

**03.1) IMMOBILI UBICATI IN VIALE TRIESTE nn. 15, 15/A, 19, 29, propr. 1/1**

- 1) Locale commerciale ubicato in viale Trieste n. 15, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8637 sub.19**, cat. C/1, cl. 8, consistenza mq. 237, piano T, Rendita Euro 8.274,26.
- 2) Locale commerciale ubicato in viale Trieste n. 19, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8637 sub. 7**, cat. C/1, cl. 8, consistenza mq. 80, piano T, Rendita Euro 2.793,00.
- 3) Locale deposito ubicato in viale Trieste n. 29, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8637 sub. 20**, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq. 15, piano T, Rendita Euro 147,19.
- 4) Locale deposito ubicato in viale Trieste n. 29, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8637 sub. 36**, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 117,75.
- 5) Locale deposito ubicato in viale Trieste n. 29, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8637 sub. 44**, cat. C/2, cl. 6, consistenza mq. 115, piano T, Rendita Euro 1.532,33.

**Nota del Consulente:** si precisa che con variazioni catastali del 20/10/2014 n. 47610.1 e n. 47629.1 protocollo n. CA0204121, per bonifica identificativo catastale, il mapp. 8637 ha sostituito rispettivamente i mapp. 1066 e 5351.

\*\*\*\*\*

**03.2) IMMOBILI UBICATI IN VIALE A. DIAZ nn. 144,146, propr. 1/1**

- 1) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 17** cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.

- 2) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 18** cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.
- 3) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 19** cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.
- 4) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 23** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 5, piano 1 int. 1, Rendita Euro 787,60.
- 5) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 24** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 1 int. 2, Rendita Euro 472,56.
- 6) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 25** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 4,5, piano 1 int. 3, Rendita Euro 708,84.
- 7) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 26** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 1 int. 4, Rendita Euro 472,56.
- 8) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 27** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 1 int. 5, Rendita Euro 472,56.
- 9) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 28** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3,5, piano 1 int. 6, Rendita Euro 551,32.

- 10) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 32** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 2 int. 10, Rendita Euro 472,56.
- 11) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 33** cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 7,5, piano 2 int. 11, Rendita Euro 1.394,43.
- 12) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 29** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 5, piano 2 int. 7, Rendita Euro 787,60.
- 13) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 30** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 2 int. 8, Rendita Euro 472,56.
- 14) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 31** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 5, piano 2 int. 9, Rendita Euro 787,60.
- 15) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 41** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 8,5, piano 3 int. 12, Rendita Euro 1.338,91.
- 16) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 35** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 3 int. 13, Rendita Euro 472,56.

- 17) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 36** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 5, piano 3 int. 14, Rendita Euro 787,60.
- 18) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 37** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 3 int. 15, Rendita Euro 472,56.
- 19) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 42** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 3, piano 3 int. 16, Rendita Euro 472,56.
- 20) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 39** cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 14, piano 4 int. 17, Rendita Euro 3.036,77.
- 21) Appartamento uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 40** cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 6, piano 4-5 int. 18, Rendita Euro 945,12.

**Nota del Consulente:** si precisa che con variazione catastale del 08/02/2007 n. 12731.1, protocollo n. CA0060544, per fusione e cambio di destinazione d'uso, il mappale 63 ha sostituito il mapp. 37.

\*\*\*\*\*

### **03.3) IMMOBILI UBICATI IN VIALE A. DIAZ nn. 146, 148, propr. 1/1**

- 1) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 39**, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.

- 2) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 40**, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.
- 3) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 41**, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.
- 4) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 42** cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.
- 5) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 43** cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.
- 6) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 44** cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, piano T, Rendita Euro 35,95.
- 7) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 27** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 22, piano S1, Rendita Euro 106,80.
- 8) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 28** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 16, piano S1, Rendita Euro 77,68.
- 9) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 29** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 15, piano S1, Rendita Euro 72,82.

- 10) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 30** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 15, piano S1, Rendita Euro 72,82.
- 11) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 31** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 13, piano S1, Rendita Euro 63,11.
- 12) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 32** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 13, piano S1, Rendita Euro 63,11.
- 13) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 33** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 13, piano S1, Rendita Euro 63,11.
- 14) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 34** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 13, piano S1, Rendita Euro 63,11.
- 15) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 35** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 13, piano S1, Rendita Euro 63,11.
- 16) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 36** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 19, piano S1, Rendita Euro 92,24.
- 17) Posto auto ubicato in viale Armando Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 37** cat. C/6, cl. 4, consistenza mq. 22, piano S1, Rendita Euro 106,80.

**Nota del Consulente:** si precisa che con variazione catastale n. 6373.1 del 25/02/2014, protocollo n. CA0035858 per divisione e successiva variazione n.22042.1 del 26/02/2015, protocollo n. CA0042345 per bonifica identificativo catastale, il mappale 1725 sostituiva i mappali 921 e 922.

\*\*\*\*\*

**03.3) IMMOBILE UBICATI IN VIA CASTAGNE VIZZA N. 3, propr. 1/1**

- 1) Laboratorio in via Castagne Vizza n. 9, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 10 mapp. 780 sub. 9** cat. C/3, cl. 7, consistenza mq. 291, piano S1, Rendita Euro 1.893,64.

\*\*\*\*\*

**04) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA**

**04.1) TRASCRIZIONE** (provenienza degli immobili): **ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE** del 30/01/2006, rogito notaio Vittorio Giua Marassi, rep. 127196, racc. 28834; trascritto a Cagliari il 01/02/2006, RG. 3502, RP. 2104.

**Favore:** Turist s.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921, propr. 1/1.

**Contro:** Al Solemar S.A.S. di Turist S.R.L. sede Cagliari CF. 01859450924.

**In Comune di Cagliari:**

- 1) Laboratorio in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 1**, cat. C/3, consistenza mq. 167, piano T.
- 2) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 2**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 1.
- 3) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 3**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 1.

- 4) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 4**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 2.
- 5) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 5**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 2.
- 6) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 6**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 3.
- 7) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 7**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 3.
- 8) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 8**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 4.
- 9) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 9**, cat. A/2, consistenza vani 5,5, piano 4.
- 10) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 2**, cat. A/3, consistenza vani 3,5, piano T.
- 11) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 3**, cat. A/3, consistenza vani 4,5, piano 1.
- 12) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 4**, cat. A/3, consistenza vani 5, piano 1.
- 13) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 5**, cat. A/3, consistenza vani 4,5, piano 2.
- 14) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 6**, cat. A/3, consistenza vani 5, piano 2.
- 15) Appartamento in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 7**, cat. A/3, consistenza vani 10, piano 3.



- 16) Laboratorio in viale A. Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 1**, cat. A/3, consistenza mq. 122, piano T.
- 17) Autorimessa in viale A. Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 921 sub. 20**, cat. C/6, consistenza mq. 274 piano T.
- 18) Corte in viale A. Diaz n. 148, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 922 sub. 1**.

**Nota del consulente:** Si precisa che con variazione catastale per divisione n. 6373 del 25/02/2014, protocollo n. CA0035858 e successiva variazione n. 22044 del 26/02/2015, protocollo n. CA0042345 per bonifica identificativo catastale, i mappali 921 e 922 sono stati soppressi e sostituiti con il mapp. 1725 generando i posti auto ubicati al piano seminterrato.

\*\*\*\*\*

**04.2) TRASCRIZIONE** (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 05/10/1995, rogito notaio Vittorio Giua Marassi, rep. 88745, racc. 16182; trascritto a Cagliari il 10/10/1995, RG. 24560, RP. 16489.

**Favore:** Turist s.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921, propr. 1/1.

**Contro:** Picchi Maria nata a Cagliari il 18/07/1909, CF. PCCMRA09L58B354M

**In Comune di Cagliari:**

- 1) Immobile ubicato in viale Trieste n. 19, distinto nel catasto fabbricati alla sezione A, **foglio 18 mapp. 1066 sub. 7**, piano terra

**Nota del consulente:** si precisa che con Variazione n. 47600 del 20/10/2014 protocollo n. CA0204121 per bonifica identificativo catastale il **mapp. 1066 sub. 7** è stato soppresso e sostituito con **mapp. 8637 sub. 7**

- 2) Immobile ubicato in viale Trieste n. 29, distinto nel catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 18 mapp. 5351 sub. 1**, piano terra

**Nota del consulente:** si precisa che con Variazione n.47629 del 20/10/2014, protocollo n. CA0204121 per bonifica identificativo catastale il **mapp. 5351 sub. 1** è stato soppresso e sostituito con il **mapp. 8637 sub. 44**

\*\*\*\*\*

**04.3) TRASCRIZIONE** (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 29/11/2006, rogito notaio Vittorio Giua Marassi, rep. 128484, racc. 29687; trascritto a Cagliari il 07/12/2006, RG. 50433, RP. 33512.

**Favore:** Turist s.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921, propr. 1/1.

**Contro:** Caschili Sergio, nato a Cagliari il 15/10/1940, CF. CSCSRG40R15 B354J.

**In Comune di Cagliari:**

1) Immobile ubicato in viale Castagne Vizza n. 3, distinto nel catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 10 mapp. 780 sub. 9**, cat. C/3, Consistenza mq. 291, piano S1.

\*\*\*\*\*

**04.4) TRASCRIZIONE** (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 07/06/2007, rogito notaio Vittorio Giua Marassi, rep. 129217, racc. 30214; trascritto a Cagliari il 18/06/2007, RG. 24751, RP. 16084.

**Favore:** Turist s.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921, propr. 1/1.

**Contro:** Picchi Maria nata a Cagliari il 18/07/1909, CF. PCCMRA09L58B354M.

**In Comune di Cagliari:**

1) Immobile ubicato in viale Trieste n. 29, distinto nel catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 18 mapp. 1066 sub. 20**, cat. C/3, consistenza mq. 15, piano T.

**Nota del consulente:** si precisa che con Variazione n. 47610 del 20/10/2014 protocollo n. CA0204121 per bonifica identificativo catastale il

**mapp. 1066 sub. 20** è stato soppresso e sostituito con il **mapp. 8637 sub. 20**.

\*\*\*\*\*

**04.5) TRASCRIZIONE** (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 09/02/2010, rogito notaio Vittorio Giua Marassi, rep. 132495, racc. 32640; trascritto a Cagliari il 12/02/2010, RG. 4486, RP. 2977.

**Favore:** Turist s.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921, propr. 1/1.

**Contro:** Picchi Maria nata a Cagliari il 18/07/1909, CF. PCCMRA09L58B354M.

**In Comune di Cagliari:**

- 1) Immobile ubicato in viale Trieste n. 29, distinto nel catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 18 mapp. 1066 sub. 36**, cat. C/2, consistenza mq. 12, piano T.  
**Nota del consulente:** si precisa che con Variazione n. 47621 del 20/10/2014 protocollo n. CA0204121 per bonifica identificativo catastale il **mapp. 1066 sub. 36** è stato soppresso e sostituito con il **mapp. 8637 sub. 36**.

\*\*\*\*\*

**04.6) TRASCRIZIONE** (provenienza degli immobili): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 11/12/1990, rogito notaio Luigi Polli, rep. 12987; trascritto a Cagliari il 19/12/1990, RG. 32982, RP. 22868.

**Favore:** Turist s.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921, propr. 1/1.

**Contro:** Paglietti Remigio nato a Cagliari il 21/06/1947, CF. PGLRMG47H21B354H.

**In Comune di Cagliari:**

- 1) immobile uso commerciale ubicato in viale Trieste n. 15-15a, distinto nel catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 18 mapp. 1066 sub. 19**, (derivante

dall'accorpamento dei subb. 8 e 14), piano terra.

**Nota del consulente:** si precisa che con Variazione n. 47609. del 20/10/2014 protocollo n. CA0204121 per bonifica identificativo catastale il **mapp. 1066 sub. 19** è stato soppresso e sostituito con il **mapp. 8637 sub. 19**.

\*\*\*\*\*

**04.7) TRASCRIZIONE** (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETÀ CON CONFERIMENTO DI IMMOBILI** del 28/09/1989, rogito notaio Paolo Tardiola, rep. 12898, racc. 5001; trascritto a Cagliari il 25/10/1989, RG. 27163, RP. 19960.

**Favore:** Al Solemar di Sessini Anna, Maria Laura e Pierandrea s.n.c., sede Cagliari.

**Contro:** Sessini Anna nata a Cagliari il 20/06/1957, CF. SSSNNA57H60B354L; Sessini Maria Laura nata a Cagliari il 28/05/1958, CF. SSSMLR58E68B354 W; Sessini Pierandrea nato a Cagliari il 16/09/1965, CF. SSSPND65916B354L.

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

- 1) Garage sito in viale Diaz n. 146 distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 921 (graffato con il mapp. 922)**, piano T, cat. C/6, consistenza mq. 274.
- 2) Locale sito in viale Diaz n. 146 distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 1**, piano T, cat. C/3, consistenza mq. 122.
- 3) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 2**, piano T, cat. A/3, consistenza vani 3,5.
- 4) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla

- sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 3**, piano 1°, cat. A/3, consistenza vani 4,5.
- 5) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 4**, piano 1°, cat. A/3, consistenza vani 5.
- 6) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 5**, piano 2°, cat. A/3, consistenza vani 4,5.
- 7) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 6**, piano 2°, cat. A/3, consistenza vani 5.
- 8) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 63 sub. 7**, piano 3°, cat. A/3, consistenza vani 10.
- 9) Locale sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 1**, piano T, cat. C/3, consistenza mq. 167.
- 10) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 2**, piano 1°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.
- 11) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 3**, piano 1°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.
- 12) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 4**, piano 2°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.
- 13) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 5**, piano 2°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.
- 14) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 6**, piano 2°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.
- 15) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 7**, piano 3°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.
- 16) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 8**, piano 4°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.

17) Appartamento sito in viale Diaz n. 144, distinto in catasto fabbricati alla **sez. A, foglio 21 mapp. 37 sub. 9**, piano 4°, cat. A/2, consistenza vani 5,5.

Nota de consulente: si precisa che il mapp. 37 con successive variazioni catastali per fusione e cambio di destinazione d'uso è stato soppresso e sostituito dal mapp. 63.

\*\*\*\*\*

**04.8) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA** del 17/07/2008, rogito notaio Giua Marassi Vittorio, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, rep. 130731, racc. 31356; iscritta a Cagliari il 18/07/2008; Reg. Gen. 25199, Reg. Part. 4804. Capitale € 6.850.000,00, Totale € 13.700.000,00, durata 17 anni.

**Favore:** Banca CIS Società per Azioni, sede Cagliari, CF. 00232340927

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Fabbricato in corso di costruzione sito in viale Diaz n. 144 distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 12** piano T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 12, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-40-41-39-40, ricadenti nella procedura

2) Immobile sito in viale Diaz n. 148 distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 921 sub. 20 (graffato con il mapp. 922 sub. 1)**, piani S1- T.

**Nota del Consulente:** si precisa che i **mapp. 921 sub. 20 (graffato con il mapp. 922 sub. 1)**, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali subb. 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-40-41-

42-43-44, ricadenti nella procedura

**Annotazione a margine dell'ipoteca:** restrizione di beni trascritta il 03/01/2012 ai nn. 44/310 su immobile non ricadente nella procedura.

\*\*\*\*\*

**04.9) ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA** del 07/04/2011, rogito notaio Giua Marassi Vittorio, derivante da concessione a garanzia di mutuo, rep. 133696, racc. 33510; iscritta a Cagliari il 11/04/2011; Reg. Gen. 10288, Reg. Part. 1760, Capitale € 750.000,00, Totale € 1.125.000,00, durata anni 10.

**Favore:** Deutsche Bank S.P.A., sede Milano, CF. 01340740156

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Immobile sito in viale Trieste n. 19, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 1066 sub. 7**, piano T, cat. C1, consistenza mq. 80.

**Nota del Consulente:** si precisa che il mapp. 1066, a seguito di variazione catastale per allineamento mappe, è stato soppresso e sostituito con il mapp. 8637.

2) Immobile sito in viale Trieste n. 15-15a, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 1066 sub. 19**, piano T.,cat. C1, consistenza mq. 237.

**Nota del Consulente:** si precisa che il mapp. 1066, a seguito di variazione catastale per allineamento mappe, è stato soppresso e sostituito con il mapp. 8637.

3) Immobile sito in viale Trieste n. 29, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 5351 sub. 1**, piano T.,cat. C2, consistenza mq. 115.

**Nota del Consulente:** si precisa che il mapp. 5351 sub. 1, a seguito di

variazione catastale per allineamento mappe, è stato soppresso e sostituito con il mapp. 8637 sub. 44.

**Annotazione a margine dell'ipoteca:** Atto integrativo trascritto il 14/12/2012 ai nn. 32693/3281.

\*\*\*\*\*

**04.10) ISCRIZIONE: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 01/03/2016, disposta da Equitalia Centro S.p.a., rep. 2464, racc. 2516; iscritta a Cagliari il 04/03/2016; Reg. Gen. 5650, Reg. Part. 750. Capitale € 507.857,45, Totale € 1.015.714,90.

**Favore:** Equitalia Centro S.P.A., sede Firenze, CF. 03078981200

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921.

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Immobili siti in viale Trieste, distinto in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 18 mapp. 8637 subb.: 7 – 44 – 19 – 36 – 20.**

2) Immobili siti in via Castagne Vizza, distinto in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 10 mapp. 780 sub. 9.**

3) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione A,**

**foglio 21 mapp. 63 subb.: 24 – 26 – 27 – 30 – 32 – 35 – 37 – 42 – 28- 25 – 23 – 29 – 31 – 36 – 40 – 33 – 41 – 39 – 17 – 18 – 19.**

4) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 1725 subb.: 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 29 – 30 – 28 – 36 – 27 – 37.**

\*\*\*\*\*

**04.11) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO** del 30/06/2016, disposta dal Tribunale di Cagliari, rep. 2461,



iscritta a Cagliari il 12/08/2016; Reg. Gen. 23555, Reg. Part. 3160. Capitale € 227.619,85, Totale € 340.000,00.

**Favore:** Banco di Sardegna Spa, sede Cagliari, CF. 01564560900

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 63 subb.: 17 – 18 – 19 – 23 - 24 – 25 - 26 – 27 – 28 – 29  
- 30 – 31 – 32 – 33 – 41 – 35 – 36 – 37 – 42 – 39 – 40.**

2) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 1725 subb.: 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35  
- 36 – 37 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 - 44.**

**Omissis:** altro soggetto contro e altri i immobili non oggetto di perizia.

\*\*\*\*\*

**04.12) TRASCRIZIONE: DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 29/07/2016, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 7198; trascritto a Cagliari il 05/08/2016, Reg. Gen. 22620, Reg. Part. 17284.

**Favore:** Dodol Sagl, sede Roma, CF. 97705740583.

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921.

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Immobili siti in viale Trieste, distinto in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 18 mapp. 8637 subb.: 7 – 44 – 19 – 36 - 20**

2) Immobile sito in viale A. Diaz, distinto in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 63 subb.: 41.**

3) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 1725 subb.: 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35**

- 36 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44.

- 4) Immobile sito in via Castagne Vizza, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 10 mapp. 780 sub. 9.**

\*\*\*\*\*

**04.13) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI** del 30/04/2008, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 7314 trascritta Cagliari il 26/05/2008, Reg. Gen. 18817, Reg. Part. 12949.

**Favore:** Paglietti Susanna nata a Cagliari il 13/03/1945 CF. PGLSNN 45C53B354N e Rossetti Zvani nato a Cagliari il 04/07/1945, CF. RSS ZVN45L04B354F

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

- 1) Immobile sito in viale Trieste n. 29, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 1066 sub. 20**, piano T.,cat. C2, consistenza mq. 237.

**Nota del Consulente:** si precisa che il mapp. 1066, a seguito di variazione catastale per allineamento mappe, è stato soppresso e sostituito con il mapp. 8637.

**Nell'atto si precisa che** trattasi di domanda giudiziale proposta in via riconvenzionale volta ad accertare che la sig.ra Paglietti e il sig. Rossetti sono i legittimi proprietari, in virtù di pacifico e ininterrotto possesso protratto per oltre un ventennio, dell'immobile ad uso magazzino acquistato dalla Turist s.r.l. con atto pubblico del quale si chiede che, per l'effetto, sia dichiarato non opponibile ai sigg. Paglietti e Rossetti medesimi.

\*\*\*\*\*

**04.14) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 09/08/2016, disposto dall'Uff. Giudiziario, rep. 4767; trascritto a Cagliari il 13/09/2016,

Reg. Gen. 25525, Reg. Part. 19504.

**Favore:** Intesa Sanpaolo s.p.a., sede Torino, CF. 00799960158

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 63 subb.: 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22- 23 - 24 – 25 - 26  
– 27 – 28 – 29 - 30 – 31 – 32 – 33 – 41 – 35 – 36 – 37 – 42 – 39 – 40 .**

2) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 1725 subb.: 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35  
– 36 – 37 – 38 - 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 46.**

\*\*\*\*\*

**04.15) TRASCRIZIONE: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 23/12/2016,  
disposto dall'Uff. Giudiziario, rep 7088; trascritto a Cagliari il 08/02/2017,  
Reg. Gen. 3911, Reg. Part. 2970.

**Favore:** Banco di Sardegna Spa, sede Cagliari, CF. 01564560900

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 63 subb.: 17 – 18 – 19 – 23 - 24 – 25 - 26 – 27 – 28 – 29  
- 30 – 31 – 32 – 33 – 41 – 35 – 36 – 37 – 42 – 39 – 40.**

2) Immobili siti in viale A. Diaz, distinti in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 1725 subb.: 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35  
– 36 – 37 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 - 44.**

**Omissis:** altro soggetto contro e altri i immobili non oggetto di perizia.

\*\*\*\*\*

**04.16) TRASCRIZIONE:** **PIGNORAMENTO ESATTORIALE** del 14/09/2017, disposto da Agenzia delle Entrate-Riscossione, rep 8; trascritto a Cagliari il 18/09/2017, Reg. Gen. 26099, Reg. Part. 19362.

**Favore:** Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede Roma, CF. 13756881002

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921.

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

- 1) Immobili siti in viale Trieste, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 18 mapp. 8637 subb. 7 – 44 – 19.**

\*\*\*\*\*

**04.17) TRASCRIZIONE:** **DOMANDA GIUDIZIALE** del 02/12/2016, disposto da Tribunale di Cagliari - UNEP, rep 6219; trascritto a Cagliari il 10/10/2017, Reg. Gen. 28649, Reg. Part. 21177.

**Favore:** Dodol Sagl, sede Svizzera, CF. 97705740583.

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921.

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

- 1) Immobile sito in viale A. Diaz n. 146, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 41**, cat. A2, vani 8,5, piano 3.

\*\*\*\*\*

**04.18) TRASCRIZIONE:** **DOMANDA GIUDIZIALE** del 20/10/2017, disposto da Tribunale di Cagliari, rep 18109; trascritto a Cagliari il 23/01/2018, Reg. Gen. 1877, Reg. Part. 1517.

**Favore:** Sessini Michele nato Cagliari il 20/07/1993

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

- 1) Area urbana siti in viale A. Diaz, distinta in catasto fabbricati alla **sezione**

**A, foglio 21 mapp. 1725 sub. 21**, cat. F1, piano T,mq. 50.

**Nota del Consulente:** dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate-territorio, suddetto immobile non risulta di proprietà della società Turist srl.,

\*\*\*\*\*

**05) PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA SUGLI IMMOBILI RICADENTI NELLA PROCEDURA**

**05.1) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 19/02/2013, rogito Notaio Giua Marassi Vittorio, rep. 135284, racc. 34706; trascritto a Cagliari il 26/02/2013, Reg. Gen. 5276, Reg. Part. 4219. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

**Favore:** E.L.G.A. S.r.l., sede Milano, CF. 00255480923

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Appartamento in corso di ultimazione posto al piano 2, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146 censito nel suo complesso nel in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 16** piani T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, salvo più precisi accertamenti, dovrebbe essere attualmente individuato catastalmente con il **sub.33**.

2) Posto auto in corso di ultimazione facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, censita nel suo complesso nel catasto fabbricati alla

**sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15**, piano T.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb; 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

Nell'atto si precisa che la società Turist s.r.l. ha promesso di vendere alla società E.L.G.A. s.r.l., che si è obbligata ad acquistare: un appartamento in corso di ultimazione sito al secondo piano, della superficie dimetri quadrati 185 circa, che risulta nella planimetria come appartamento n. 7, e un posto auto scoperto della superficie catastale di metri quadrati 10 circa, sito nel cortile circostante il fabbricato, che verrà individuato dalla società venditrice, prima della stipula dell'atto di vendita.

\*\*\*\*\*

**05.2) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 19/02/2013, rogito Notaio Giua Marassi Vittorio, rep. 135285, racc. 34707; trascritto a Cagliari il 26/02/2013, Reg. Gen. 5277, Reg. Part. 4220.

**Favore:** E.L.G.A. S.r.l., sede Milano, CF. 00255480923

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

1) Appartamento in corso di ultimazione posto al piano 2, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146 censito nel suo complesso nel in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 16** piani T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-

29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, salvo più precisi accertamenti, dovrebbe essere attualmente individuato catastalmente con il **sub.31**.

2) Posto auto in corso di ultimazione facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, censita nel suo complesso nel catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15**, piano T.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb. 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

Nell'atto si precisa che la società Turist s.r.l. ha promesso di vendere alla società E.L.G.A. s.r.l., che si è obbligata ad acquistare: un appartamento in corso di ultimazione sito al secondo piano, della superficie dimetri quadrati 115 circa, che risulta nella planimetria come appartamento n. 10, e un posto auto scoperto della superficie catastale di metri quadrati 10 circa, sito nel cortile circostante il fabbricato, che verrà individuato dalla società venditrice, prima della stipula dell'atto di vendita.

\*\*\*\*\*

**05.3) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 19/02/2013, rogito Notaio Giua Marassi Vittorio, rep. 135286, racc. 34708; trascritto a Cagliari il 26/02/2013, Reg. Gen. 5278, Reg. Part. 4221. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

**Favore:** E.L.G.A. S.r.l., sede Milano, CF. 00255480923

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Appartamento in corso di ultimazione facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146, censito nel suo complesso nel in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 16** piani T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, salvo più precisi accertamenti, dovrebbe essere attualmente individuato catastalmente con il **sub. 32.**

2) Posto auto in corso di ultimazione facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, censita nel suo complesso nel catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15**, piano T.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb; 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

Nell'atto si precisa che la società Turist s.r.l. ha promesso di vendere alla società E.L.G.A. s.r.l., che si è obbligata ad acquistare: un appartamento in corso di ultimazione di ultimazione sito al secondo piano, della superficie di mq. 84 circa, che risulta nella planimetria allegata come appartamento n. 11, e un posto auto scoperto della superficie catastale di metri quadrati 10 circa, sito nel cortile circostante il fabbricato, che verrà individuato dalla società



venditrice, prima della stipula dell'atto di vendita.

\*\*\*\*\*

**05.4) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 19/02/2013, rogito Notaio Giua Marassi Vittorio, rep. 135287, racc. 34709; trascritto a Cagliari il 26/02/2013, Reg. Gen. 5279, Reg. Part. 4222. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

**Favore:** E.L.G.A. S.r.l., sede Milano, CF. 00255480923

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Appartamento in corso di ultimazione posto al piano 3, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146, censito nel suo complesso nel in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 16** piani T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, salvo più precisi accertamenti, dovrebbe essere attualmente individuato catastalmente con il **sub. 35**.

2) Posto auto in corso di ultimazione facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, censita nel suo complesso nel catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15**, piano T.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb; 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

Nell'atto si precisa che la società Turist s.r.l. ha promesso di vendere alla società E.L.G.A. s.r.l., che si è obbligata ad acquistare: un appartamento in corso di ultimazione di ultimazione sito al secondo piano, della superficie di mq.67 circa, che risulta nella planimetria allegata come appartamento n. 14, e un posto auto scoperto della superficie catastale di metri quadrati 10 circa, sito nel cortile circostante il fabbricato, che verrà individuato dalla società venditrice, prima della stipula dell'atto di vendita.

\*\*\*\*\*

**05.5) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 19/02/2013, rogito Notaio Giua Marassi Vittorio, rep. 135288, racc. 34710; trascritto a Cagliari il 26/02/2013, Reg. Gen. 5280, Reg. Part. 4223. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

**Favore:** E.L.G.A. S.r.l., sede Milano, CF. 00255480923

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Appartamento in corso di ultimazione posto al piano 1, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146, censito nel suo complesso nel in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 16** piani T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, salvo più precisi

accertamenti, dovrebbe essere attualmente individuato catastalmente con il **sub. 24.**

- 2) Posto auto in corso di ultimazione facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, censita nel suo complesso nel catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15**, piano T.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb; 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

Nell'atto si precisa che la società Turist s.r.l. ha promesso di vendere alla società E.L.G.A. s.r.l., che si è obbligata ad acquistare: un appartamento in corso di ultimazione di ultimazione sito al secondo piano, della superficie di mq.67 circa, che risulta nella planimetria allegata come appartamento n. 4, e un posto auto scoperto della superficie catastale di metri quadrati 10 circa, sito nel cortile circostante il fabbricato, che verrà individuato dalla società venditrice, prima della stipula dell'atto di vendita.

\*\*\*\*\*

**05.6) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 19/02/2013, rogito Notaio Giua Marassi Vittorio, rep. 135289, racc. 34711; trascritto a Cagliari il 26/02/2013, Reg. Gen. 5281, Reg. Part. 4224. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

**Favore:** E.L.G.A. S.r.l., sede Milano, CF. 00255480923

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

- 1) Appartamento in corso di ultimazione posto al piano 2, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146, censito nel suo complesso nel in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 16** piani T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, salvo più precisi accertamenti, dovrebbe essere attualmente individuato catastalmente con il **sub. 29**.

- 2) Posto auto in corso di ultimazione facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, censita nel suo complesso nel catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15**, piano T.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb; 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

Nell'atto si precisa che la società Turist s.r.l. ha promesso di vendere alla società E.L.G.A. s.r.l., che si è obbligata ad acquistare: un appartamento in corso di ultimazione di ultimazione sito al secondo piano, della superficie di mq.131 circa, che risulta nella planimetria allegata come appartamento n. 8, e un posto auto scoperto della superficie catastale di metri quadrati 10 circa, sito nel cortile circostante il fabbricato, che verrà individuato dalla società venditrice, prima della stipula dell'atto di vendita.

\*\*\*\*\*

**05.7) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 21/06/2013, rogito Notaio Papi Marco, rep. 127544, racc. 40616; trascritto a Cagliari il 28/06/2013, Reg. Gen. 16519, Reg. Part. 13003. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

**Favore:** Dodol Sagl, sede Lugano (Svizzera) CF. 97705740583

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

1) Appartamento in corso di ultimazione posto al piano terzo, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146, censito nel suo complesso nel in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 16** piani T-1-2-3-4-5.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, risulta attualmente individuato catastalmente con il **sub. 41**.

2) Posto auto in corso di ultimazione posto al piano terra facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, censita nel suo complesso nel catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15**, piano T.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb; 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

Nell'atto si precisa che la società Turist s.r.l. ha promesso di vendere alla società Dodol Sagl, che si è obbligata ad acquistare: un appartamento in corso di ultimazione di ultimazione sito al terzo piano, della superficie di mq.274 circa, che risulta nella planimetria allegata come appartamento n.12, e un posto auto scoperto della superficie catastale di metri quadrati 12 circa, sito nel cortile circostante il fabbricato.

Prezzo convenuto Euro 1.200.000,00 + iva.

**Nota:** suddetto preliminare di compravendita è stato modificato con successivo atto del 17/06/2015, trascritto il 28/06/2013, Reg. Gen. 16164, Reg. Part. 12726.

\*\*\*\*\*

**05.8) TRASCRIZIONE: ATTO MODIFICATIVO DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 17/06/2015, rogito Notaio Onano Roberto, rep. 21112, racc. 12169; trascritto a Cagliari il 28/06/2013, Reg. Gen. 16164, Reg. Part. 12726. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13003/2013

**Favore:** Dodol Sagl, sede Lugano (Svizzera) CF. 97705740583

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

- 1) Appartamento posto al piano terzo int. 12, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 41**, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146.
- 2) Posto auto scoperto della superficie di mq. 12 ca. posto al piano terra facente parte di un'area urbana sita in viale Diaz n. 144-146, non ancora censito al catasto fabbricati.

Nell'atto si precisa che detti immobili costituiscono porzione del fabbricato già censito, nel suo complesso, al foglio A/21, particella 63, subalterni:

- 15, area urbana al piano terra, della consistenza di 199 (centonovantanove) metri quadrati;
- 16, fabbricato in corso di costruzione, piano T-1-2-3-4 e.

Il tale atto le parti convengono:

- di modificare ed integrare il contratto preliminare di compravendita a rogito del dr. Marco Papi, atto del 17/06/2015, trascritto il 28/06/2013, Reg. Gen. 16164, Reg. Part. 12726, al fine di stabilire e precisare che:

- 1) è prorogato il termine apposto nell'articolo 7) del contratto, e, pertanto, l'atto pubblico definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno 20 giugno 2016;
- 2) il prezzo della futura vendita è stabilito definitivamente in euro 1.015.000,00 (unmilionequindicimila), oltre IVA di anziché Euro 1.200.000,00.

\*\*\*\*\*

**05.9) TRASCRIZIONE: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** del 11/02/2014, rogito Notaio De Magistris Carlo Mario, rep. 136062, racc. 31417; trascritto a Cagliari il 13/02/2014, Reg. Gen. 3354, Reg. Part. 2729. Preliminare di compravendita di immobili da costruire.

**Favore:** Grosso Guido nato a Cagliari il 31/03/1968, CF. GRSGDU68C31B354A e Marras Michela nata a Cagliari il 24/03/1972, CF. MRRMHL72C64B354O,

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

**In Comune di Cagliari, quota 1/1**

- 1) Appartamento in corso di ultimazione posto al piano terzo, non ancora

censito al catasto fabbricati, facente parte di un fabbricato sito in viale Diaz n. 144-146, censito, nel suo complesso, al foglio A/21, particella 63, sub. 16, fabbricato in corso di costruzione, piano T-1-2-3-4.

**Nota del Consulente:** si precisa che il sub. 16, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali i subb. 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-37-41-42-39-40, ricadenti nella procedura. Sulla base della documentazione acquisita l'appartamento, salvo più precisi accertamenti, dovrebbe essere attualmente individuato catastalmente con il **sub. 42.**

**3)** Posto auto scoperto con accesso dal viale Diaz n. 144-146, della superficie di mq. 10 ca., non ancora censito al catasto fabbricati, ubicato al piano terra nel cortile interno del fabbricato avente una superficie di complessivi mq. 199, con accesso dal viale Diaz n. 144-146, censito nel suo complesso nel catasto fabbricati alla sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 15, piano T.

Nota del Consulente: si precisa che il sub. 15, a seguito di variazione catastale è stato soppresso generando gli attuali beni comuni non censibili subb. 20 e 21, e i posti auto subb; 17-18-19, ricadenti nella procedura.

Sulla base della documentazione acquisita non è stato possibile individuare l'attuale identificativo catastale.

\*\*\*\*\*

## **06) SCRITTURE PRIVATE E PROMESSE DI VENDITA E COMODATO GRATUITO.**

Sulla base della documentazione acquisita risultano anche scritture private di promesse di vendita e comodato ad uso gratuito non trascritte. In particolare esse sono:

### **06.1) SCRITTURA PRIVATA – CONTRATTO DI COMODATO AD USO GRATUITO**



del 20/01/2020;

**Favore:** Rombi Ismaele Alberto nato a Cagliari il 08/09/1984, CF. RMBSLL84P08B354Q.

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

- **Appartamento** uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, individuato con il n. 12, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 41**, piano 3. Durata contratto dal 20/01/2020 al 31/12/2020, prorogabile di anno in anno previo accordo tra le parti. Alla scadenza l'immobile dovrà essere restituito.

\*\*\*\*\*

**06.2) SCRITTURA PRIVATA – CONTRATTO DI COMODATO AD USO GRATUITO** del 07/01/2020;

**Favore:** Paglietti Nicola nato a Cagliari il 11/11/1984, CF. PGLNCL84S11B354W.

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

- **Appartamento** uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, individuato con il n. 6, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 28, piano 1**. Durata contratto dal 07/01/2020 al 31/12/2020, prorogabile di anno in anno previo accordo tra le parti. Alla scadenza l'immobile dovrà essere restituito.

\*\*\*\*\*

**06.3) SCRITTURA PRIVATA – PROMESSA DI VENDITA** del 14/02/2012;

**Favore:** Mastino Maria Luisa nata a Oristano il 15/05/1959, CF. MSTMLS59E55G113R.

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

- **Appartamento** uso abitazione ubicato in viale Armando Diaz n. 146, individuato con il n. 9, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 30**, piano 2 e **posto auto di mq. 10**, che sarà indicato prima dell'atto di vendita. Prezzo convenuto Euro 270.000,00

\*\*\*\*\*

**06.4) COMPROMESSO DI VENDITA** del 28/01/2013;

**Favore:** Preo Luca nato a Mestre il 16/04/1967, CF. PRELCU67D16L736A.

**Contro:** Turist S.r.l., sede Cagliari, CF. 00591270921

- **Appartamento** uso abitazione in corso di ultimazione, ubicato in viale Armando Diaz n. 146, individuato con il n. 6, distinto in catasto fabbricati alla **sezione A, foglio 21 mapp. 63 sub. 27**, piano 1. Prezzo convenuto Euro 225.000,00 + IVA.

\*\*\*\*\*

#### **07) INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadenti nel Comune di Cagliari, secondo quanto prescritto nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente ricadono in zona urbanistica B. Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone di superficie non superiore a 5.000 mq, ovvero a 10.000 mq nei casi in cui siano presenti le opere di urbanizzazione primaria e gli standard, nelle quali la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 30% di quella realizzabile con l'indice di 5 mc/mq.

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ampliamento, demolizione, mutamento della destinazione d'uso, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

In particolare si precisa che:

**a) gli immobili ubicati in viale Trieste 15-17-19-29** ricadono in zona B ridefinita, sottozona urbanistica B2-R2. Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla presenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento e demolizione facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti. Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificato, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.

In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo (Art. 13 NTA).

**b) gli immobili ubicati in viale Diaz 144-146-148** ricadono in zona B confermata, sottozona urbanistica B5.

In tali sottozone per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria non deve superare i 5 mc/mq;
- l'area coperta non deve superare il valore di 1/3 dell'area del lotto e deve essere contenuta entro il valore massimo di 360 mq;
- l'area del lotto non deve essere inferiore ai mq 600; è tuttavia possibile l'edificazione in lotti di dimensioni inferiori che rispecchino le seguenti condizioni: siano lotti interclusi che risultino da frazionamento effettuato in data anteriore al 19/4/1983;
- lo sviluppo di ciascun fronte degli edifici non può superare i ml 30,00;
- l'altezza degli edifici non deve superare il valore di ml 17,00, cui deve corrispondere un numero massimo di 5 piani fuori terra, oltre eventuali piani interrato o seminterrato e di sgombero sottotetto. È consentito, oltre l'altezza massima anzidetta, un solo piano abitabile in ritiro, di altezza massima lorda di ml 3,00; il ritiro minimo di tale piano rispetto a tutti i prospetti dell'edificio deve risultare di almeno ml 2,50, fatta eccezione, nel lato dell'eventuale scala a prospetto, per una estensione del fronte non superiore a ml 12,00 comprendente l'ingombro dello stesso vano scala;
- gli edifici devono distare dall'asse stradale non meno di ml 9,00 e, nello stesso tempo, devono distare da qualsiasi confine del lotto con la strada non meno di ml 5,00. I distacchi dagli altri confini, non su strada, non devono essere inferiori a ml 6,50. La distanza fra edifici non dovrà essere inferiore a ml 10,00;
- Le aree non edificate e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;
- A richiesta del Comune o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà realizzarsi a filo strada o con arretramento su detto filo diverso da quelli minimi definiti al punto 6) del presente articolo, per consentire soluzioni

coordinate con l'edificazione finitima esistente e nel rispetto delle altre norme di zona; in tal caso la proposta dovrà essere inquadrata in apposito preventivo planovolumetrico (art. 17 NTA);

**c) L'immobile ubicato in via Castagne Vizza 5** ricade in zona B confermata, sottozona urbanistica B3.

Per le nuove costruzioni e ampliamenti devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria non potrà superare 5 mc/mq;
- le costruzioni dovranno sorgere, in generale, a filo stradale. A richiesta del Comune, o su proposta diretta del proprietario, l'edificazione potrà prevedersi attraverso soluzioni svincolate da detto filo stradale, in rapporto a necessità, o opportunità, di soluzioni coordinate con l'edificazione al contorno; in tal caso la soluzione potrà formare oggetto di apposito preventivo progetto planovolumetrico;
- l'edificazione dovrà, in generale, presentare continuità di prospetti verso strada. L'eventuale soluzione di continuità verso strada, di ampiezza pari ad almeno 2/3 della media delle altezze massime degli edifici e mai inferiore ai mt 10,00, potrà essere assentita previa presentazione di un elaborato che dimostri il coerente inserimento della nuova costruzione fra i fabbricati contermini.
- gli altri distacchi dai confini del lotto non devono essere inferiori ad 1/3 dell'altezza per ciascun fabbricato, e mai inferiore a ml. 5,00.
- la distanza tra costruzioni non potrà essere inferiore ai 2/3 della media delle altezze dei fabbricati o corpi di fabbricato interessati e, in ogni caso, non inferiore a ml. 10,00;

- le aree non edificate e non destinate a parcheggi dovranno essere sistemate e mantenute a giardino;
- le altezze degli edifici dovranno essere non superiori a  $h = 13$  mt.

\*\*\*\*\*

## **08) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **08.1) FABBRICATO IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 144-146 fg. A/21 mapp. 63**

Il fabbricato è stato realizzato nella seconda metà degli anni settanta con destinazione d'uso ricettiva alberghiera. Dal 2007 sono in corso opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso. Il progetto e successive varianti prevedono un locale commerciale al piano terra e residenze negli altri piani. I lavori non sono stati ancora ultimati. Esso è composto da quattro piani fuori terra e lastrico solare e area cortilizia di pertinenza destinata in parte a parcheggi esterni, in parte in uso al locale commerciale posto al piano terra e in parte utilizzato per l'accesso al corpo scala delle unità abitative. La struttura portante è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. Il fabbricato è dotato di impianti ascensore.

Le unità abitative sono 18, rispettivamente 6 al piano primo, 5 ai piani secondo e terzo e 2 al piano quarto.

#### **1) Appartamento distinto con il subalterno 23 piano primo.**

E' composto da un ingresso, un soggiorno con annessa zona cottura, un disimpegno, due camere da letto, due bagni di cui uno ad areazione forzata, un ampio balcone sul quale si affacciano tutti gli ambienti ad eccezione del bagno cieco. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione; sono stati realizzati le tramezzature, i massetti dei pavimenti, gli intonaci, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i

pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: i pavimenti interni, i battiscopa, i rivestimenti dei bagni e della zona cottura, le rasature delle murature, le tinteggiature, gli accessori dei bagni, le porte interne, i frutti degli impianti elettrici, i climatizzatori e il controsoffitto in tutto l'appartamento. Nel balcone i sono da eseguire gli intonaci e tinteggiatura dei soffitti e pareti, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

### **2) Appartamento distinto con il subalterno 24 piano primo.**

E' composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ad areazione forzata. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione; sono stati realizzati le tramezzature, gli intonaci e rasature, gli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera e una porta interna, i rivestimenti delle pareti del bagno realizzati con marmo; i pavimenti del soggiorno e camera da letto sono in parquet, quelli del bagno in marmo e quello del balcone in piastrelle di gres. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire le tinteggiature, i rivestimenti della zona cottura, il montaggio della porta del bagno, degli accessori, alcuni frutti degli impianti elettrici e tutte le placche, il climatizzatore. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci e tinteggiatura dei soffitti e delle pareti di separazione con altre proprietà, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

### **3) Appartamento distinto con il subalterno 25 piano primo.**

E' composto da un ingresso, pranzo-soggiorno con annessa zona cottura, un disimpegno, uno studio, una camera da letto, due bagni di cui uno di pertinenza della camera da letto, due balconi. L'appartamento è ancora in corso

di ristrutturazione; sono stati realizzati le tramezzature, i massetti dei pavimenti, gli intonaci, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: i pavimenti interni, i battiscopa, i rivestimenti dei bagni e della zona cottura, le tinteggiature, il montaggio degli accessori dei bagni, le porte interne, i frutti degli impianti elettrici completi di placche, i climatizzatori e il controsoffitto in tutto l'appartamento. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci e tinteggiatura dei soffitti e delle pareti di separazione con altre proprietà, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

#### **4) Appartamento distinto con il subalterno 26 piano primo.**

E' composto da un unico ambiente con zona cottura, un bagno ed un balcone. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione; sono stati realizzati le tramezzature, i massetti dei pavimenti, gli intonaci, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: in tramezzi per la realizzazione di un disimpegno e una camera singola, i pavimenti interni, i battiscopa, i rivestimenti delle pareti del bagno e della zona cottura, le tinteggiature, il montaggio degli accessori del bagno ad eccezione del vaso, le porte interne, i frutti degli impianti elettrici completi di placche, i climatizzatori e il controsoffitto in tutto l'appartamento. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci e tinteggiatura dei soffitti e delle pareti di separazione con altre proprietà, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*



**5) Appartamento distinto con il subalterno 27 piano primo.**

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Sulla base degli elaborati di progetto l'immobile sarebbe composto da un ingresso-soggiorno pranzo, zona cottura, una camera da letto singola, un bagno ad areazione forzata, un balcone. Non è stato pertanto possibile accertare se l'immobile è stato ultimato. Tuttavia il sig. Nicola Paglietti ha dichiarato che l'appartamento è stato ultimato

\*\*\*\*\*

**6) Appartamento distinto con il subalterno 28 piano primo.**

E' composto da un ingresso-soggiorno pranzo, zona cottura, una camera da letto, un bagno ad areazione forzata, un ampio balcone. L'appartamento risulta ultimato. Le finiture sono di buona fattura. I pavimenti sono realizzati con parquet, ad eccezione del bagno e del balcone che sono realizzati rispettivamente in piastrelle di materiale lapideo e gres. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera completi di avvolgibili; le porte interne sono in legno laccate color bianco. I muri interni intonacati, rasati e tinteggiati. La zona cottura e il bagno hanno le pareti rivestite con materiale lapideo. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto e tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

Nell'appartamento è presente impianto di climatizzazione centralizzato con unità esterna posta sul balcone. Lo stato conservativo dell'appartamento è buono. Attualmente l'immobile risulta occupato dal sig. Nicola Paglietti.

\*\*\*\*\*

**7) Appartamento distinto con il subalterno 29 piano secondo.**

E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, un bagno, un wc ad areazione forzata, un ampio balcone sul quale si affacciano tutti gli ambienti ad eccezione del wc. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione; sono stati realizzati le tramezzature, i massetti dei pavimenti, gli intonaci, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: i pavimenti interni, i battiscopa, i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina, le tinteggiature, gli accessori dei bagni, le porte interne, i frutti degli impianti elettrici completi di placche, i climatizzatori e il controsoffitto in tutto l'appartamento. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto e tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

**8) Appartamento distinto con il subalterno 30 piano secondo.**

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Sulla base degli elaborati di progetto l'immobile sarebbe composto da un ingresso-soggiorno pranzo, zona cottura, una camera da letto singola, un bagno ad areazione forzata, un balcone. Non è stato pertanto possibile accertare se l'immobile è stato ultimato. Tuttavia il sig. Nicola Paglietti ha dichiarato che l'appartamento è stato ultimato

\*\*\*\*\*

**9) Appartamento distinto con il subalterno 31 piano secondo.**

E' composto da un ingresso, pranzo-soggiorno con annessa zona cottura, un disimpegno, uno studio, una camera da letto, due bagni di cui uno di pertinenza della camera da letto, due balconi. L'appartamento è ancora in corso

di ristrutturazione; sono state realizzate le tramezzature, i pavimenti con parquet, i battiscopa, gli intonaci, le tinteggiature, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i rivestimenti dei bagni, i pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: le tinteggiature dei bagni, i rivestimenti della zona cottura, gli accessori dei bagni, le porte interne, le placche dei frutti, il climatizzatore. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto, le tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

#### **10) Appartamento distinto con il subalterno 32 piano secondo.**

E' composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno ad aereazione forzata; questi ultimi non risultano disimpegnati. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione anche se quasi ultimato. Per completare i lavori sono ancora da montare gli accessori dei bagni, l'impianto di climatizzazione e le placche dei frutti dell'impianto elettrico. Nel balcone eseguire gli intonaci e tinteggiatura dei soffitti. Le finiture sono di buona fattura. I pavimenti sono realizzati con parquet e battiscopa a corredo, ad eccezione del bagno e del balcone che sono realizzati rispettivamente in lastre di materiale lapideo e gres. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera completi di avvolgibili; le porte interne in legno laccate color bianco. I muri interni intonacati, rasati e tinteggiati; il bagno ha le pareti rivestite con materiale lapideo. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto, le tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

**11) Appartamento distinto con il subalterno 33 piano secondo.**

E' composto ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, uno studio, due disimpegni, tre bagni di cui due ad aerazione forzata, un ampio balcone sul quale si affacciano tutti gli ambienti ad eccezione di un bagno. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione; sono stati realizzate le tramezzature, i massetti dei pavimenti, gli intonaci, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: i pavimenti interni, i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina, le tinteggiature, gli accessori dei bagni, le porte interne, i frutti degli impianti elettrici completi di placche, il climatizzatore e il controsoffitto in tutto l'appartamento. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto, le tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

**12) Appartamento distinto con il subalterno 35 piano terzo.**

E' composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno ad areazione forzata. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione anche se quasi ultimato. Le finiture sono di buona fattura. I pavimenti sono realizzati con parquet e battiscopa a corredo, ad eccezione del bagno e del balcone che sono realizzati rispettivamente in lastre di materiale lapideo e gres. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera completi di avvolgibili; le porte interne in legno laccate color bianco. I muri interni intonacati, rasati e tinteggiati; il bagno ha le pareti rivestite con materiale lapideo. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. Per completare i lavori sono ancora da montare gli accessori dei bagni, l'impianto di

climatizzazione e le placche dei frutti dell'impianto elettrico. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto, le tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

### **13) Appartamento distinto con il subalterno 36 piano terzo.**

E' composto da un ingresso, pranzo-soggiorno con annessa zona cottura, un disimpegno, uno studio, una camera da letto, due bagni di cui uno di pertinenza della camera da letto, due balconi. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione; sono stati realizzati le tramezzature, i massetti dei pavimenti, gli intonaci, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: i pavimenti interni, i rivestimenti dei bagni e della zona cottura, le tinteggiature, il montaggio degli accessori dei bagni, le porte interne, i frutti degli impianti elettrici completi di placche, i climatizzatori e il controsoffitto in tutto l'appartamento. Nel balcone i sono da eseguire gli intonaci del soffitto, le tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

### **14) Appartamento distinto con il subalterno 37 piano terzo.**

E' composto da un ingresso-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno ad aereazione forzata; questi ultimi non risultano disimpegnati. L'appartamento è ancora in corso di ristrutturazione; sono stati realizzate le tramezzature, i massetti dei pavimenti, gli intonaci, gli impianti idrico, elettrico e climatizzazione, gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera, i pavimenti dei balconi. Per ultimare i lavori sono ancora da eseguire: i pavimenti interni, i

rivestimenti dei bagni e della zona cottura, le tinteggiature, il montaggio degli accessori dei bagni, le porte interne, i frutti degli impianti elettrici completi di placche, i climatizzatori e il controsoffitto in tutto l'appartamento. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto, le tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto.

\*\*\*\*\*

**15) Appartamento distinto con il subalterno 41 piano terzo.**

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile.

Sulla base degli elaborati di progetto l'immobile sarebbe composto da un ingresso, un ampio soggiorno pranzo, zona cottura, tre camere, due bagni un disimpegno, un balcone. Non è stato pertanto possibile accertare se l'immobile è stato ultimato. Tuttavia il sig. Nicola Paglietti ha dichiarato che l'appartamento è stato ultimato

\*\*\*\*\*

**16) Appartamento distinto con il subalterno 42 piano terzo.**

E' composto da un ingresso, un soggiorno-pranzo, una zona cottura, una camera, un bagno un disimpegno e un balcone. L'immobile risulta ultimato. Non è stato pertanto possibile accertare se l'immobile è stato ultimato. Le finiture sono di buona fattura. I pavimenti sono realizzati con parquet, ad eccezione del balcone che sono realizzati in piastrelle gres. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera completi di avvolgibili; le porte interne sono in legno laccate color bianco. I muri interni intonacati, rasati e tinteggiati. Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle monocottura. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Nel balcone i sono ancora da eseguire gli intonaci e tinteggiatura dei soffitti. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia.

Nell'appartamento è presente impianto di climatizzazione centralizzato con unità esterna posta sul balcone e impianto di riscaldamento con pannelli radianti alimentato a gas. Lo stato conservativo dell'appartamento è buono. Nel balcone sono da eseguire gli intonaci del soffitto, le tinteggiature, il controsoffitto e il tubo in acciaio da montare sul parapetto. Attualmente l'immobile risulta occupato.

\*\*\*\*\*

**17) Appartamento distinto con il subalterno 39 piano quarto.**

L'immobile, sebbene risulti già accatastato, in realtà comprende solo le murature perimetrali totalmente al rustico all'interno e intonacate all'esterno. I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres.

\*\*\*\*\*

**18) Appartamento distinto con il subalterno 40 piano quarto.**

Le caratteristiche dell'immobile sono del tutto analoghe a quelle del precedente sub. 39. Una rampa di scale conduce al lastrico solare dove in progetto è prevista la realizzazione di un altro vano. E' presente inoltre un locale tecnico. Anche questo immobile risulta già accatastato.

\*\*\*\*\*

**19) Posti auto scoperti distinti con i sub. 17-18-19 piano terra.**

Sono ubicati nel cortile interno raggiungibili dal cancello carrabile, non ancora posizionato, mediante una rampa di accesso, e sono posti a sinistra arrivando dalla rampa. Attualmente non risultano essere tracciati, in quanto la pavimentazione è ancora da ultimare.

\*\*\*\*\*

**08.2) FABBRICATO IN VIALE ARMANDO DIAZ N. 148, FG. A/21 MAPP. 1725**

**1) Posti auto scoperti distinti con i sub. 39-40-41-42-43-44 piano terra.**

Sono ubicati nella stessa area cortilizia nella quale si trovano i posti auto indicati nel precedente punto. Essi si trovano sulla destra arrivando dalla rampa. Attualmente non risultano essere tracciati sul pavimento in quanto quest'ultimo ancora da ultimare. In particolare occorre precisare che a seguito di modifiche eseguite nell'area cortilizia con variante in corso d'opera Codice univoco 17143/2015, i posti auto indicati nelle tavole di progetto risultano essere quattro anziché sei. Ciò è probabilmente dovuto al fatto che, a seguito dei lavori eseguiti, gli spazi utili per i parcheggi sono stati ridotti.

\*\*\*\*\*

**2) Posti auto coperti distinti con i sub. 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 piano seminterrato**

Sono ubicati nel piano seminterrato e raggiungibili dal cancello carrabile non ancora posizionato. Attualmente è utilizzato solo in parte in quanto occupato da materiale vario. Lo stato conservativo dell'immobile è decisamente scadente. Al momento del sopralluogo erano presenti perdite di acque nere da una colonna montante degli appartamenti sovrastanti.

\*\*\*\*\*

**08.3) FABBRICATO IN VIALE TRIESTE n. 15-15a-19-29 Fg. A/18 mapp. 8637.**

Trattasi di fabbricato storico realizzato presumibilmente alla fine del 1800. Esso comprende due corpi di fabbrica con cortile interno e tre piani fuori terra. La struttura è realizzata con muratura portante mentre la copertura è a tetto a due falde. Esso è di pregio architettonico e i materiali con cui è stato realizzato sono di buona qualità.



**1) Locale commerciale distinto con il sub. 19 piano terra.**

Il locale ha accesso dal viale Trieste nn. 15-15/A e dal cortile interno. Esso è completo degli arredi in quanto fino a poco tempo fa era utilizzato come ristorante. E' composto da un ingresso, una zona bar, due sale ricezione clienti e due ambienti destinati a zona cucina e deposito. Una scala conduce ai servizi posti in un piano ammezzato. Attualmente è completo degli arredi dell'attività.

Le finiture del locale sono di pregio; i soffitti sono a volte di mattoni sostenute da archi pure in mattono che poggiano sui pilastri e muratura portante. I pavimenti sono tipo cotto, le pareti intonacate e tinteggiate. I bagni e la zona cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo è buono.

**2) Locale commerciale distinto con il sub. 7 piano terra.**

Il locale ha accesso dal viale Trieste n. 19. Esso si sviluppa in lunghezza ed è composto da un ingresso e tre sale tra loro comunicanti. Le caratteristiche e finiture dell'immobile sono del tutto identiche a quelle del locale identificato con il sub. 19 descritto nel precedente punto. Si precisa infine che i due locali sono stati uniti mediante l'apertura di una porta nella parete comune.

\*\*\*\*\*

**3) Locale deposito distinto con il sub. 20 piano terra.**

Il locale ha accesso dal cortile interno raggiungibile dal civico n. 29 di viale Trieste. Esso ha forma rettangolare. I pavimenti sono in piastrelle di gres, le pare intonacate e tinteggiate, la copertura in lastre ondulate in cemento amianto (eternit). L'impianto elettrico è esterno con tubi e canalette in pvc, che collegano prese e interruttori. La porta di ingresso è in lamiera del tipo basculante. Lo stato conservativo è decisamente scadente.

Si segnala che nel locale è stata realizzata un'apertura che lo comunica con un altro immobile di altra proprietà

\*\*\*\*\*

**4) Locale deposito distinto con il sub. 36 piano terra.**

Anche questo locale ha accesso dal cortile interno raggiungibile dal civico n. 29 del viale Trieste. Esso ha forma rettangolare. La pavimentazione è in cemento, le pareti parzialmente intonacate, la copertura in lastre ondulate in cemento amianto (eternit). L'impianto elettrico è esterno con tubi e corrugato in pvc, che collegano prese e interruttori. La porta di ingresso è in lamiera del tipo basculante. Lo stato conservativo è decisamente scadente.

\*\*\*\*\*

**5) Locale deposito distinto con il sub. 44 piano terra.**

Il locale, secondo quanto indicato nella planimetria catastale, risulterebbe composto da un piano terra e un piano soppalco raggiungibile mediante una scala del quale però non esiste elaborato catastale. In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile comprende un piano terra e un soppalco, tra loro non comunicanti. Il piano terra originariamente era composto da tre vani, disimpegno e un ripostiglio. Successivamente l'immobile è stato frazionato in due unità immobiliari; la prima è composta da due vani, disimpegno e due ingressi dal cortile; la seconda comprende un unico vano ed è accessibile dal locale identificato catastalmente con il sub. 22 di altra proprietà. Il piano soppalco è composto da quattro vani, un disimpegno e un servizio. Le finiture delle unità sono piuttosto scadenti; i pavimenti sono in piastrelle di gres nella prima e in battuto di cemento nella seconda. Le pareti in entrambe sono

intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è esterno con tubi e corrugato in pvc, che collegano prese e interruttori. Lo stato conservativo è mediocre.

\*\*\*\*\*

**08.4) IMMOBILE IN VIA CASTAGNE VIZZA N. 3, fg. A/10 mapp. 780.**

Il fabbricato è ubicato nella via Castagne Vizza al n. civico 5 e 3, nel quartiere Is Mirrionis a pochi passi dall'ospedale SS. Trinità. Esso è composto da quattro piani fuori terra, un piano seminterrato un'area cortilizia destinata a parcheggi e in parte a verde. L'edificio non è di grande pregio architettonico ma i materiali con cui è stato realizzato sono di media qualità. La struttura portante è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni intonacati e tinteggiati, la copertura è a tetto con due falde inclinate. Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà e da considerare buono.

**1) Locale deposito distinto con il sub. 9 piano seminterrato.**

Al locale si raggiunge dal n. civico 3. In sede di sopralluogo non è stato possibile procedere accedere all'interno dell'immobile in quanto non erano disponibili le chiavi.

Sulla base degli elaborati di progetto e planimetria catastale l'immobile sarebbe composto da un unico locale con due servizi.

\*\*\*\*\*

**09) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO E CONCESSIONI EDILIZIE**

**09.1) FABBRICATO IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 144-146 fg. A/21 mapp. 63.**

A seguito di richiesta accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Cagliari, si è accertato che fabbricato originario, destinato a struttura ricettiva (albergo) è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n.

23129 del 04/05/1979, e successiva variante n. 63/168, oltre alle concessioni in sanatoria al piano terra n. 1982 prot. 4584/C del 23/10/1991, n. 2246 prot. 5263/C del 06/12/1991, n. 2247 prot.5264/C del 06/12/1991, n. 1/B n. 279 prot. 15647 del 10/07/2007.

In data 11/11/2008 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n.946/2008C, prat. Edilizia 18958.5, prot. 131981/2008, per l'esecuzione dei lavori relativi alla Ristrutturazione con cambio parziale di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale dell'ex Hotel Solemar.

Successivamente venivano presentati presso lo sportello SUAP del Comune di Cagliari le seguenti pratiche.

- 1) **DUAAP Cod. Univoco 3587/2011**, prot. 576 del 02/01/2012: Progetto di completamento di un fabbricato sito a Cagliari in Viale Diaz n. 144-148 in variante alla concessione edilizia n° 946/2008C del 11/11/2008, prat. Ed. 18958.
- 2) **DUAAP Cod. Univoco 6322/2013**, prot. 18201/2013 DEL 22/01/2013: Rinnovo di un titolo edilizio decaduto con lavori iniziati per il completamento delle opere ai soli piani 1-2-3 viale Diaz 144-148, Cagliari. collegata alla pratica codice univoco 3587/2011. Si precisa inoltre che per la non risulta presentata alcuna fine lavori in quanto il titolo risulta decaduto a seguito della scadenza del titolo abilitativo avente validità di mesi 12.
- 3) **DUAAP Cod. Univoco 6323/2012**, prot. 8849/2013 del 11/01/2013: ampliamento di numero due unità immobiliari ai sensi dell'art. 2 l.r. 4 del 2009 e successive modifiche ed integrazioni.

In data 23/02/2006 veniva presentata comunicazione fine lavori parziale relativamente al piano quarto.

**4) DUAAP Cod. Univoco 14641/2015**, prot. 13648/2015 del 20/01/2015:

Progetto per le opere di completamento dei piani 1-2-3 di un fabbricato a destinazione residenziale sito in viale Armando Diaz in Cagliari.

In data 23/02/2006 veniva presentata comunicazione fine lavori parziale relativamente ai piani 1°, 2° e 3°.

In tale comunicazione si dichiarava fine lavori parziale degli appartamenti ubicati ai piani 1°, 2° e 3°. In particolare i lavori sono del tutto ultimati nei seguenti appartamenti.

- Piano I: appartamenti "B" sub. 24; "D" sub. 27, "F" sub. 28;

- Piano II: appartamenti "A" sub. 31; "B" sub. 30;

- Piano III: appartamenti "B" sub. 35; "D" sub. 42, "E" sub. 41.

I lavori da ultimare nei rimanenti appartamenti (ai piani I-II-III) consistono nella posa delle pavimentazioni, nel montaggio dei sanitari e nella rasatura e tinteggiatura finale delle pareti.

Per gli appartamenti "D" ed "E" ubicati al piano II, devono ancora essere realizzate le tramezzature interne.

Si indicava infine che le opere di completamento sarebbero state oggetto di successiva pratica edilizia.

**5) DUAAP Cod. Univoco 17143/2015**, prot. 206116/2015 del 02/09/2015:

Variante in corso d'opera alla DUAAP 14641/2015: modifiche al piazzale esterno del fabbricato sito a Cagliari, Viale A. Diaz n° 144-148.

**6) DUAAP Cod. Univoco n. 112715/2019**, prot. 0334898/2019 del

17/12/2019: Completamento delle opere relative ad un fabbricato a destinazione residenziale sito in Viale A. Diaz 146 – Cagliari - Foglio 21 Mappale 63.

\*\*\*\*\*

**09.2) FABBRICATO IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 148 fg. A/21 mapp. 1725.**

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, si è accertato che il fabbricato di cui gli immobili ricadenti nella procedura sono parte integrante, è stato edificato in virtù di Licenza di costruzione n. 481/1137 del 30/12/1969, prot. 19913/1969, pratica edilizia 19525 e successiva variante prot. 14620 del 11/11/1971.

Successivamente, relativamente agli immobili ricadenti nella procedura, risultano le seguenti, pratiche edilizie:

- a) **Pratica n. 1140B/1986 del 16/12/2005 prot. 28548:** comunicazione inizio lavori di manutenzione interna nel piano seminterrato e successiva integrazione del 22/02/2006 prot. 3997.
- b) **DUAAP Cod. Univoco 3587/2011,** prot. 576 del 02/01/2012: Progetto di completamento di un fabbricato sito a Cagliari in Viale Diaz n. 144-148 in variante alla concessione edilizia n° 946/2008C del 11/11/2008, prat. Ed. 18958.
- c) **DUAAP Cod. Univoco 17143/2015,** prot. 206116/2015 del 02/09/2015: Variante in corso d'opera alla DUAAP 14641/2015: modifiche al piazzale esterno del fabbricato sito a Cagliari, Viale A. Diaz n° 144-148.

\*\*\*\*\*

**09.3) FABBRICATO IN VIALE TRIESTE nn. 15-15/A-19-29, fg. A/18 mapp. 8637.**

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, relativamente a tale fabbricato di cui gli immobili ricadenti nella procedura sono parte integrante, non sono state reperite pratiche edilizie riguardante i titoli abilitativi

relativi alla realizzazione del fabbricato. E' ipotizzabile che, poiché trattasi di immobile storico realizzato alla fine del 1800, non siano presenti documenti.

La documentazione prodotta riguarda le seguenti richieste di concessione in sanatoria:

- 1) **Pratica n. 13312/1986:** l'abuso riguarda l'ampliamento del locale già distinto in catasto alla sez.A, foglio 18 mappale 1066 sub.8, piano terra e soppalco mediante l'accorpamento con l'immobile distinto in catasto alla sez.A, foglio 18 mapp. 1066 sub. 14 piano terra. La fusione delle due unità costituisce attualmente un unico locale commerciale distinto in catasto alla sez. A, foglio 18 mapp. 8637 (ex 1066) sub. 19 viale Trieste nn. 15-15/A.

La pratica di sanatoria risulta ancora in corso di definizione in quanto non sono state depositate le integrazioni richieste dal Comune di Cagliari.

\*\*\*\*\*

- 2) **Pratica n. 13338/1986:** l'abuso consiste nella realizzazione di tre corpi di fabbrica comprendenti sette locali magazzino ubicati nel cortile interno e già distinti in catasto al foglio A/18 mapp. 1066 subb. **20-21-22-23-24-25-26.**

Gli immobili oggetto di sanatoria ricadenti nella procedura sono:

- a) il locale distinto alla **sez. A, foglio 18 mapp. 8637 (ex 1066) sub. 20.**
- b) il locale distinto alla **sez. A, foglio 18 mapp. 8637 (ex 1066) sub. 36.**

Occorre segnalare che l'immobile deriva dal frazionamento in data 06/10/2006 protocollo n. CA0262232 del **mappale 23**, successivo alla richiesta di sanatoria.

In data 10/12/2009, prot. 270485 la proprietaria degli immobili presentava richiesta di riesame e istruttoria con carattere d'urgenza della

pratica di sanatoria. Nella richiesta si indicavano gli immobili derivanti dal frazionamento del sub. 23, tra cui il sub. 36.

La pratica risulta ancora in corso di definizione in quanto non sono state depositate le integrazioni richieste dal Comune di Cagliari per tutti gli immobili.

Si Segnala infine che relativamente all'immobile distinto con il sub. 44, secondo quanto dichiarato dai tecnici del Comune non sono presenti in atti pratiche edilizie.

\*\*\*\*\*

#### **09.4) FABBRICATO IN VIA CASTAGNE VIZZA N. 3-5, fg. A/10 mapp. 780.**

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, si è accertato che il fabbricato di cui l'immobile ricadente nella procedura è parte integrante, è stato edificato in virtù di Licenza edilizia n. 518/522 del 27/12/1973 prot. 16484/1973, pratica edilizia 21335, e successiva variante del 13/02/1974, prot. 1635. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 06/06/1975 prot. 2868.

\*\*\*\*\*

### **10) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE**

Da un confronto tra la documentazione rilasciata dal Comune di Cagliari e quanto accertato in sede di sopralluogo, è emerso che negli immobili ricadenti nel fallimento, sono presenti difformità edilizie. In particolare:

#### **10.1) IMMOBILI IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 144-146 fg. A/21 mapp. 63.**

In quasi tutti gli immobili nei quali si è potuto accedere si sono riscontrate difformità al progetto; esse riguardano lievi variazioni di distribuzione interna. Tenendo conto che i lavori di ristrutturazione non sono ancora terminati,



potranno essere regolarizzate in corso d'opera. Relativamente all'immobile identificato con il sub. 28, questo risulta ultimato e conforme al progetto.

\*\*\*\*\*

**10.2) IMMOBILI IN VIALE TRIESTE nn. 15–15/A-19-29, fg. A/18 mapp. 8637.**

Da un confronto tra la documentazione rilasciata dal Comune di Cagliari e quanto accertato in sede di sopralluogo, si sono riscontrate difformità edilizie. In particolare riguardano i seguenti immobili:

**a) Locale commerciale sub. 19.**

Le difformità comprendono la maggior superficie dei servizi nel soppalco rispetto a quanto indicato nella richiesta di sanatoria, e l'accorpamento con il locale sub. 7. Tali difformità sono sanabili.

**b) Locale deposito sub. 36.**

La difformità consiste nel successivo frazionamento del sub. 23, già oggetto di richiesta di concessione in sanatoria ancora in corso di definizione. Occorrerà pertanto definire la sanatoria e successivamente regolarizzare tale difformità.

**c) Locale deposito sub. 20.**

La difformità riguarda la realizzazione di un'apertura che collega il locale ad altro immobile; essendo quest'ultimo di altra proprietà occorrerà ripristinare lo stato di luoghi murando l'apertura.

**d) Locale deposito sub. 44.**

La difformità consiste nel frazionamento del locale in due unità e la realizzazione di un'apertura che collega un locale ad altro immobile sub. 22; essendo quest'ultimo di altra proprietà occorrerà ripristinare lo stato di luoghi murando l'apertura. Per quanto riguarda il frazionamento questo potrà essere sanato. Relativamente al soppalco non comunicante non risultando

documentazione comunale catastale allo stato attuale non è possibile stabilire la possibilità di regolarizzare l'immobile.

\*\*\*\*\*

### **10.3) IMMOBILE IN VIA CASTAGNE VIZZA N. 9, fg. A/10 mapp. 780.**

Relativamente a tale immobile non sono state accertate eventuali difformità edilizie in quanto non è stato possibile accedere all'interno del locale per il sopralluogo di rito.

\*\*\*\*\*

## **11) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI**

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della presente relazione, e quindi alla determinazione del valore venale degli stessi, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato, a tal fine, operare con due metodi differenti.

Il primo riguarda gli immobili ubicati in viale A. Diaz ancora in corso di ristrutturazione: per questi si è applicato il metodo di svalutazione del prezzo massimo di vendita dovuto alla non ultimazione dei lavori; dopo aver determinato il valore degli immobili come se fossero regolarmente ultimati, mediante il metodo di stima a valore di mercato, si sono pertanto individuate le categorie di opere ancora da realizzarsi e i costi, determinando il coefficiente di svalutazione corrispondente a ogni voce sospesa; si è così ottenuto così un valore K chiamato coefficiente globale di svalutazione. Moltiplicando il valore di mercato dell'appartamento come se fosse regolarmente terminato per tale coefficiente globale di completamento si è ottenuto il valore dell'immobile. In conclusione si applicherà la seguente formula:  $V_c = V_t \times k$

dove:  $V_c$  = valore della costruzione non ancora ultimata

$V_t$  = valore della costruzione terminata

$k$  = coefficiente di svalutazione

Il secondo metodo riguarda tutti gli altri immobili ultimati. Per questi si è ritenuto adeguato, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato tra operatori che si trovino in una situazione di normale svolgimento dell'attività. Esso fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, concretizzatesi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca vicina a quella in cui si redige la stima. Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso in quell'intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima.

L'unità di misura utilizzata per la stima dei beni è il metro quadrato di superficie commerciale determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzature, sommata alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti correttivi. Per quanto riguarda invece i posti auto scoperti ubicati nell'area cortilizia e quelli coperti nel piano seminterrato questi sono stati valutati a corpo; in particolare nella valutazione si

è tenuto conto che alcuni non rispettano la normativa vigente del Comune di Cagliari la quale prevede i parcheggi pertinenziali le dimensioni del singolo posto auto non deve essere inferiore a mq. 12,50 (mt 2,5 x 5,0).

La superficie commerciale degli immobili sarà pertanto:

➤ **IMMOBILI IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 144-146 fg. A/21 mapp. 63**

<b>01) Appartamento piano 1- sub. 23</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	85,00	1	85,00
Balcone	63,00	0,25	<u>13,86</u>
Sommano			<b>98,86</b>

<b>02) Appartamento piano 1- sub. 24</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	42,00	1	42,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>51,20</b>

<b>03) Appartamento piano 1- sub. 25</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	80,00	1	80,00
Balcone	29,00	0,40	<u>11,60</u>
Sommano			<b>91,60</b>

<b>04) Appartamento piano 1- sub. 26</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	48,00	1	48,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>57,20</b>

<b>05) Appartamento piano 1- sub. 27 – non visionato</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	50,00	1	50,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>59,20</b>

<b>06) Appartamento piano 1- sub. 28</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	63,00	1	63,00
Balcone	48,00	0,25	<u>12,00</u>
Sommano			<b>75,00</b>

<b>07) Appartamento piano 2- sub. 29</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	80,00	1	80,00
Balcone	62,00	0,22	<u>13,64</u>
Sommano			<b>93,64</b>

<b>08) Appartamento piano 2- sub. 30 – non visionato</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	42,00	1	42,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>51,20</b>

<b>09) Appartamento piano 2- sub. 31</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	77,00	1	77,00
Balcone	38,00	0,30	<u>11,40</u>
Sommano			<b>88,40</b>

<b>10) Appartamento piano 2- sub. 32</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	57,00	1	57,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>66,20</b>

<b>11) Appartamento piano 2- sub. 33</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	125,00	1	125,00
Balcone	70,00	0,21	<u>14,70</u>
Sommano			<b>139,70</b>

<b>12 Appartamento piano 3- sub. 35</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	42,00	1	42,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>51,20</b>

<b>13) Appartamento piano 3- sub. 36</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	76,00	1	76,00
Balcone	38,00	0,30	<u>11,40</u>
Sommano			<b>87,40</b>

<b>14) Appartamento piano 3- sub. 37</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	57,00	1	57,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>66,20</b>

<b>15) Appartamento piano 3- sub. 41 – non visionato</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	175,00	1	175,00
Balcone	95,00	0,18	<u>17,10</u>
Sommano			<b>192,10</b>

<b>16) Appartamento piano 3- sub. 42 – non visionato</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	49,00	1	49,00
Balcone	23,00	0,40	<u>9,20</u>
Sommano			<b>58,20</b>

<b>17) Appartamento piano 4- sub. 39</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	305,00	1	305,00
Balcone	163,00	0,15	<u>24,45</u>
Sommano			<b>329,45</b>

<b>18) Appartamento piano 4-5 - sub. 40</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Appartamento	138,00	1	138,00
Balcone +Lastrico solare	390,00	0,12	46,80
Sommano			<b>184,80</b>

<b>19) Descrizione</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Posto auto <b>piano T- sub. 17</b>	12,00
Posto auto <b>piano T- sub. 18</b>	12,00
Posto auto <b>piano T- sub. 19</b>	12,00

\*\*\*\*\*

➤ **IMMOBILI IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 148-fg. A/21 mapp. 1725**

<b>01) posti auto coperti piani terra e seminterrato</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Posto auto <b>piano T- sub. 39</b>	12,00
Posto auto <b>piano T- sub. 40</b>	12,00
Posto auto <b>piano T- sub. 41</b>	12,00
Posto auto <b>piano T- sub. 42</b>	12,00
Posto auto <b>piano T- sub. 43</b>	12,00
Posto auto <b>piano T- sub. 44</b>	12,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 27</b>	22,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 28</b>	16,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 29</b>	15,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 30</b>	15,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 31</b>	13,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 32</b>	13,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 33</b>	13,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 34</b>	13,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 35</b>	13,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 36</b>	19,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 37</b>	22,00

\*\*\*\*\*

➤ **IMMOBILI IN VIALE TRIESTE n. 15-15a-19-29 Fg. A/18 mapp. 8637.**

<b>01) Locale commerciale piano terra - sub. 19</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Locale	270,00	1	270,00
Servizi	20,00	0,50	10,00
Sommano			<b>280,00</b>

<b>02) Locale commerciale piano terra - sub. 7</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Locale	110,00	1	<b>110,00</b>

<b>03) Locale deposito piano terra - sub. 20</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Locale	19,00	1	<b>19,00</b>

<b>04) Locale deposito piano terra - sub. 36</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Locale	14,00	1	<b>14,00</b>

<b>05) Locale deposito piano terra – rialzato - sub. 44</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Locale p. terra	140,00	1	140,00
Locale p. rialzato	120,00	1	120,00
Sommano			<b>260,00</b>

\*\*\*\*\*

➤ **IMMOBILE IN VIA CASTAGNE VIZZA N. 3, FG. A/10 MAPP. 780.**

<b>01) Locale commerciale piano seminterrato - sub. 9</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Coeff. Corr.</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>
Locale	320,00	1	320,00

I risultati di un'indagine svolta presso Agenzie immobiliari circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della



Camera di Commercio di Cagliari, hanno condotto a determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia.

Nella valutazione si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato conservativo, della crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto.

Prima di procedere si precisa che gli immobili saranno stimati considerando lo stato di fatto attuale come accertato in sede di sopralluogo. Per quanto riguarda invece gli immobili ubicati in viale Diaz nei quali non è stato possibile accedere, questi sono stati valutati sulla base delle planimetrie di progetto e catastali e considerati ultimati così come dichiarato dal sig. Nicola Paglietti. Nella valutazione del locale in via Castagne Vizza, nel quale il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno si è tuttavia tenuto conto che al suo interno sono presenti copiose perdite di acque nere dalle colonne montanti degli appartamenti, così come dichiarato dal sig. Nicola Paglietti e come effettivamente confermato dalla fuoriuscita di liquido maleodorante dalla parte inferiore dell'ingresso del locale il giorno del sopralluogo.

#### **06.1) IMMOBILI IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 144-146 fg. A/21 mapp. 63**

<b>01) Appartamento piano 1- sub. 23</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>	<b>Coeff. Sval.</b>	<b>Val. €/mq</b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	98,86	0,90	4.000,00	<b>€ 355.896,00</b>
<b>In cifra tonda € 356.000,00</b>				

<b>02) Appartamento piano 1- sub. 24</b>				
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. Comm.le mq.</b>	<b>Coeff. Sval.</b>	<b>Val. €/mq</b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	51,20	0,95	3.800,00	<b>€ 184.832,00</b>
<b>In cifra tonda € 185.000,00</b>				

<b>03) Appartamento piano 1- sub. 25</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore €
Appartamento	91,60	0,92	3.800,00	<b>€ 320.233,60</b>

**In cifra tonda € 320.000,00**

<b>04) Appartamento piano 1- sub. 26</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore €
Appartamento	57,20	0,90	3.800,00	<b>€ 195.624,00</b>

**In cifra tonda € 196.000,00**

<b>05) Appartamento piano 1- sub. 27 – non visionato</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore €
Appartamento	59,20	1	3.800,00	<b>€ 224.960,00</b>

**In cifra tonda € 225.000,00**

<b>06) Appartamento piano 1- sub. 28</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore €
Appartamento	75,00	1	3.800,00	<b>€ 285.000,00</b>

<b>07) Appartamento piano 2- sub. 29</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore €
Appartamento	93,64	0,90	4.000,00	<b>€ 337.104,00</b>

**In cifra tonda € 337.000,00**

<b>08) Appartamento piano 2- sub. 30– non visionato</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore €
Appartamento	51,20	1	3.800,00	<b>€ 194.560,00</b>

**In cifra tonda € 195.000,00**

<b>09) Appartamento piano 2- sub. 31</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore €
Appartamento	88,40	0,94	3.900,00	<b>€ 324.074,40</b>

**In cifra tonda € 324.000,00**

<b>10) Appartamento piano 2- sub. 32</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	66,20	0,95	3.800,00	<b>€ 238.982,00</b>

**In cifra tonda € 239.000,00**

<b>11) Appartamento piano 2- sub. 33</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	139,70	0,93	4.000,00	<b>€ 519.684,00</b>

**In cifra tonda € 520.000,00**

<b>12) Appartamento piano 3- sub. 35</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	51,20	0,95	3.800,00	<b>€ 184.832,00</b>

**In cifra tonda € 185.000,00**

<b>13) Appartamento piano 3- sub. 36</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	87,40	0,91	3.900,00	<b>€ 310.182,60</b>

**In cifra tonda € 310.000,00**

<b>14) Appartamento piano 3- sub. 37</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	66,20	0,92	3.800,00	<b>€ 231.435,20</b>

**In cifra tonda € 231.000,00**

<b>15) Appartamento piano 3- sub. 41 – non visionato</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	192,10	1	4.100,00	<b>€ 787.610,00</b>

**In cifra tonda € 788.000,00**

<b>16) Appartamento piano 3- sub. 42</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	58,20	1	3.800,00	<b>€ 221.160,00</b>

**In cifra tonda € 221.000,00**

<b>17) Appartamento piano 4- sub. 39</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	329,45	0,82	4.250,00	<b>€ 1.148.133,25</b>

**In cifra tonda € 1.148.000,00**

<b>18) Appartamento piano 4-5 - sub. 40</b>				
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Coeff. Sval.	Val. €/mq	Valore
Appartamento	184,80	0,82	4.150,00	<b>€ 628.874,40</b>

**In cifra tonda € 629.000,00**

19) Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Valore
Posto auto <b>piano T- sub. 17</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano T- sub. 18</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano T- sub. 19</b>	12,00	€ 9.000,00

\*\*\*\*\*

**06.1) IMMOBILI IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 148-fg. A/21 mapp. 1725**

<b>01) posti auto coperti piani terra e seminterrato</b>		
Descrizione	Sup. Comm.le mq.	Valore
Posto auto <b>piano T- sub. 39</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano T- sub. 40</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano T- sub. 41</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano T- sub. 42</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano T- sub. 43</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano T- sub. 44</b>	12,00	€ 9.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 27</b>	22,00	€ 27.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 28</b>	16,00	€ 20.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 29</b>	15,00	€ 18.500,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 30</b>	15,00	€ 18.500,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 31</b>	13,00	€ 16.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 32</b>	13,00	€ 16.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 33</b>	13,00	€ 16.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 34</b>	13,00	€ 16.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 35</b>	13,00	€ 16.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 36</b>	19,00	€ 24.000,00
Posto auto <b>piano S1- sub. 37</b>	22,00	€ 27.000,00

\*\*\*\*\*

**06.1) IMMOBILI IN VIALE TRIESTE n. 15-15a-19-29 Fg. A/18 mapp. 8637.**

<b>01) Locale commerciale piano terra - sub. 19</b>			
Descrizione	Sup. mq.	Val. €/mq	Valore
Locale	280,00	2.650,00	€ 742.000,00

<b>02) Locale commerciale piano terra - sub. 7</b>			
Descrizione	Sup. mq.	Val. €/mq	Valore
Locale	110,00	2.600,00	€ 286.000,00

**In cifra tonda € 286.000,00**

<b>03) Locale deposito piano terra - sub. 20</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Val. €/mq</b>	<b>Valore</b>
Locale	19,00	1.300,00	<b>€ 24.700,00</b>

**In cifra tonda € 25.000,00**

<b>04) Locale deposito piano terra - sub. 36</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Val. €/mq</b>	<b>Valore</b>
Locale	14,00	1.300,00	<b>€ 18.200,00</b>

**In cifra tonda € 18.000,00**

<b>05) Locale deposito piano terra – rialzato - sub. 44</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Val. €/mq</b>	<b>Valore €</b>
Locale p. terra	140,00	1.200,00	€ 168.000,00
Locale p. rialzato	120,00	1.200,00	€ 144.000,00
<b>Sommano</b>			<b>€ 312.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**09.4) IMMOBILE IN VIA CASTAGNE VIZZA N. 9, FG. A/10 MAPP. 780.**

<b>01) Locale commerciale piano seminterrato - sub. 9</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Sup. mq.</b>	<b>Val. €/mq</b>	<b>Valore</b>
Locale	320,00	750,00	<b>€ 240.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**12) CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitomi il compendio immobiliare della società Turist S.r.l. in liquidazione è stato stimato **Euro 8.613.000,00**, così ripartiti:

**12.1) IMMOBILI IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 144-146 fg. A/21 mapp. 63**

<b>01) Appartamento piano 1- sub. 23</b>	<b>€ 356.000,00</b>
<b>02) Appartamento piano 1- sub. 24</b>	<b>€ 185.000,00</b>
<b>03) Appartamento piano 1- sub. 25</b>	<b>€ 320.000,00</b>
<b>04) Appartamento piano 1- sub. 26</b>	<b>€ 196.000,00</b>
<b>05) Appartamento piano 1- sub. 28</b>	<b>€ 285.000,00</b>
<b>06) Appartamento piano 2- sub. 29</b>	<b>€ 337.000,00</b>

07) Appartamento piano 2- sub. 31	€ 324.000,00
08) Appartamento piano 2- sub. 32	€ 239.000,00
09) Appartamento piano 2- sub. 33	€ 520.000,00
10) Appartamento piano 3- sub. 35	€ 185.000,00
11) Appartamento piano 3- sub. 36	€ 310.000,00
12) Appartamento piano 3- sub. 37	€ 231.000,00
13) Appartamento piano 4- sub. 39	€ 1.148.000,00
14) Appartamento piano 4-5 - sub. 40	€ 629.000,00
15) Appartamento piano 1- sub. 27 - non visionato	€ 225.000,00
16) Appartamento piano 2- sub. 30 - non visionato	€ 195.000,00
17) Appartamento piano 3- sub. 41 - non visionato	€ 788.000,00
18) Appartamento piano 3- sub. 42	€ 221.000,00
19) Posto auto piano T- sub. 17	€ 9.000,00
20) Posto auto piano T- sub. 18	€ 9.000,00
21) Posto auto piano T- sub. 19	€ 9.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 6.721.000,00</b>

\*\*\*\*\*

## 12.2) IMMOBILI IN VIALE ARMANDO DIAZ n. 148-fg. A/21 mapp. 1725

01) Posto auto piano T- sub. 39	€ 9.000,00
02) Posto auto piano T- sub. 40	€ 9.000,00
03) Posto auto piano T- sub. 41	€ 9.000,00
04) Posto auto piano T- sub. 42	€ 9.000,00
05) Posto auto piano T- sub. 43	€ 9.000,00
06) Posto auto piano T- sub. 44	€ 9.000,00
07) Posto auto piano S1- sub. 27	€ 27.000,00
08) Posto auto piano S1- sub. 28	€ 20.000,00
09) Posto auto piano S1- sub. 29	€ 18.500,00
10) Posto auto piano S1- sub. 30	€ 18.500,00
11) Posto auto piano S1- sub. 31	€ 16.000,00
12) Posto auto piano S1- sub. 32	€ 16.000,00
13) Posto auto piano S1- sub. 33	€ 16.000,00
14) Posto auto piano S1- sub. 34	€ 16.000,00
15) Posto auto piano S1- sub. 35	€ 16.000,00
16) Posto auto piano S1- sub. 36	€ 24.000,00
17) Posto auto piano S1- sub. 37	€ 27.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 269.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**12.3) IMMOBILI IN VIALE TRIESTE n. 15-15a-19-29 Fg. A/18 mapp. 8637.**

<b>01) Locale commerciale piano terra - sub. 19</b>	<b>€ 742.000,00</b>
<b>02) Locale commerciale piano terra - sub. 7</b>	<b>€ 286.000,00</b>
<b>03) Locale deposito piano terra - sub. 20</b>	<b>€ 25.000,00</b>
<b>04) Locale deposito piano terra - sub. 36</b>	<b>€ 18.000,00</b>
<b>05) Locale deposito piano terra – rialzato - sub. 44</b>	<b>€ 312.000,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 1.383.000,00</b>

\*\*\*\*\*

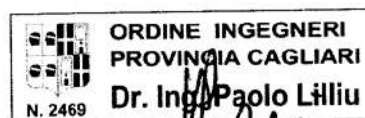
**12.4) IMMOBILE IN VIA CASTAGNE VIZZA N. 3, FG. A/10 MAPP. 780.**

<b>01) Locale comm.le piano S1- sub. 9 non visionato</b>	<b>€ 240.000,00</b>
--	---------------------

Si precisa infine che la valutazione degli immobili non visionati potrebbe variare successivamente ad un eventuale accesso all'interno degli stessi per verificarne lo stato dei luoghi valutarne lo stato conservativo e manutentivo.

Quartu S. Elena 09/02/2021

Il C.T.U.  
Ing. Paolo Lilliu



**ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:**

- 1) Verbale di nomina C.T.U.
- 2) Ispezioni ipotecarie
- 3) Visure catastale attuali
- 4) Planimetrie catastali, elaborati planimetrici, estratti di mappa catastali
- 5) Pratiche Edilizie
- 6) Stralci P.U.C.
- 7) Ortofoto
- 8) Schema situazione attuale degli immobili
- 9) Documentazione fotografica



**Indice**

1) Premessa.....	pag. 1
2) Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 1
3) Consistenza immobiliare della Società Turist s.r.l. ....	pag. 1
4) Trascrizioni, iscrizioni, titoli di provenienza.....	pag. 8
5) Preliminari di compravendita sugli immobili ricadenti nella procedura...	pag. 22
6) Scritture private e promesse di vendita e comodato gratuito.	pag. 33
7) Inquadramento urbanistico degli immobili.....	pag. 35
8) Descrizione degli immobili.....	pag. 39
9) Data di edificazione degli immobili ricadenti nella procedura e concessioni edilizie.....	pag. 52
10) Conformità degli immobili alle licenze o conc. Edilizie.....	pag. 57
11) Determinazione del valore commerciale degli immobili.....	pag. 59
12) Conclusioni.....	pag. 70