è indicata nelle tavole di cui alla concessione 13-15;
- ✓ La corte anteriore è ad uso privato mentre nel progetto approvato risulta ad uso pubblico;
- ✓ Vi è una variazione dei prospetti sia verso la via delle Viole sia interno per una differente conformazione degli infissi;
- ✓ La separazione in muratura tra la corte posteriore sub.155 e la zona comune non è riportata nel progetto approvato.

Tali differenze dovrebbero essere sanabili con accertamento di conformità; va precisato però che, sia nel presente lotto che in altri lotti, ci sono stati degli sconfinamenti, frazionamenti e fusioni che interessano anche immobili di proprietà di terzi o immobili inseriti in differenti lotti o addirittura in parti condominiali. Pertanto la positiva conclusione della pratica è subordinata alla presentazione di dettagliato progetto al comune

riguardante tutti i lotti interessati, presumibilmente l'intero livello, ed al necessario coinvolgimento e dialogo con il funzionario preposto.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ma non è indicata la corte di cui al sub 155.

L'immobile non è dotato di agibilità.

Lotto 7) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°162-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 156 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 157;

Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze nella distribuzione degli ambienti rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Per l'immobile è stata attestata l'agibilità con la pratica 1110 del 07 novembre 2016.

Lotto 8) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole nn°164/a-166, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 158 ed annessa corte censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 162;

Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze nella distribuzione degli ambienti rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ma non è indicata la corte di cui al sub 162.

Da quanto contenuto nella documentazione tecnica resa disponibile dal Comune di Selargius, non risulta sia stata attestata l'agibilità dell'immobile.

PARCHEGGI

Lotto 9) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 47;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

Lotto 10) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 49;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

Lotto 11) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 50;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

Lotto 12) Quota pari al 100% della piena proprietà del parcheggio coperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 73;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole s.n., piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 74;

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Le tavole di progetto non contengono indicazioni sulla divisione dei parcheggi di superficie, in ogni caso non si rilevano difformità.

Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà del box auto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 106;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Lotto 15) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole n°176, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 136;

Il progetto approvato prevede parcheggi a spina di pesce anziché perpendicolari alla parete come rilevato. Non si ritiene la differenza difformità di progetto. È presente la planimetria catastale.

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito in Via delle Viole n°176, piano terra, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 137;

Il progetto approvato prevede parcheggi a spina di pesce anziché perpendicolari alla parete come rilevato. Non si ritiene la differenza difformità di progetto. È presente la planimetria catastale.

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 142;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 143;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 144;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 145;

Lo stato di fatto corrisponde sia alle indicazioni contenute nel progetto approvato, sia alla planimetria catastale a meno di minime differenze non sostanziali. Non si rilevano difformità.

CANTINOLE

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 18;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 23;

Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 27;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 28;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 37;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 26) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 39;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 27) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 105;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 28) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 118;

A causa della mancanza delle chiavi non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno, per quanto sopra nulla si può dire in merito alla conformità urbanistica.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 29) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 119;

Il lotto risulta conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 30) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 149;

Il lotto risulta l'unione di due cantine indicate nella planimetria approvata ed è conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

Lotto 31) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via delle Viole nn°150-176, piano interrato, censita al C.U. al Foglio 28 Particella 757 sub 163;

Il lotto risulta l'unione di due cantine indicate nella planimetria approvata ed è conforme a meno di lievi differenze rientranti nella tolleranza esecutiva.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto ed al progetto approvato.

Per l'immobile è stata presentata la dichiarazione autocertificativa di agibilità pratica 547 dell'11 ottobre 2011.

✚ Fabbricato di Via delle Viole con i civici da n°178 a n°218 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°33 a n°37

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e Condono del Comune di Selargius, di seguito **(All. 11.4)** si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione edilizia n°32 del 11 marzo 2008 rilasciata dal Comune di Selargius per la realizzazione di fabbricato residenziale plurifamiliare;**
- ✓ **Concessione edilizia n°130 del 2 ottobre 2008 rilasciata dal Comune di Selargius per la realizzazione di fabbricato residenziale plurifamiliare in variante alla C.E. n°32/2008;**
- ✓ **Concessione edilizia n°106 del 13 ottobre 2009 rilasciata dal Comune di Selargius per la realizzazione di fabbricato residenziale plurifamiliare in variante alla C.E. n°32/2008.**

Dall'esame della documentazione di progetto approvata, l'edificio è dotato di due autorimesse aventi superficie inferiore ai 300 mq e non rientranti quindi nei limiti di applicazione del D.P.R. 151/2011.

Si segnala che la società fece una richiesta di agibilità per l'intero complesso in data 3 dicembre 2009 prot. 35242, integrata in data 11 marzo 2010 prot. 7465, in data 26 aprile 2010 prot. 11996 ed in data 20 ottobre 2010 prot. 30877.

Con lettera del 7 febbraio 2012, ricevuta dal Comune di Selargius stessa data con protocollo 3731, la società fallita ha comunicato di ritenere attestato il certificato di agibilità per l'immobile in esame visto il trascorso termine di legge di cui al DPR 380-01 per silenzio assenso.

Considerato che non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno degli immobili, ovviamente, non è possibile realizzare un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata; lo scrivente è a piena disposizione per integrare la consulenza qualora si possa effettuare l'accesso all'interno degli immobili per verificare lo stato dei luoghi.

APPARTAMENTI

Lotto 33) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°180-182, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 8;

Non potendo effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in questa fase, non è possibile rispondere al presente quesito.

Lotto 34) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via delle Viole n°216, piano seminterrato, terra e primo, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 11;

Non potendo effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in questa fase, non è possibile rispondere al presente quesito.

PARCHEGGI COPERTI

Lotto 35) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°178-218, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 14;

Non potendo effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in questa fase, non è possibile rispondere al presente quesito.

Lotto 36) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via delle Viole nn°178-218, piano interrato, censito al C.U. al Foglio 28 Particella 734 sub 25;

Non potendo effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, in questa fase, non è possibile rispondere al presente quesito.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione dei beni oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma **UNI 11558** e **Linee Guida ABI**.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare sono state applicate due metodologie distinte di stima:

- 1) **Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo (appartamenti, villette, locale commerciale e terreni)** - Per questi immobili è stato utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quelli oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.
- 2) **Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare statico o inesistente con destinazione d'uso legata alle residenze (posti auto e cantine)** - Per questi immobili, non essendo disponibili dati di confronto, sono stati utilizzati i valori marginali unitari determinati in precedenza.

Di seguito si descrivono le relative linee guida dei due metodi di stima utilizzati.

✚ MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del

confronto di mercato in quanto certamente è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**).

Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale**

della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**).

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

✚ Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati tre comparabili per gli appartamenti (**All. 16.1**), tre per il locale commerciale (**All. 16.2**) e due per i terreni edificabili (**All. 16.3**).

Sulla scorta di questi dati è stata redatta, per ogni lotto, una tabella dei dati (**All. x.5**) che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

✚ Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare per i **fabbricati** sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica "Bagno" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **6.000,00 €** deprezzato per la relativa vita ipotizzando una vita utile di 25 anni.

Livello di piano - Il prezzo marginale della caratteristica "Livello di piano" è stimato pari al **5%** del valore dell'immobile per ogni piano di differenza.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica "Stato di manutenzione" è stimato pari a **25.000,00 €** per ogni grado di qualità di differenza.

Climatizzazione - Il prezzo marginale della caratteristica "Climatizzazione" è stimato pari a **1.000,00 €** per ogni vano in cui la climatizzazione è assente.

Per i **terreni** sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Volumetria edificabile - Noto l'indice di edificabilità il confronto è stato eseguito anche sulla volumetria edificabile. Essendo il dato comunque funzione della superficie del lotto, l'estrapolazione è stata effettuata in alternativa alla superficie e non insieme.

✚ Tabella di valutazione del MCA

Per ogni lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata per ogni singolo lotto (**All. x.5**) dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un Aggiustamento al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

In conclusione, ove necessario, si è introdotto un coefficiente correttivo per tener conti di aspetti non valutabili per comparazione diretta ma legati al singolo immobile quali la regolarità urbanistica, il mancato sopralluogo, e la presenza di materiali di risulta ecc.

Nelle tabelle di stima è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

✚ Sistema di stima

In chiusura, per tutte quelle caratteristiche non quantificabili numericamente, è stato applicato il Sistema di stima determinando l'aggiustamento della singola caratteristica.

✚ Risultato delle valutazioni effettuate

In coda sono riepilogati (**All. 18**), per ognuno dei lotti esaminati

con il presente metodo, i valori ottenuti.

Lotto 1 - Locale commerciale al civico n° 170 = **320.900,00 €.**

Lotto 2 - Appartamento al civico n° 166 = **149.300,00 €.**

Lotto 3 - Appartamento al civico n° 168 = **149.900,00 €.**

Lotto 4 - Appartamento al civico n° 168 = **149.900,00 €.**

Lotto 5 - Appartamento al civico nn°154-166 = **144.700,00 €.**

Lotto 6 - Appartamento al civico nn°160-166 = **209.400,00 €.**

Lotto 7 - Appartamento al civico nn°162-166 = **244.800,00 €.**

Lotto 8 - Appartamento al civico nn°164/a-166 = **248.300,00 €.**

Lotto 33 - Appartamento al civico n°180-182 = **268.300,00 €.**

Lotto 34 - Appartamento al civico n° 216 = **253.400,00 €.**

Lotto 38 - Terreno edificabile = **937.300,00 €.**

Lotto 39 - Terreno edificabile = **112.600,00 €.**

Lotto 40 - Terreno edificabile = **155.500,00 €.**

✚ IMMOBILI CON LIMITATO MERCATO DIRETTO

Per tutti gli altri lotti destinati a cantinole e posti auto coperti e scoperti, sono stati applicati i valori unitari determinati nelle Tabelle prezzi marginali (All. x.5) alle relative superfici commerciali, il risultato è riportato nella sottostante tabella riepilogativa.

Lotto	Destinazione d'uso	Superficie	Prezzo marginale unitario	Valore	Valore arrotondato
9	Parcheeggio coperto	14,00	777,27 €	10.881,78 €	10.900,00 €
10	Parcheeggio coperto	14,00	777,27 €	10.881,78 €	10.900,00 €
11	Parcheeggio coperto	14,00	777,27 €	10.881,78 €	10.900,00 €
12	Parcheeggio coperto	90,02	777,27 €	69.969,85 €	70.000,00 €
13	Parcheeggio scoperto	17,00	621,82 €	10.570,94 €	10.600,00 €
14	Parcheeggio coperto *	35,00	738,40 €	25.844,23 €	25.800,00 €
15	Parcheeggio scoperto	11,00	621,82 €	6.840,02 €	6.800,00 €
16	Parcheeggio scoperto	11,00	621,82 €	6.840,02 €	6.800,00 €
17	Parcheeggio coperto	21,00	777,27 €	16.322,67 €	16.300,00 €
18	Parcheeggio coperto	15,00	777,27 €	11.659,05 €	11.700,00 €
19	Parcheeggio coperto	16,00	777,27 €	12.436,32 €	12.400,00 €
20	Parcheeggio coperto	17,00	777,27 €	13.213,59 €	13.200,00 €
21	Cantinola *	7,00	886,10 €	6.202,65 €	6.200,00 €
22	Cantinola	9,68	932,73 €	9.028,83 €	9.000,00 €
23	Cantinola *	7,00	886,10 €	6.202,65 €	6.200,00 €
24	Cantinola *	7,00	886,10 €	6.202,65 €	6.200,00 €
25	Cantinola *	5,00	886,10 €	4.430,47 €	4.400,00 €
26	Cantinola *	10,00	886,10 €	8.861,00 €	8.900,00 €
27	Cantinola *	30,00	886,10 €	26.582,80 €	26.600,00 €
28	Cantinola *	11,00	886,10 €	9.747,03 €	9.700,00 €
29	Cantinola	16,36	932,73 €	15.259,46 €	15.300,00 €
30	Cantinola	15,79	932,73 €	14.727,81 €	14.700,00 €
31	Cantinola	15,88	932,73 €	14.811,75 €	14.800,00 €
35	Parcheeggio coperto *	12,00	738,40 €	8.860,80 €	8.900,00 €
36	Parcheeggio coperto *	13,00	738,40 €	9.599,20 €	9.600,00 €

N.d.R.: Ove indicato con l'asterisco (*) è stato applicato un coefficiente di deprezzamento del 5% per mancato sopralluogo vista la possibile presenza di difformità urbanistiche o danni ai componenti edilizi.

In merito al quesito n°4:

- **Provveda il CTU alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite;**

Tutte le unità immobiliari oggetto di consulenza sono già censite in catasto, pertanto il presente quesito perde di significato, va specificato che per alcuni immobili si rilevano piccole differenze catastali per le quali non si ritiene di dover procedere ad una variazione planimetrica, in ogni caso lo scrivente è a piena disposizione del Curatore qualora questi ritenga opportuno redigere la variazione catastale.

In merito al quesito n°5:

- **Rediga il perito la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un espletamento dell'incarico;**

La presente relazione è esaustiva di tutte le rappresentazioni grafiche che consentono un corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

In merito al quesito n°6:

- **Richieda ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica, evidenziando altresì le eventuali possibilità di diversa destinazione urbanistica degli immobili;**

I certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita sono allegati in coda **(All. 18)** nello stesso allegato è stato inoltre inserito un riepilogo nel quale, per ciascun lotto, sono state riportate, oltre che i dati salienti anche i gravami ivi esistenti, mentre le visure storiche catastali sono state allegate nei relativi fascicoli di lotto.

In merito al quesito n°7:

- Se presenti beni mobili proceda alla redazione di un inventario e alla loro stima;

Da indicazioni ricevute dalla Curatrice, negli immobili in questione, non sono presenti beni mobili di proprietà della Fallita.

Nel corso delle verifiche peritali sono stati rilevati materiali edili e attrezzature, alcune aventi un minimo valore altre prive di valore quindi costituenti un onere per lo smaltimento, giacenti all'interno dei lotti 1, 38 e 40. Per quanto riguarda il lotto 1 i beni sono pochi, in condizione precaria di valore trascurabile.

Per quanto riguarda i lotti 38 e 40 lo stato e le quantità dei beni e delle attrezzature è tale da poter considerare il costo per la vendita delle attrezzature commerciabili equiparabile alla spesa per il ritiro e smaltimento di quelle prive di valore e per la pulizia finale del lotto.

Ovviamente nulla si può dire circa la presenza di rifiuti eventualmente e dolosamente interrati.

IPOTESI LIQUIDATORIA

I valori stimati sono quei valori medi di mercato che, con un accettabile range di indeterminatezza del $\pm 10\%$, possono rappresentare i valori di partenza per la vendita dei beni mobili ed immobili patrimonio della 7 C Attività Agricole e Immobiliari in un'ordinaria contrattazione tra privati.

Si ritiene corretto precisare inoltre che i valori attribuibili agli stessi beni immobili, però, nell'ipotesi di una vendita strettamente liquidatoria,

possono così attestarsi ad un valore pari al valore medio di mercato stimato **ridotto del 25%**.

Sulla scorta di quanto affermato è stata realizzata una tabella riepilogativa **(All. 18)** nella quale vengono riportati i dati degli immobili, la tipologia, la superficie commerciale ed i valori unitari rilevati dalle indagini di mercato; viene quindi calcolato il valore al netto del costo di regolarizzazione, questi oneri vengono poi detratti e viene arrotondato il valore ottenuto, infine viene determinato il valore del singolo bene in un ipotesi liquidatoria.

Cagliari 31 luglio 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ANDREA BIANCHI

