

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

VERSIONE
PRIVACY

FALLIMENTO 87/2018

XXXXXXXX XXXXXXXX – XX XXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

8 luglio 2019

Giudice delegato: dott. Nicola Caschili

Curatore: dott. Stefano Scano

Ing. Sandro De Gioannis - Studio Tecnico Diatono
Via Castelvì 12, 09129 Cagliari - Tel. +39 070 3514559
s.degioannis@diatono.it - sandro.degioannis@ingpec.eu

INDICE

1	Premessa	2
2	Svolgimento delle operazioni peritali	3
3	Quesito 1 - consistenza immobiliare	4
4	Quesito 2 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, donazioni	4
5	Descrizione degli immobili	6
5.1	Premessa. Inquadramento territoriale e urbanistico	6
5.2	Appartamento sito in Cagliari, Corso V.E. II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 5, piano II	8
5.3	Appartamento sito in Cagliari, Corso V.E. II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 4, piano I	10
5.4	Appartamento sito in Cagliari, Piazza Yenne 41, NCEU F. A/18, part. 2145, sub 3, piano II	13
5.5	Villino sito in Quartu Sant'Elena, Via dei Ginepri 3, NCEU F. 63, part. 1062	16
6	Stima del valore degli immobili	21
7	Elenco allegati	24

1 PREMESSA

A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato dott. Nicola Caschili del 21/9/2018, il sottoscritto ing. Sandro De Gioannis, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4052, fu nominato esperto stimatore con l'incarico di procedere con urgenza *alla "valutazione di massima" del compendio immobiliare di pertinenza del fallito XXXXXXXXX XXXXXXXX.*

Come successivamente chiarito, la valutazione di massima poteva essere eseguita:

- considerando quale compendio immobiliare quello catastalmente intestato al fallito,
- senza effettuare accessi all'interno degli immobili,
- senza acquisire documentazione presso gli uffici tecnici dei comuni interessati,

e, conseguentemente, senza poter eseguire alcuna verifica della regolarità urbanistica e catastale e del reale stato di manutenzione dei fabbricati.

Il sottoscritto in data 8/10/2018 depositava la relazione contenente la richiesta valutazione di massima.

A seguito di autorizzazione del Giudice Delegato del 4/1/2019, al sottoscritto in data 9/1/2019 fu conferito un nuovo incarico avente per oggetto:

- 1) l'accertamento preliminare, previa idonee ispezioni ipocatastali della reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della ditta fallita.
- 2) l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le vendite o donazioni immobiliari dal fallito poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.
- 3) ulteriori accertamenti tesi a verificare:
 - a) se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967, n. 765.
 - b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicanti irregolarità eventualmente riscontrate
 - c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06.08.1967, n.765, ma prima della entrata in vigore della legge 28.02.1985, n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui a capo IV della legge n. 47/ 85
 - d) se nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n. 47/85, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art.39 I° comma Legge 23.12.1994, n°724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V Legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

- 4) la stima del valore venale attuale attribuibile ai beni immobili di proprietà del fallito, tenendo conto che detti beni dovranno essere alienati con vendite giudiziarie;
- 5) per gli immobili alienati o donati anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.
- 6) La stima deve essere effettuata tenendo conto:
 - a) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi e di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto da vivi
 - b) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.
- 7) Provvedere alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite;
- 8) Provvedere alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 9) Provvedere al rilascio e/o all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Successivamente all'affidamento, il Curatore ha escluso dall'incarico il punto 8 (concernente la trascrizione della sentenza di fallimento, già effettuata per altre vie) e il punto 9, relativo alla predisposizione degli attestati di prestazione energetica.

Effettuati i sopralluoghi e verificata la documentazione tecnica resa disponibile dagli uffici preposti, considerando lo stato di fatto degli immobili, le irregolarità riscontrate e gli ulteriori dettagli descritti nel prosieguo di questa relazione, il sottoscritto ha dovuto ridimensionare la stima preliminare in precedenza effettuata. Si rinvia al par. 6 di questa relazione per il dettaglio dei valori di mercato aggiornati.

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

- ispezioni ipocatastali (v. all. 2);
- sopralluoghi per il rilievo di dettaglio degli immobili e la verifica del loro stato di manutenzione (v. verbali, all. 9);
- restituzione grafica dei rilievi (v. planimetrie stato di fatto, all. 5-6-7-8);
- ricerca delle pratiche edilizie presso gli uffici tecnici dei Comuni e acquisizione della relativa documentazione (v. all. 8);
- verifica della regolarità urbanistica e catastale degli immobili;
- verifica della eventuale presenza di contratti registrati di locazione o comodato;
- indagini di mercato.

3 QUESITO 1 - CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il fallito XXXXXXXX XXXXXXXX risulta intestatario dei seguenti immobili:

Comune	Indirizzo	Piano	Sez.	F.	Part.	Sub.	Cat.	Quota di proprietà
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146	2	A	18	1072	5	A/3	1/6
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146	1	A	18	1072	4	A/4	1/6
Cagliari	Piazza Yenne 41	2	A	18	2145	3	A/3	1/6
Quartu S.E.	Via dei Ginepri 3	S1-T-1	-	63	1062	-	A/7	1/1

Le note di trascrizione degli atti di provenienza di tali immobili sono allegare alla presente relazione (all. n. 2) insieme alle note di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli di cui al paragrafo successivo.

4 QUESITO 2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DONAZIONI

Nella tabella seguente è sinteticamente riepilogato l'esito delle ricerche eseguite dal sottoscritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Non sono state rilevate vendite o donazioni immobiliari poste in essere dal fallito nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.

Tutte le note acquisite sono allegare alla presente relazione (all. n. 2).

Data	Descrizione	A favore/Contro	Immobili
20/4/2005	TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI Registro Particolare 9158 Registro Generale 13460	Nota non acquisita	
20/04/2005	TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Registro Particolare 9159 Registro Generale 13461	La trascrizione non è rilevante ai fini del procedimento in quanto effettuata oltre i cinque anni anteriori alla data del fallimento	
10/10/2005	TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Registro Particolare 23862 Registro Generale 36182	A favore, per la quota di 1/1: XXXXXXXX XXXXXXXX Contro, per la quota di 1/1: XXXXX XXXXX	Piena proprietà in regime di separazione dei beni di: Quartu S.E., Via dei Ginepri 3, piani S1-T-1, NCEU foglio 63, part. 1062, A/7

Data	Descrizione	A favore/Contro	Immobili
10/10/2005	ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 6670 Registro Generale 36183	A favore, per la quota di 1/1: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Contro, per la quota di 1/1: XXXXXXXX XXXXXXXX Debitori non datori di ipoteca: XXXXX XXXXX	Piena proprietà di: Quartu S.E., Via dei Ginepri 3, piani S1-T-1, NCEU foglio 63, part. 1062, A/7
29/03/2010	ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE Registro Particolare 2660 Registro Generale 10650	A favore, per la quota di 1/1: EQUITALIA SARDEGNA SPA Contro, per la quota di 1/1: XXXXXXXX XXXXXXXX	Piena proprietà di: Quartu S.E., Via dei Ginepri 3, NCEU foglio 63, part. 1062, A/7
19/05/2014	TRASCRIZIONE ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITÀ Registro Particolare 9882 Registro Generale 12288	A favore: XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX Contro: XXXXXXXXXXXX	Accettazione con beneficio d'inventario
19/04/2016	TRASCRIZIONE ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Registro Particolare 7923 Registro Generale 10467	A favore, per la quota di 1/6 ciascuno: XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX Contro, per la quota di 1/1: XXXXXXXXXXXX	Piena proprietà di: Cagliari, NCEU, sez. A, foglio 18, part. 2145, sub. 3, A/3 Cagliari, NCEU, sez. A, foglio 18, part. 1072, sub. 4, A/4 Cagliari, NCEU, sez. A, foglio 18, part. 1072, sub. 5, A/3
08/08/2018	TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Registro Particolare 18153 Registro Generale 24128	A favore, per la quota di 1/6: Massa dei creditori del fallimento XXXXXXXX XXXXXXXX - XXXXXXXX Contro, per la quota di 1/6: XXXXXXXX XXXXXXXX	Piena proprietà di (comune di Cagliari): Piazza Yenne 41, NCEU, sez. A, foglio 18, part. 2145, sub. 3, A/3 Corso V.E. II 158, NCEU, sez. A, foglio 18, part. 1072, sub. 4, A/4 Corso V.E. II 146, NCEU, sez. A, foglio 18, part. 1072, sub. 5, A/3
		A favore, per la quota di 1/1: Massa dei creditori del fallimento XXXXXXXX XXXXXXXX - XXXXXXXX Contro, per la quota di 1/1: XXXXXXXX XXXXXXXX	Piena proprietà di: Quartu S.E., Via dei Ginepri 3, piani S1-T, NCEU foglio 63, part. 1062, A/7

5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1 Premessa. Inquadramento territoriale e urbanistico

I tre immobili siti nel comune di Cagliari si trovano all'interno del centro storico cittadino (v. fig. 1) e il piano particolareggiato comunale li include nella classe **I.a.2**, così definita: *patrimonio immobiliare prebellico costituito da edifici privati e relative pertinenze con funzione prevalentemente residenziale o mista caratterizzato dalla leggibilità e dalla riconoscibilità degli elementi tipologici e costruttivi originari pur in presenza di lievi modificazioni, che presenta un elevato valore architettonico, paesaggistico, tradizionale e/o identitario*. Si tratta, in sintesi, di una classificazione che ricomprende gli immobili edificati tra la seconda metà del 1800 e i primi decenni del 1900 e che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche e costruttive originarie.



Fig. 1. I rettangoli rossi individuano la posizione degli immobili siti in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele II (a sinistra) e piazza Yenne (a destra). Immagine satellitare © Google.

Gli appartamenti siti nel corso Vittorio Emanuele II n. 146 - in un tratto divenuto recentemente pedonale - si trovano al primo e al secondo piano di una casa a schiera

di quattro piani fuori terra. Lo stato di manutenzione della facciata prospiciente il Corso Vittorio Emanuele II e del vano scala interno è mediocre ma non si ravvisano fenomeni di degrado particolarmente gravi o irreversibili.

L'appartamento sito nella Piazza Yenne n. 41 si trova al piano secondo di un palazzo di cinque piani fuori terra. Lo stato complessivo di manutenzione della facciata principale è, anche in questo caso, mediocre.

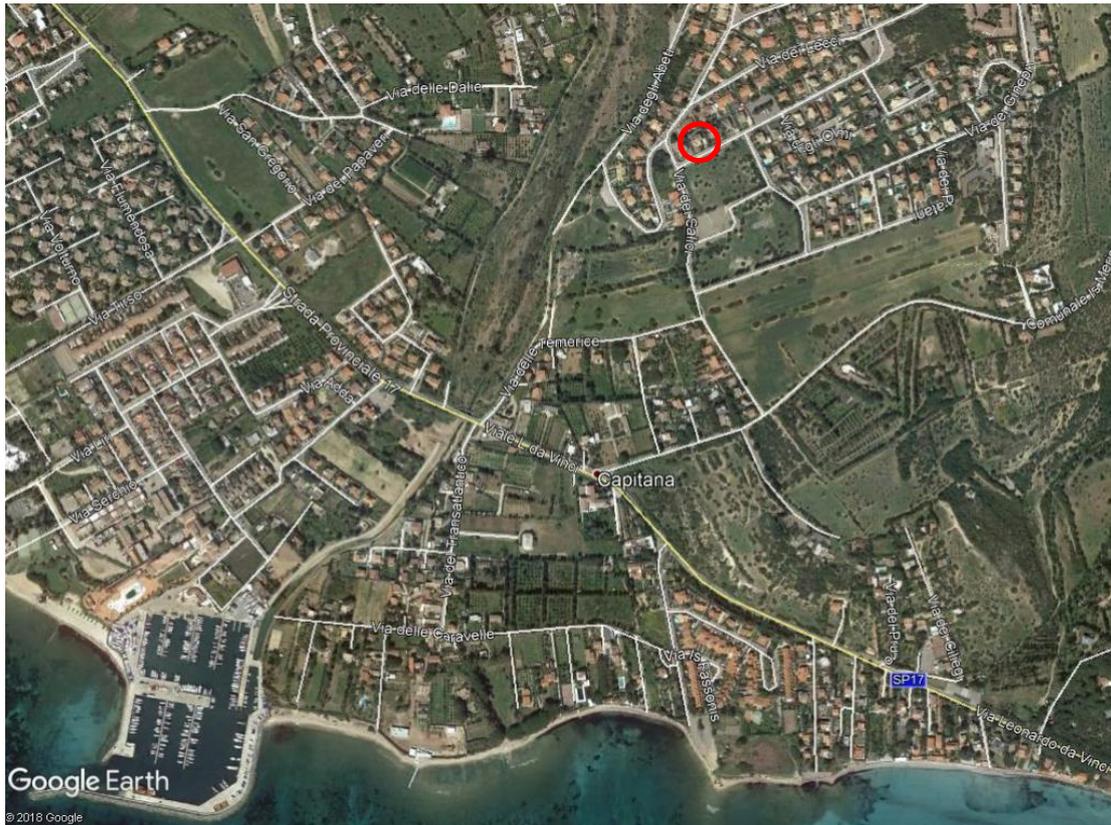


Fig. 2. Il cerchio rosso individua la posizione del bene sito in Quartu Sant'Elena, via dei Ginepri. Immagine satellitare © Google.

L'immobile sito nel comune di Quartu Sant'Elena (v. fig. 2) si trova nella zona di Capitana/Is Meris, in via dei Ginepri n. 3, a meno di un chilometro dal mare e dal porto turistico di Marina di Capitana; dalla zona, lievemente collinare, si ha una vista panoramica sul golfo di Cagliari. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile si trova in zona "F turistica", sottozona "F.tur - Edilizia turistico-residenziale strutturata"; è edificato sul lotto n. 39 della lottizzazione "Is Meris-NK1". Data la vicinanza al mare, l'area ricade nella fascia costiera vincolata ai sensi del piano paesaggistico regionale. L'immobile è costituito da un villino di recente costruzione (porzione di un'unità bifamiliare) articolato su due piani fuori terra e uno seminterrato.

La posizione del villino espressa in coordinate geografiche, in gradi decimali, è la seguente: 39.213343, 9.314634.

Nei paragrafi successivi è contenuta una descrizione di ciascun immobile mentre sono allegati a questa relazione le planimetrie dello stato di fatto, le fotografie e l'ulteriore documentazione acquisita presso gli uffici competenti.

Per nessuno degli immobili oggetto della procedura risultano registrati contratti di locazione o comodato, come attestato dall'Agenzia delle Entrate (v. all. 3).

5.2 Appartamento sito in Cagliari, Corso V.E. II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 5, piano II

L'appartamento si trova al piano secondo ed è costituito (v. planimetria stato di fatto, all. 5) da due camere da letto, soggiorno, bagno, cucina, un'ampia terrazza e un ripostiglio accessibile dalla stessa terrazza. A causa della forma allungata dell'immobile, la distribuzione interna degli ambienti non risulta particolarmente funzionale, oltre a richiedere la presenza di un lungo corridoio per disimpegnare i vari ambienti. La terrazza a livello è racchiusa tra i piani superiori dello stesso edificio di cui fa parte l'appartamento e di quello a fianco ad esso. Sulla terrazza si affacciano due lucernari di un appartamento sottostante e, sulla muratura che separa l'appartamento dalla terrazza, sono inoltre presenti una finestra del vano scala e alcune parti realizzate con elementi in vetromattone che consentono di dare luce all'altro appartamento sottostante, anch'esso oggetto di questa perizia e identificato con il subalterno n. 4.

L'edificio è realizzato in muratura portante e solai in legno; le altezze interne nette degli ambienti sono variabili a seconda del tipo di controsoffittature presenti e l'altezza massima è pari a 348 cm. La presenza del controsoffitto non consente di valutare lo stato delle travi portanti lignee.

L'appartamento si trova in mediocri condizioni di manutenzione; in alcune parti sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua provenienti, presumibilmente, da una terrazza soprastante.

L'abitazione è priva di impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità o di rispondenza per gli impianti.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili interne ed esterne dell'unità immobiliare (v. planimetria stato di fatto, all. 5):

STATO DI FATTO - superfici calpestabili		
N.	Destinazione attuale del vano	Sup. netta (mq)
1	Corridoio	3,7
2	Corridoio	4,5
3	Soggiorno	13,4
4	Camera	11,1
5	Camera	13,2
6	Bagno	4,3
7	Cucina	6,8
TOTALE		57,0
8	Terrazza	37,9
9	Terrazza	16,9
10	Balcone	0,6
11	Locale di sgombero	7,6

L'appartamento è attualmente utilizzato dal sig. xxxxx XXXXXXXX, comproprietario dell'immobile, e dalla sua famiglia come abitazione principale, come dichiarato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in sede di sopralluogo.

Regolarità urbanistica - Corso V.E. II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 5, piano II

L'intero edificio è stato edificato entro i primi decenni del 1900 e presso gli uffici tecnici competenti del Comune di Cagliari non è stata reperita alcuna pratica edilizia per l'unità immobiliare in esame, neanche relativa a interventi successivi di manutenzione o ristrutturazione. Non è quindi presente neppure il certificato di abitabilità o agibilità.

Tuttavia, dai sopralluoghi effettuati non sono emersi elementi che possano far ipotizzare l'esistenza di abusi edilizi rilevanti. Sono stati certamente eseguiti lavori interni ma occorre ricordare che le relative comunicazioni al Comune, anche se regolarmente effettuate e protocollate, non sono reperibili con procedure ordinarie se antecedenti l'anno 2000 (circa) a causa delle modalità di archiviazione utilizzate dallo stesso Comune fino a quella data.

Per quanto concerne gli infissi esterni in alluminio, sicuramente incongrui rispetto alla localizzazione dell'immobile all'interno del centro storico, non si hanno informazioni in merito al periodo in cui sono stati installati. Si ritiene tuttavia che, per gli scopi della presente relazione costituiscano un aspetto non rilevante.

Regolarità catastale - Corso V. Emanuele II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 5, piano II

Il sottoscritto ha predisposto (v. all. n. 5) un elaborato grafico con la sovrapposizione tra lo stato di fatto dell'appartamento, così come risultante dai rilievi effettuati, e la planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate e risalente al 1967. Il confronto evidenzia modeste difformità, non rilevanti neanche ai fini del classamento.

I dati catastali consentono di individuare correttamente l'immobile oggetto di valutazione.

5.3 Appartamento sito in Cagliari, Corso V.E. II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 4, piano I

L'appartamento si trova, in parte, immediatamente sotto quello identificato dal subalterno n. 5 e descritto al paragrafo precedente. Anche questo immobile ha una forma stretta e lunga che rende poco funzionale la distribuzione interna degli ambienti. Le uniche aperture presenti nell'immobile si trovano ai due estremi: nella stanza adibita a cucina, dotata di due portefinestre che si affacciano sul Corso Vittorio Emanuele, e nella camera e nel ripostiglio situati dal lato opposto. Il soggiorno e una camera da letto ricevono esclusivamente luce da elementi in vetromattone posti all'altezza del solaio superiore (tipo bocca di lupo) e che si affacciano sulla terrazza dell'appartamento sovrastante (v. paragrafo precedente); quasi certamente in origine erano presenti delle aperture vere e proprie dotate di infissi, pur se di limitate dimensioni, successivamente chiuse con il vetromattone per limitare il rischio di infiltrazioni d'acqua. Il soggiorno e la camera da letto, per quanto detto, allo stato attuale non rispondono ai requisiti minimi igienico-sanitari per poter essere considerate abitabili.

Il bagno è anch'esso privo di apertura verso l'esterno; il ricambio d'aria è consentito solo indirettamente, attraverso un'apertura priva di infisso che lo mette in collegamento con la seconda camera da letto. Anche in questo caso non sono

rispettate le norme igienico-sanitarie.

Pur se ristrutturata in tempi recenti, la casa si trova in mediocri condizioni di manutenzione a causa dell'umidità presente nelle murature di diverse stanze e proveniente, probabilmente, da infiltrazioni dalle coperture soprastanti.

L'abitazione è priva di impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità o di rispondenza per gli impianti.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili interne ed esterne dell'unità immobiliare (v. planimetria stato di fatto, all. 6):

STATO DI FATTO - superfici calpestabili		
N.	Destinazione attuale del vano	Sup. netta (mq)
1	Ingresso	5,8
2	Disimpegno	3,2
3	Cucina	20,8
4	Corridoio	7,0
5	Soggiorno	14,5
6	Camera	12,1
7	Camera	15,0
8	Bagno	5,3
TOTALE		83,7
9	Ripostiglio Hmax 174	0,6
10	Balcone	0,6
11	Balcone	0,6
12	Locale di sgombero	2,3

L'appartamento è attualmente utilizzato come abitazione principale dalla famiglia del sig. xxxxxXXXXXXXXX, comproprietario dell'immobile, come dallo stesso dichiarato in sede di sopralluogo.

Regolarità urbanistica - Corso V.E. II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 4, piano I

L'intero edificio è stato edificato entro i primi decenni del 1900 e presso gli uffici tecnici competenti del Comune di Cagliari non è stata reperita alcuna pratica edilizia per l'unità immobiliare in esame, neanche relativa a interventi successivi di manutenzione o ristrutturazione. Non è quindi presente neppure il certificato di

abitabilità o agibilità.

Nel corso dei sopralluoghi sono emerse le seguenti irregolarità:

- la chiusura con vetromattone delle bocche di lupo che si affacciavano verso le terrazze degli appartamenti soprastanti e che, quasi certamente, erano dotate di infissi apribili; oltre all'esecuzione di un intervento edilizio non autorizzato, occorre evidenziare che tale operazione ha reso di fatto non più abitabili il soggiorno e una camera dell'appartamento;
- la trasformazione in finestra della portafinestra presente nella camera posta sul retro dell'appartamento;
- la sostituzione degli infissi esterni.

Non sono state fornite informazioni in merito alla data di esecuzione di questi lavori. Inoltre, sono stati certamente eseguiti lavori interni ma occorre ricordare che le relative comunicazioni al Comune, anche se regolarmente effettuate e protocollate, non sono reperibili con procedure ordinarie se antecedenti l'anno 2000 (circa) a causa delle modalità di archiviazione utilizzate dallo stesso Comune fino a quella data.

Come specificato al par. 5.1, l'immobile si trova all'interno del perimetro del centro storico, così come individuato dal piano urbanistico, ed è classificato **I.a.2** dal piano particolareggiato; gli interventi sulle parti esterne, salvo alcune eccezioni, necessitano di autorizzazione paesaggistica preventiva (o di compatibilità paesaggistica nei casi di irregolarità sanabili). Le autorizzazioni paesaggistiche, proprio per le peculiarità dei vincoli a cui fanno riferimento, hanno carattere di discrezionalità e pertanto non può essere assicurata la sanabilità degli abusi.

Nell'ipotesi più favorevole, il sottoscritto ritiene che per sanare le irregolarità, ripristinando anche lo stato originario delle bocche di lupo, possano essere stimati approssimativamente costi per un importo complessivo di 5.000,00 euro, comprese le spese tecniche e l'IVA.

Per quanto concerne le difformità descritte nel paragrafo che segue, considerata la presunta epoca di realizzazione il sottoscritto ritiene che non siano rilevanti ai fini della regolarità edilizia-urbanistica.

Regolarità catastale - Corso V.E. II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 4, piano I

Il sottoscritto ha predisposto (v. all. n. 6) un elaborato grafico con la sovrapposizione

tra lo stato di fatto dell'appartamento, così come risultante dai rilievi effettuati, e la planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate e risalente al 1940. Il confronto evidenzia rilevanti difformità: oltre a una diversa distribuzione interna dei vani, l'appartamento risulta più corto di circa otto metri e risultano così mancanti allo stato attuale un bagno e due camere intere, di cui una posta al piano inferiore. La mappa catastale d'impianto della città di Cagliari (v. all. 4), risalente agli anni '30, conferma che l'intero edificio era in origine considerevolmente più lungo. Nella fotografia n. 34, scattata durante i sopralluoghi e contenuta nell'allegato n. 6, è ancora ben visibile lo spazio del piano terreno identificato come cortile nella planimetria catastale dell'appartamento.

Il sottoscritto ipotizza che la riduzione del lotto e, ancor più, dell'appartamento del primo piano, possa essere fatta risalire alla metà del secolo scorso, presumibilmente in occasione delle demolizioni per l'apertura della via Mameli.

In conclusione, l'immobile non risulta regolarmente censito nel catasto dei fabbricati e deve essere depositato un atto di aggiornamento. I dati catastali attuali consentono, comunque, di individuare correttamente l'immobile oggetto del procedimento fallimentare.

Per la pratica catastale possano essere stimati approssimativamente costi per un importo complessivo di 600,00 euro, comprese le spese tecniche e l'IVA.

5.4 Appartamento sito in Cagliari, Piazza Yenne 41, NCEU F. A/18, part. 2145, sub 3, piano II

L'appartamento, di forma lunga e stretta, si affaccia da un lato sulla piazza Yenne e, dalla parte opposta, confina con le antiche mura cagliaritanche che racchiudevano il quartiere di Castello; il locale di sgombero posto ad un'estremità dell'immobile è delimitato su un lato proprio dalle mura del bastione del Balice, sottostanti l'attuale parcheggio del rettorato. La posizione centrale costituisce il maggior pregio dell'immobile, che può vantare anche una bella vista dal soggiorno verso la piazza Yenne, il corso Vittorio Emanuele II, il largo Carlo Felice e, in lontananza, il mare.

Considerato il periodo di costruzione, si presume che l'edificio sia realizzato in muratura portante e solai in legno.

La presenza di un pozzo luce nell'immobile consente di dare aria e luce a due stanze

e un bagno posti al centro dell'appartamento e altrimenti ciechi. Tuttavia, le ridotte dimensioni del cavedio e la scarsa manutenzione generale del palazzo rendono minima la luce che raggiunge i tre vani dell'appartamento che vi si affacciano e maleodorante e umida l'aria che, di fatto, nello stesso cavedio ristagna.

La stanza adiacente al soggiorno riceve aria e luce solo indirettamente attraverso un'apertura ricavata nella parte alta della parete di separazione dal soggiorno e dalla porta, che si affaccia sul corridoio interno. Utilizzata come camera da letto, non rispetta i requisiti igienico sanitari per tale tipo di destinazione.

L'abitazione è priva di impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Gli infissi esterni e interni sono in legno.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità o di rispondenza per gli impianti.

Nel complesso, lo stato dell'immobile è mediocre, pur considerando che i bagni sono stati ristrutturati in tempi relativamente recenti.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili interne ed esterne dell'unità immobiliare (v. planimetria stato di fatto, all. 7):

STATO DI FATTO - superfici calpestabili		
N.	Destinazione attuale del vano	Sup. netta (mq)
1	Corridoio	16,0
2	Soggiorno	20,1
3	Camera	8,0
4	Camera	13,2
5	Bagno	2,9
6	Camera	14,1
7	Bagno	5,6
8	Cucina	9,5
TOTALE		89,4
9	Balcone	1,3
10	Balcone	0,8
11	Terrazza	6,3
12	Scala esterna	1,5
13	Locale di sgombero	8,0

L'appartamento è attualmente utilizzato dal sig. Angelo XXXXXXXX, comproprietario

dell'immobile, come sua abitazione principale, come dichiarato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in sede di sopralluogo.

Regolarità urbanistica - Piazza Yenne 41, NCEU F. A/18, part. 2145, sub 3, piano II

L'intero edificio è stato edificato entro i primi decenni del 1900 e presso gli uffici tecnici competenti del Comune di Cagliari non è stata reperita alcuna pratica edilizia per l'unità immobiliare in esame, neanche relativa a interventi successivi di manutenzione o ristrutturazione. Non è quindi presente neppure il certificato di abitabilità o agibilità.

Tuttavia, dai sopralluoghi effettuati non sono emersi elementi che possano far ipotizzare l'esistenza di abusi edilizi rilevanti. Sono stati certamente eseguiti lavori interni ma occorre ricordare che le relative comunicazioni al Comune, anche se regolarmente effettuate e protocollate, non sono reperibili con procedure ordinarie se antecedenti l'anno 2000 (circa) a causa delle modalità di archiviazione utilizzate dallo stesso Comune fino a quella data.

In merito al locale di sgombero di cui si tratta al paragrafo successivo e non presente nella planimetria catastale, il sottoscritto non è in possesso di informazioni o documenti in merito al suo periodo di costruzione, che potrebbe pertanto essere antecedente agli obblighi di richiesta di titoli abilitativi.

Pertanto, per quanto noto al momento attuale, non si rilevano abusi edilizi.

Regolarità catastale - Piazza Yenne 41, NCEU F. A/18, part. 2145, sub 3, piano II

Il sottoscritto ha predisposto (v. all. n. 8) un elaborato grafico con la sovrapposizione tra lo stato di fatto dell'appartamento, così come risultante dai rilievi effettuati, e la planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate e risalente al 1940.

Il confronto evidenzia alcune difformità aventi anche rilevanza ai fini del classamento: è leggermente differente la distribuzione interna e non è rappresentato al catasto il locale di sgombero posto sul retro dell'appartamento.

In conclusione, l'immobile non risulta regolarmente censito nel catasto dei fabbricati e deve essere depositato un atto di aggiornamento. I dati catastali attuali consentono, comunque, di individuare correttamente l'immobile oggetto del procedimento fallimentare.

Per la pratica catastale possano essere stimati approssimativamente costi per un importo complessivo di 600,00 euro, comprese le spese tecniche e l'IVA.

5.5 Villino sito in Quartu Sant'Elena, Via dei Ginepri 3, NCEU F. 63, part. 1062

L'immobile è situato in una zona turistico-residenziale situata nelle colline retrostanti la parte della costa di Quartu Sant'Elena in cui si trova il porto turistico di *Marina di Capitana*, da cui dista circa un chilometro. Il centro di Cagliari dista circa venti chilometri.

Il villino ha una parete in comune con l'altra porzione della bifamiliare mentre sugli altri tre lati è circondata dal suo terreno di pertinenza, interamente recintato. Nella parte che costituisce l'ingresso pedonale dalla via dei Ginepri il terreno è utilizzato come giardino; sugli altri lati sono presenti un vialetto di accesso per le auto e, sul retro, un'ampia area pavimentata adibita a parcheggio.

L'immobile è articolato su tre piani:

- al piano seminterrato si trovano un ampio vano soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e un ripostiglio; l'intero seminterrato, tuttavia, non rispetta i requisiti igienico-sanitari per locali con destinazione abitativa;
- al piano terreno sono presenti un ingresso soggiorno, uno studio e un bagno, due loggiati;
- al piano primo si trovano una camera da letto singola, una matrimoniale e un bagno, due terrazze parzialmente coperte.

Inoltre, è stato realizzato un locale di sgombero completamente interrato e sottostante l'area di parcheggio posta sul retro del lotto.

Il villino, edificato con concessione edilizia del 2005, si trova in buone condizioni generali, salvo per i seguenti aspetti:

- danni alle murature dovuti alla presenza di infiltrazioni d'acqua nel vano sito nel piano seminterrato e utilizzato come camera da letto; le infiltrazioni sono concentrate in prossimità dell'unità interna di una pompa di calore;
- pessimo stato della pavimentazione del vialetto carrabile e del parcheggio retrostante, probabilmente mai portata a termine dopo la conclusione dei lavori di edificazione dell'immobile;
- segni di riprese di intonaco e assenza di tinteggiatura nel loggiato del piano

terra;

- assenza di alcune parti dei canali di gronda.

A ciò si aggiungono i primi segni di deterioramento di alcune parti delle tinteggiature esterne, abbastanza normali considerato che l'immobile ha oltre 10 anni di vita.

La casa non ha un sistema di riscaldamento esteso all'intero immobile; sono installate pompe di calore in alcuni vani e una stufa a pellet nel soggiorno del piano seminterrato.

Non sono state fornite dichiarazioni di conformità per gli impianti.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili interne ed esterne dell'unità immobiliare (v. planimetria stato di fatto, all. 8):

STATO DI FATTO - superfici calpestabili			
Piano	Destinazione attuale del vano	Sup. netta (mq)	Sup. netta (mq)
S1	Ingresso-soggiorno con angolo cottura	69,9	95,3
	Bagno	7,7	
	Camera	16,3	
	Ripostiglio sottoscala	1,4	21,1
	Locale di sgombero	21,1	
PT	Ingresso-soggiorno	20,5	42,1
	Disimpegno	3,2	
	Bagno	4,9	
	Studio	13,5	51,8
	Terrazza	28,0	
	Terrazza	23,8	
P1	Disimpegno	3,0	41,9
	Camera	20,4	
	Camera	13,6	
	Bagno	4,9	47,2
	Terrazza	24,8	
	Terrazza	22,4	

L'appartamento è attualmente utilizzato dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, proprietario dell'immobile, come sua abitazione principale, come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo.

Regolarità urbanistica - Quartu Sant'Elena, Via dei Ginepri 3, NCEU F. 63, part. 1062

Presso gli uffici competenti del Comune di Quartu Sant'Elena è stata fornita copia della concessione edilizia n. 94/2005 e di altri documenti progettuali, tra cui gli elaborati grafici. Tra i documenti non è presente il certificato di abitabilità o agibilità. Il sottoscritto ha predisposto un elaborato contenente la sovrapposizione tra lo stato di fatto dell'appartamento, così come risultante dai rilievi effettuati, e il progetto approvato. Sia i documenti di progetto che la citata sovrapposizione sono allegati a questa relazione (all. n. 8).

Nell'elenco seguente sono sinteticamente riportate le principali difformità riscontrate.

a) Il piano terra della casa non è alla quota di +20 cm rispetto al livello del piano di sistemazione esterna del giardino ma a una quota di circa 1 metro in corrispondenza dei gradini di ingresso e tale quote cresce all'avvicinarsi al vialetto carrabile. In effetti, il lotto urbanistico in cui è stata costruita la bifamiliare è in decisa pendenza mentre il progetto prevedeva un piano di sistemazione perfettamente orizzontale. In fase di realizzazione, presumibilmente per minimizzare i movimenti di terra, l'intera bifamiliare è stata edificata su un piano orizzontale ma il terreno circostante è stato lasciato quasi alla sua pendenza naturale. Di qui la difformità.

Occorre precisare che in nessuno dei documenti progettuali forniti si fa cenno alle sistemazioni del terreno e alle conseguenze che ciò avrebbe avuto anche sulla dimensione dei muri di recinzione.

b) In conseguenza di quanto specificato al punto precedente, l'originario piano interrato è divenuto seminterrato, con conseguente modifica di tutti i prospetti, chiusura con ringhiere e parapetti delle terrazze del piano terreno, eliminazione dei cunicoli di aerazione interrati, modifica della posizione e forma delle rampe di scale esterne e numerose altre modifiche di minore rilevanza.

c) Non è stata realizzata la rampa di accesso carrabile che conduceva al piano interrato (ora comunque seminterrato), dove era prevista la realizzazione anche di un garage chiuso per le automobili.

d) Il piano seminterrato - previsto interrato e destinato ad ospitare cantina e garage - ha aperture e distribuzione interna completamente differenti dal progetto; inoltre,

vi sono stati realizzati una cucina e un bagno (e un camino) nonostante l'altezza interna non rispetti i requisiti igienico-sanitari per locali con destinazione abitativa. È opportuno evidenziare che non sono state realizzate altre cucine nella casa: per renderla abitabile occorrerà prevedere per il vano attualmente destinato a studio la trasformazione in cucina, come d'altronde era previsto in progetto. Il sottoscritto non è a conoscenza di eventuali predisposizioni degli impianti eseguite nell'ipotesi di dover apportare queste modifiche.

- e) Al di sotto dell'area di parcheggio retrostante la casa è stato ricavato, completamente interrato, un ampio locale di sgombero.
- f) Al piano terreno, oltre alla già citata chiusura delle terrazze, sono state modificate le aperture e non è stato realizzato un ripostiglio in prossimità del vano scale interno.
- g) Al piano primo rispetto al progetto lo stato di fatto presenta: aperture differenti, una superficie coperta maggiore di circa 1,5 mq, la mancanza del ripostiglio, una maggiore estensione delle terrazze (circa 30 mq aggiuntivi) e delle strutture lignee di copertura.
- h) Varie modifiche di minore rilevanza sui prospetti, oltre a quelle conseguenti alla difformità sopra elencate.

In merito alla sanabilità degli abusi, occorre sottolineare che:

- 1) trattandosi di una costruzione bifamiliare, alcune valutazioni preliminari devono essere estese all'altra porzione, non oggetto di questo procedimento e perciò non accessibile al sottoscritto consulente;
- 2) Come specificato nei paragrafi precedenti, l'immobile si trova all'interno dell'ambito costiero vincolato dal piano paesaggistico regionale e pertanto le sanatorie relative a modifiche delle parti esterne, salvo alcune eccezioni, necessitano di autorizzazione di compatibilità paesaggistica. Tali autorizzazioni non vengono rilasciate sulla base di parametri noti e oggettivi ma di pareri discrezionali, per quanto motivati, degli enti preposti. Non si può pertanto avere certezza della possibile sanabilità di un manufatto sottoposto a tali vincoli.
- 3) Non può in alcun caso essere regolarizzata la destinazione d'uso abitativa del

seminterrato, che dovrà comunque essere ripristinata all'uso progettualmente previsto di cantina.

Premesso quanto sopra in merito al possibile diniego della sanatoria, il sottoscritto ritiene che, nell'ipotesi più favorevole, i relativi costi, comprensivi di quelli per il ripristino delle opere certamente non sanabili, possano essere stimati approssimativamente in complessivi euro 15.000,00, comprensivi delle spese tecniche e dell'IVA.

Regolarità catastale - Quartu Sant'Elena, Via dei Ginepri 3, NCEU F. 63, part. 1062

La planimetria castale rappresenta lo stato di progetto e perciò replica tutte le difformità descritte al paragrafo precedente.

L'immobile non risulta regolarmente censito nel catasto dei fabbricati e deve essere depositato un atto di aggiornamento. I dati catastali attuali consentono, comunque, di individuare correttamente l'immobile oggetto del procedimento fallimentare.

Per la pratica catastale possano essere stimati approssimativamente costi per un importo complessivo di 600,00 euro, comprese le spese tecniche e l'IVA.

6 STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, verificati e aggiornati sulla base degli esiti delle indagini sul mercato locale effettuate dal sottoscritto consulente; come parametro di confronto è stato utilizzato il metro quadrato di superficie commerciale, ottenuto dalla superficie lorda con l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi.

Di seguito sono riepilogati gli ultimi valori disponibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

Descrizione	Valore di mercato unitario (€/mq)	
	min	max
CAGLIARI, MARINA-STAMPACE Abitazioni civili	1.850	2.500
QUARTU S.E., SANTA LURIA, CAPITANA, IS MERIS, TERRA MALA Ville e villini	1.700	2.300
I valori sono riferiti alla superficie lorda e a uno stato conservativo normale.		

Nella pagina seguente sono riportate nella prima tabella le superfici lorde parziali degli immobili e, attraverso l'applicazione di idonei coefficienti di ragguaglio, le relative superfici lorde totali e commerciali. Nel calcolo si è tenuto conto che gli immobili dovranno essere alienati con vendite giudiziarie attraverso l'applicazione di coefficienti riduttivi; nella determinazione di tali coefficienti è stata considerata la presenza e la gravità di abusi la cui sanabilità è soggetta a pareri discrezionali o la necessità di eseguire negli immobili lavori che coinvolgono altre proprietà.

Nella seconda tabella della pagina seguente è calcolato il valore di mercato dei fabbricati oggetto della procedura.

Immobili		Superfici lorde (mq)							Superficie commerciale		
Comune	Indirizzo e identificativi catastali	Piano	Vani principali	Balconi	Terrazze a livello	Locali di sgombero	Aree esterne scoperte	TOTALE RAGGUAGLIATA	Coeffic. stato conservativo	Coeffic. vendita giudiziaria	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146 Sez. A, F. 18, part. 1072, sub. 5	2	74,9	0,6	54,8	10,3	0,0	89,7	0,80	0,90	64,6
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146 Sez. A, F. 18, part. 1072, sub. 4	1	105,0	1,8	0,0	3,2	0,0	107,1	0,90	0,85	82,0
Cagliari	Piazza Yenne 41 Sez. A, F. 18, part. 2145, sub. 3	2	117,8	2,1	7,8	10,9	0,0	123,5	0,80	0,90	88,9
Quartu S.E.	Via dei Ginepri 3 F. 63, part. 1062	S1-T-1	104,5	0,0	109,4	141,4	325,3	216,0	0,96	0,82	170,0

Comune	Indirizzo e identificativi catastali	Piano	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Valore di mercato al lordo degli oneri (€)	Oneri vari da detrarre	Valore di mercato totale €
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146 Sez. A, F. 18, part. 1072, sub. 5	2	64,6	2.100,00	135.596,16	-	135.596,16
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146 Sez. A, F. 18, part. 1072, sub. 4	1	82,0	1.950,00	159.826,10	5.600,00	154.226,10
Cagliari	Piazza Yenne 41 Sez. A, F. 18, part. 2145, sub. 3	2	88,9	2.150,00	191.170,26	600,00	190.570,26
Quartu S.E.	Via dei Ginepri 3 F. 63, part. 1062	S1-T-1	170,0	1.950,00	331.547,15	15.600,00	315.947,15
TOTALI					818.139,66		796.339,66

Sulla base di quanto riportato alla pagina precedente, di seguito sono riepilogati i valori di mercato degli immobili oggetto del procedimento, opportunamente arrotondati:

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI				
Comune	Indirizzo e identificativi catastali	Piano	Valore di mercato totale arrotondato (€)	Valore quota Roberto Di Salvo arrotondata (€)
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146 Sez. A, F. 18, part. 1072, sub. 5	2	136.000,00	23.000,00
Cagliari	Corso Vittorio Emanuele II 146 Sez. A, F. 18, part. 1072, sub. 4	1	154.000,00	26.000,00
Cagliari	Piazza Yenne 41 Sez. A, F. 18, part. 2145, sub. 3	2	191.000,00	32.000,00
Quartu S.E.	Via dei Ginepri 3 F. 63, part. 1062	S1-T-1	316.000,00	316.000,00
TOTALI			797.000,00	397.000,00

Cagliari, 8 luglio 2019



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Sandro De Gioannis", written over the stamp.

7 ELENCO ALLEGATI

1. Visura catastale
2. Esito ispezioni ipotecarie
3. Inesistenza contratti registrati - comunicazione Agenzia delle Entrate
4. Palazzina sita in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele II 146 (documenti validi per entrambi gli immobili oggetto di questa relazione, sub 4 e sub 5)
 - a. Mappa catastale d'impianto
 - b. Elaborato planimetrico
 - c. Piano Particolareggiato Centro Storico - scheda dell'isolato
5. Appartamento sito in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 5, piano II
 - a. Planimetria catastale
 - b. Planimetria dello stato di fatto
 - c. Sovrapposizione planimetrie stato di fatto/catasto
 - d. Fotografie e planimetria con individuazione dei punti di scatto
6. Appartamento sito in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele II 146, NCEU F. A/18, part. 1072, sub 4, piano I
 - a. Planimetria catastale
 - b. Planimetria dello stato di fatto
 - c. Sovrapposizione planimetrie stato di fatto/catasto
 - d. Fotografie e planimetria con individuazione dei punti di scatto
7. Appartamento sito in Cagliari, Piazza Yenne 41, NCEU F. A/18, part. 2145, sub 3, piano II
 - a. Mappa catastale d'impianto
 - b. Piano Particolareggiato Centro Storico - scheda dell'isolato
 - c. Planimetria catastale
 - d. Planimetria dello stato di fatto
 - e. Sovrapposizione planimetrie stato di fatto/catasto
 - f. Fotografie e planimetria con individuazione dei punti di scatto
8. Villino sito in Quartu Sant'Elena, Via dei Ginepri 3, NCEU F. 63, part. 1062
 - a. Planimetria catastale
 - b. Planimetria dello stato di fatto
 - c. Sovrapposizione planimetrie stato di fatto/progetto approvato
 - d. Fotografie e planimetria con individuazione dei punti di scatto
9. Villino sito in Quartu Sant'Elena, Via dei Ginepri 3, NCEU F. 63, part. 1062
 - a. Concessione edilizia e altri documenti forniti dal Comune
 - b. Progetto approvato, tavole n. 1-2-3-4
10. Verbali di sopralluogo

