
TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento
R.G. n°141/2017 "Area Urbana Soc. Coop. Edilizia a r.l."

PREMESSE

In data 28 novembre 2017 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 ed Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 sono stati incaricati dai Dott. Roberto Dessy e Dott. Matteo Puddu, in qualità di Curatori Fallimentari della Area Urbana Soc. Coop. Edilizia A r.l., di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di far risultare nella relazione di stima:

- ✓ **L'individuazione dei beni come risultanti dalle verifiche presso le relative Conservatorie dei Registri Immobiliari;**
- ✓ **L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili patrimonio della procedura, provvedendo alla trascrizione della sentenza di fallimento sui medesimi;**
- ✓ **L'identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali;**
- ✓ **Una sommaria descrizione degli stessi;**
- ✓ **L'esistenza di eventuali licenze legate all'utilizzo degli stessi;**

- ✓ Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento;
- ✓ L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- ✓ L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- ✓ La verifica ventennale ipo-catastale;
- ✓ La verifica degli atti di disposizione posti in essere nell'ultimo quinquennio;
- ✓ La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione di detto documento nonché del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

I sottoscritti, previo contatto telefonico con i Curatori Fallimentari Dott. Roberto Dessy e Dott. Matteo Puddu, una volta avuta dagli stessi l'elenco e la documentazione preliminare relativa ai cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali, operazioni che sono poi proseguite con le verifiche

ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili e presso gli Uffici Tecnici Comunali. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue:

Punto n°1:

- **L'individuazione dei beni come risultanti dalle verifiche presso le relative conservatorie dei registri immobiliari;**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta "**Area Urbana Soc. Coop. Edilizia a r.l.**", in seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (**All. B**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI CAGLIARI

- Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano quarto, soprastante lastrico solare e box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 1 e sub 37;**
- Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano quarto, soprastante lastrico solare e box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 8 e sub 38;**

-
- Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano terra, box al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra, censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 14, sub 24 e sub 25;
- Lotto 4)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano terra, box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 15 e sub 26;
- Lotto 5)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento in Vico I° Merello n°7, piano terzo e piano seminterrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.148 sub 24;
- Lotto 6)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento in Vico I° Merello n°7, piano terzo censito al C.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.148 sub 25;
- Lotto 7)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della cantinola sita in Via Delogu n°1, piano interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 111;
- Lotto 8)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Abitazione sita in Via Delogu n°5, piano nono censita al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 191;

- Lotto 9)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°7, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 253;
- Lotto 10)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°3, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 269;
- Lotto 11)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°3, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 279;
- Lotto 12)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dei beni comuni non censibili del fabbricato sito in Via Delogu, piano primo interrato, terra censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 2 - 52 - 92 - 112 - 113 - 114 - 115 - 117 - 118 - 119 - 126 - 128 - 129 - 131 - 132 -133 - 134 - 135 - 136 - 237 - 283 - 288;
- Lotto 13)** Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 31;
- Lotto 14)** Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 41;

-
- Lotto 15)** Quota pari a $1/24$ della piena proprietà e $23/24$ della proprietà superficiaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 54;
- Lotto 16)** Quota pari a $1/24$ della piena proprietà e $23/24$ della proprietà superficiaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano secondo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 76;
- Lotto 17)** Quota pari al 100% della piena proprietà della Cantinola sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 25;
- Lotto 18)** Quota pari al 100% della piena proprietà della rimessa motociclo sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 26;
- Lotto 19)** Quota pari al 100% della piena proprietà della rimessa motociclo sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 38;
- Lotto 20)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 19;
- Lotto 21)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 22;

- Lotto 22)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 23;
- Lotto 23)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 24;
- Lotto 24)** Quota pari a $1/24$ della piena proprietà e $23/24$ della proprietà superficaria dell'area in Via Giotto, censita al C.T. al Foglio 4 Particella 675 di 302 mq e Particella 682 di 75 mq per complessivi 377 mq;
- Lotto 25)** Quota pari a $1/24$ della piena proprietà e $23/24$ della proprietà superficaria dell'area in Via Giotto, censita al C.T. al Foglio 4 Particella 693 di 1.503 mq e Particella 694 di 532 mq per complessivi 2.035 mq;
- Lotto 26)** Quota pari a $1/24$ della piena proprietà e $23/24$ della proprietà superficaria dell'area in Via Giotto, censita al C.T. al Foglio 4 Particella 697 di 146 mq;

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)

- Lotto 27)** Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso immobiliare in corso di costruzione in Vico Santa Maria su area censita al C.T. al Foglio 32 Particella 2.258 di 320 mq e particella 1288 di 213 mq per complessivi 533 mq;

-
- Lotto 28)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Paolo Borsellino 14-16, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 1;
- Lotto 29)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 28, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 6;
- Lotto 30)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 36-38, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 7;
- Lotto 31)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 40, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 8;
- Lotto 32)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, dell'autorimessa e della cantinola siti in Via Paolo Borsellino 18, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 10;
- Lotto 33)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento sito in Via Paolo Borsellino 30, piano primo censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 17;

-
- Lotto 34)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Paolo Borsellino 30, piano secondo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 22;
- Lotto 35)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento sito in Via Paolo Borsellino 30, piano terzo censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 24;
- Lotto 36)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Don Pino Puglisi 34, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 25;
- Lotto 37)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Don Pino Puglisi 34, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 26;
- Lotto 38)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 31;
- Lotto 39)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Box auto sito in Via Borsellino n°30 piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 32;
- Lotto 40)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Box auto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 34;
-

-
- Lotto 41)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 35;
- Lotto 42)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 37;
- Lotto 43)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto moto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 38;
- Lotto 44)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 39;
- Lotto 45)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 40;
- Lotto 46)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 41;
- Lotto 47)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 42;
- Lotto 48)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 43;
-

-
- Lotto 49)** Quota pari al 100% del diritto di superficie Locale commerciale sito in Via Paolo Borsellino 20-22-24, piano terra censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 58;
- Lotto 50)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del Parcheggio scoperto sito in Via Paolo Borsellino 26, piano terra censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 59;
- Lotto 51)** Quota pari al 100% del diritto di superficie dei beni comuni non censibili in Via Paolo Borsellino, piano terra ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57
- Lotto 52)** Quota pari al 100% del diritto di superficie del terreno in angolo tra la Via Paolo Borsellino e la Via Don Pino Puglisi, censito al C.T. al Foglio 33 particella 4.773 di 1.419 mq;
- Lotto 53)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Villetta a schiera sita in Via Giuseppe Impastato 2, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.785 sub. 1;
- Lotto 54)** Quota pari al 100% del diritto di superficie della Villetta a schiera sita in Via Giuseppe Impastato 10, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.785 sub. 5;

Lotto 55) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto scoperto sito in Via Ariosto 17, piano terra, censito al C.U. al Foglio 53 particella 3.286 sub. 3;

Lotto 56) Quota pari al 100% del diritto di superficie del terreno in Via Ariosto, censito al C.T. al Foglio 53 particella 3.286 di 765 mq;

COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)

Lotto 57) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area in Vicolo II° Cirene, censita al C.T. al Foglio 9 particella 4.161 di 55 mq;

Lotto 58) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Via della Pace s.n, su area censita al C.T. al Foglio 9 particella 4.553 di 568 mq;

Lotto 59) Quota pari a 3/10 della proprietà superficaria dell'area edificabile in angolo tra la Via Segni, Via Pertini e Via delle Serre, censita al C.T. al Foglio 10 particella 1.547 di 6.798 mq, particella 1.659 di 28 mq, 1.772 di 5.171 mq, 1.773 di 17 mq, 1.775 di 15 mq, 1.777 di 11 mq e per complessivi 12.040 mq;

Lotto 60) Quota pari al 100% del diritto di superficie del lastrico solare sito in Via Sandro Pertini n°40, piano quarto censito al C.U. al Foglio 10 particella 1.693 sub. 48;

COMUNE DI SELARGIUS (CA)

Lotto 61) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno censito al C.T. al Foglio 42 particella 2.093 di 816 mq;

COMUNE DI ELMAS (CA)

Lotto 62) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni reliquati in Via Nuoro, censiti al C.T. al Foglio 5 particella 769 di 2 mq, 1.269 di 7 mq, 1.286 di 23 mq e 1.292 di 15 mq per complessivi 47 mq;

Lotto 63) Quota pari al 100% della piena proprietà della Villetta a schiera sita in Via Coghinas n°88-90, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 7 Particella 1.464 sub 14;

Lotto 64) Quota pari al 100% della piena proprietà del bene comune non censibile in Via Coghinas s.n., piano terra censito al C.U. al Foglio 7 Particella 1.464 sub 17

Lotto 65) Quota pari al 100% della piena proprietà del Posto auto coperto sito in Via Temo n°8, piano terra censito al C.U. al Foglio 7 Particella 1.442 sub 23;

Lotto 66) Quota pari al 100% della piena proprietà dei beni comuni non censibili in Via Temo nn°2-4-6-8-10, piano terra, primo e secondo censiti al C.U. al Foglio 7 Particella 1.442 sub 1-2-3-4-5

COMUNE DI TEULADA (CA)

- Lotto 67)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 76 di mq 1.540, 150 di mq 203 per complessivi 1.743 mq;
- Lotto 68)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 127 di mq 884, 128 di mq 5.376 per complessivi 6.260 mq;
- Lotto 69)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 107 di mq 1.389, 160 di mq 20 per complessivi 1.409 mq;
- Lotto 70)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 101 di mq 147, 112 di mq 175, 114 di mq 33, 145 di mq 606, 147 di mq 88, 149 di mq 64 per complessivi 1.113 mq.

Punto n°2:

- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili patrimonio della procedura, provvedendo alla trascrizione della sentenza di fallimento sui medesimi;
- La verifica ventennale ipo-catastale;

2.1 Iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili;

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare, la Sig.ra Isabella Pirastu della IVI

Indagini e Visure Ipotecarie ha redatto apposita relazione (**Vol. B**) nella quale vengono evidenziati gli immobili tuttora patrimonio della fallita e, per ogni singolo immobile, vengono evidenziate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli che l'hanno riguardato.

2.2 Vendite e donazioni immobiliari poste in essere dalla società fallita nei due anni anteriori dalla data del fallimento

Considerato che la pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento è datata **17 ottobre 2017** si può affermare che nei due anni anteriori alla data del fallimento, cioè dal **17 ottobre 2015** ad oggi, non è stato venduto alcun immobile.

Punto n°3:

- **L'identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali;**
- **Una sommaria descrizione degli stessi;**
- **Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento;**
- **La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione di detto documento nonché del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

3.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IN CARICO ALLA FALLITA;

COMUNE DI CAGLIARI

+ Fabbricato di Via Giusti n°7-9 Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°1 a n°4

Il fabbricato in esame (**Foto da nn°1-2**) è ubicato nel quartiere di Santa Alenixedda in una zona semicentrale residenziale discretamente pregiata del comune di Cagliari; trattasi di un fabbricato ad uso residenziale con accesso pedonale ed accesso carrabile rispettivamente dai civici 7 e 9 della via Giusti.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da sette livelli di cui sei integralmente fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne del tipo "a cassetta" dello spessore complessivo di 41 cm, composte da elementi in laterizi forati interni ed esterni, camera d'aria con interposti pannelli di coibentazione, rivestimenti esterni realizzati, in parte con lastre lapidee ed in parte con intonaci a grana fine e tramezzature in laterizi forati (8x15x30 cm), solai intermedi e di copertura in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi molto buono.

Si precisa che il fabbricato non è dotato di agibilità e che l'autorimessa, essendo attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011, è dotata di S.C.I.A. antincendio prot. 75.1/A del 12 luglio 2016.

Nel seguito verranno descritti i quattro lotti patrimonio della procedura.

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano quarto, soprastante lastrico solare e box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 1 e sub 37;

Il lotto in esame comprende gli immobili in possesso di cui come da contratto preliminare allegato (All. 2.5), così elencati e descritti.

Appartamento: L'immobile in esame, ospitato dal piano quarto del fabbricato descritto in premessa, è individuabile dal fatto che vi si accede dalla porta immediatamente a destra per chi esce dall'ascensore. L'appartamento è così distribuito: ingresso pranzo-soggiorno (Foto nn°3-4), cucina (Foto nn°5-6), camera da letto (Foto nn°7-8), studio (Foto nn°9-10), disimpegno (Foto n°11), due bagni (Foto nn°12-13) e tre balconi (Foto da n°14 a n°17). Fa parte del lotto il soprastante lastrico solare (Foto nn°18-19).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un parquet doussiè Africa, mentre nei balconi e nel lastrico solare si segnala la presenza di un gres ceramico di diverse dimensioni a formare un motivo geometrico (30x30 cm e 20x40 cm), il tutto in ottimo stato di conservazione;

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

RIVESTIMENTI: Nella cucina, dietro la parete attrezzata, è presente un rivestimento in marmo. Nei due bagni i rivestimenti sono costituiti da ceramiche aventi dimensione 70x30 cm a tutt'altezza;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno pregiato laccato bianco; quelli esterni sono in legno laccato bianco e vetrocamera ed avvolgibile in PVC automatizzato; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

SANITARI: Nei due bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia in porcellana bianca di pregiata qualità, come anche le rubinetterie;

IMPIANTI: Gli impianti sono in buono stato, di recente fattura; sono presenti, inoltre, un videocitofono, tre pompe di calore e due scaldini ad aria per i bagni.

Box auto: Il box in esame (**Foto n°20**) è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, l'accesso è garantito da una rampa comunicante con l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico 9 della via Giusti, all'interno del box possono essere ospitate comodamente due automobili; il box si presenta pavimentato con una pavimentazione industriale dotata di fughe, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico con illuminazione mediante

lampade al neon ed infine l'infisso basculante d'ingresso è realizzato in acciaio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **178,38 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 2.4**).

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano quarto, soprastante lastrico solare e box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 8 e sub 38;

Il lotto in esame comprende gli immobili in possesso del Sig. _____, come da contratto preliminare allegato (**All. 3.5**), così elencati e descritti.

Appartamento: L'immobile in esame, ospitato dal piano quarto del fabbricato descritto in premessa, è individuabile dal fatto che vi si accede dalla porta immediatamente a sinistra per chi esce dall'ascensore. L'appartamento è così distribuito: ingresso (**Foto n°21**), pranzo-soggiorno (**Foto nn°22-23**), cucina (**Foto da n°24 a n°26**), camera da letto matrimoniale (**Foto nn°27-28**), camera (**Foto nn°29-30**), studio (**Foto nn°31-32**), disimpegno, due bagni (**Foto nn°33-34**) e tre balconi (**Foto da n°35 a n°38**). Fa parte del lotto il soprastante lastrico solare (**Foto nn°39-40**).

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

- PAVIMENTI:** L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un parquet doussiè Africa, ad eccezione di una striscia larga circa 1 m in prossimità della zona cottura in cucina pavimentata in gres 30x30 cm e dei bagni pavimentati con ceramica avente dimensioni 30x70 cm. Nei balconi e nel lastrico solare si segnala la presenza di un gres ceramico di diverse dimensioni a formare un motivo geometrico (30x30 cm e 20x40 cm), il tutto in ottimo stato di conservazione;
- PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;
- RIVESTIMENTI:** Nella cucina, dietro la parete attrezzata, è presente un rivestimento in travertino ed in piastrelle 20x70 cm. Nei due bagni i rivestimenti sono costituiti da ceramiche con dimensione 70x30 cm a tutt'altezza;
- INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno pregiato laccato chiaro; quelli esterni sono in legno laccato chiaro e vetrocamera ed avvolgibile in PVC automatizzato; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;
- SANITARI:** Nei due bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia in porcellana bianca di pregiata qualità, come anche le rubinetterie;
- IMPIANTI:** Gli impianti sono in buono stato, di recente fattura; sono presenti inoltre un videocitofono e pompe di calore con sistema acqua - aria e scalda salviette nei due bagni.

Box auto: Il box in esame (**Foto n°41**) è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da una rampa comunicante con l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico 9 della via Giusti; all'interno del box possono essere ospitate comodamente due automobili. Il box si presenta pavimentato con una pavimentazione industriale dotata di fughe, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico con illuminazione mediante lampade al neon ed infine l'infisso basculante d'ingresso è realizzato in acciaio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **184,83 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 3.4**).

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Cagliari Via Giusti n°7-9: Appartamento sito al piano terra, box al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra, censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 14, sub 24 e sub 25;

Il lotto in esame comprende gli immobili nelle disponibilità della fallita così elencati e descritti.

Appartamento: L'immobile in esame, ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, è individuabile dal fatto che vi si accede direttamente dal cortile condominiale che comunica con il patio ad uso esclusivo. L'appartamento è così distribuito: ingresso pranzo-soggiorno

(Foto nn°42-43), cucina, camera da letto (Foto nn°44-45), camera (Foto n°46), disimpegno, bagno (Foto n°47) e un balcone ed un patio (Foto da n°48 a n°51).

Le finiture dell'appartamento non sono ultimate in particolare sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno con gres chiaro 35x35 cm, il tutto in buono stato di conservazione; Nelle verande si segnala la presenza di un gres ceramico di diverse dimensioni a formare un motivo geometrico (30x30 cm e 20x40 cm), il tutto in buono stato di conservazione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione però può definirsi mediocre poiché si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni e filature (Foto da n°52 a n°55);

RIVESTIMENTI: Non sono presenti rivestimenti;

INFISSI: Gli infissi interni non sono ultimati: è presente la sola controcassa. Gli infissi esterni sono completi e sono composti da infissi in legno e vetro camera e tapparelle esterne.

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza della sola vasca; gli altri sanitari devono essere montati.

IMPIANTI: L'impianto elettrico non è ultimato: mancano i frutti e le placche, mentre i cavi sono stati inseriti per intero nei corrugati; non è presente l'impianto di riscaldamento.

Appartamento: L'immobile in esame, ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, è individuabile dal fatto che vi si accede dalla porta immediatamente a destra per chi esce dall'ascensore. L'appartamento è così distribuito: ingresso pranzo-soggiorno (**Foto da n°57 a n°59**), cucina (**Foto nn°60-61**), camera da letto (**Foto nn°62-63**), camera (**Foto nn°64-65**), disimpegno, bagno (**Foto n°66**) e un balcone ed un patio (**Foto da n°67 a n°72**).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno con gres chiaro 35x35 cm, il tutto in buono stato di conservazione; Nelle verande si segnala la presenza di un gres ceramico di diverse dimensioni a formare un motivo geometrico (30x30 cm e 20x40 cm), il tutto in buono stato di conservazione;

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

RIVESTIMENTI: Nell'angolo cottura è presente un rivestimento realizzato in gres 10x10 cm nella parete attrezzata, nel bagno si segnala la presenza di un rivestimento in gres 25x50 cm fino all'altezza di 235 cm, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno pregiato; quelli esterni sono in legno e vetrocamera ed avvolgibile in PVC; il loro stato di conservazione può definirsi buono;

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia;

IMPIANTI: Gli impianti sono in buono stato, sono presenti un videocitofono e due pompe di calore;

Box auto: Il box in esame (**Foto n°73**) è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da una rampa comunicante con l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico 9 della via Giusti; all'interno del box possono essere ospitate comodamente due automobili. Il box si presenta pavimentato con una pavimentazione industriale dotata di fughe, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico ed infine non vi è infisso d'ingresso.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **105,17 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 5.4**).

✚ Fabbricato di Vico I° Merello n°7 Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°5 e n°6

Il fabbricato in esame (**Foto da nn°74-75**) è ubicato in Vico I° Merello, in una zona semicentrale residenziale pregiata del comune di Cagliari; trattasi di un fabbricato ad uso residenziale con accesso carrabile ed accesso pedonale rispettivamente dai civici 5 e 7 del Vico I° Merello.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato; la struttura è realizzata in muratura portante dello spessore complessivo di 54 cm, rivestimenti esterni realizzati in parte con lastre lapidee di pregio ed in parte con intonaci a grana fine, solai intermedi e di copertura in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi molto buono.

Nel seguito verranno descritti i due lotti patrimonio della procedura.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento in Vico I° Merello n°7, piano terzo e piano seminterrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.148 sub 24;

Il lotto in esame comprende gli immobili in possesso della Sig.^{ra} così elencati e descritti.

Appartamento: L'immobile in esame è ospitato dal piano terzo del fabbricato descritto in premessa. L'appartamento è così distribuito: ingresso pranzo-soggiorno **(Foto nn°76-77)**, cucina **(Foto da n°78 a n°80)**, camera da letto matrimoniale **(Foto nn°82-81)** con bagno in camera **(Foto nn°83-84)**, camera da letto singola **(Foto nn°85-96)**, bagno **(Foto n°87)** e due balconi **(Foto da n°88 a n°90)**.

La visura **(All. 7.2)** e la planimetria catastale **(All. 7.3)** sono riportate in allegato.

Le finiture dell'appartamento sono di pregio ed in particolare sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno con parquet scuro montato a spina di pesce, il tutto in buono stato di conservazione; nelle verande si segnala la presenza di un gres ceramico chiaro, il tutto in buono stato di conservazione. La pavimentazione è così descritta: nel bagno padronale è in legno, come nel resto della casa, ed in gres chiaro 35 cm x 35 cm nel secondo bagno;

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

RIVESTIMENTI: Nei bagni il rivestimento è in piastrelle 20 cm x 20 cm in un bagno e tipo mosaico nel bagno padronale, fino all'altezza di 240 cm, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno pregiato; quelli esterni sono in legno e vetrocamera ed avvolgibile in PVC; il loro stato di conservazione può definirsi buono;

SANITARI: In ciascuno dei due bagni sono presenti: vaso, bidet, lavabo e doccia in porcellana bianca di pregiata qualità, come anche le rubinetterie;

IMPIANTI: L'impianto di climatizzazione è realizzato con pompe di calore acqua-aria e fan coil, l'impianto elettrico è sotto traccia con interruttori e placche di pregio, l'impianto idrico è sotto traccia ed in buono stato; è presente il videocitofono.

Box auto: Il box in esame (**Foto nn°91-92**) è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da una rampa comunicante con l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico 5 del Vico Merello; all'interno del box può essere ospitata comodamente un'automobile; Il box si presenta pavimentato con una pavimentazione in gres chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate, infine vi è infisso d'ingresso di tipo basculante in metallo. Il box è accatastato insieme all'appartamento.

Cantina: con accesso dal box auto, vi è la cantina, separata da questo da una porta metallica (**Foto n°93**); la cantina è intonacata e tinteggiata ed è dotata di impianto elettrico, la pavimentazione è in gres chiaro, è presente una finestra il cui infisso a vasistas è in pvc e vetro con inferriata alla finestra. La cantina è accatastata insieme all'appartamento.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **163,31 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 7.4**).

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento in Vico I° Merello n°7, piano terzo censito al C.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.148 sub 25;

Il lotto in esame comprende l'immobile in possesso della Sig.^{ra} ed attualmente da questa locato a terzi, ed è così descritto.

Appartamento: L'immobile in esame, derivante dal frazionamento dell'appartamento individuato al Lotto n°5, è ubicato al piano terzo del fabbricato descritto in premessa. L'appartamento è un open space così distribuito: ingresso con pranzo-soggiorno, **(Foto nn°94-95)**, angolo cottura **(Foto n°96)**, antibagno e bagno **(Foto nn°97-98)**, camera da letto matrimoniale separata dal salone da un mobile **(Foto nn°99-100)**, balcone **(Foto n°101)**.

La visura **(All. 8.2)** e la planimetria catastale **(All. 8.3)** sono riportate in allegato.

Le finiture dell'appartamento sono qualitativamente ottime e sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un parquet doussiè Africa. Nel balcone si segnala la presenza di un gres ceramico chiaro, il tutto in ottimo stato di conservazione;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno i rivestimenti sono costituiti da ceramiche tipo mosaico fino ad un'altezza di 240 cm;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno pregiato; quelli esterni sono in legno e vetrocamera ed avvolgibile in PVC; il loro stato di conservazione può definirsi ottimo;

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia in porcellana bianca di pregiata qualità, come anche le rubinetterie;

IMPIANTI: L'impianto di climatizzazione è con pompe di calore acqua-aria e fan coil e scalda salviette nel bagno, l'impianto elettrico è sotto traccia con interruttori e placche di pregio, l'impianto idrico è sotto traccia ed in buono stato; è presente il videocitofono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **65,99 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 8.4).

✚ Fabbricato di Via Delogu Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°7 a n°12

Il fabbricato che ospita i lotti in esame è ubicato in una zona semiperiferica residenziale, sufficientemente pregiata, del comune di Cagliari. Trattasi di un fabbricato ad uso misto residenziale e commerciale nel quartiere San Bartolomeo; la comunicazione con le predette vie può avvenire mediante accessi carrabili ai nn°1, 3 e 7 della Via Delogu e con accesso pedonale dal civico n°5 della stessa via.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da dieci livelli fuori terra ed uno interrato ed ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai

intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono. Nel seguito verranno descritti i sei lotti patrimonio della procedura ospitati da questo fabbricato.

Lotto 7) Quota pari al 100% del diritto di superficie della cantinola sita in Via Delogu n°1, piano interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 111;

L'immobile è attualmente nel possesso del

La cantinola in esame (**Foto da n°102 a n°105**) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso alla cantinola è garantito dalla rampa condominiale di accesso alla zona parcheggi interrati del fabbricato.

La visura (**All. 10.2**) e la planimetria catastale (**All. 10.3**) sono riportate in allegato.

Le finiture sono di sufficiente qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un gres 35 x 35 cm, non è intonacata ed è presente un impianto elettrico fuori traccia, è presente una finestra con infisso in ferro e grata metallica ed il portoncino d'ingresso è realizzato in alluminio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **3,74 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 10.4**).

Lotto 8) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Abitazione sita in Via Delogu n°5, piano nono censita al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 191;

L'immobile oggetto del presente lotto, di fatto è inesistente, poiché è frutto di un errore catastale; nella realtà trattasi di un lastrico solare accorpato sin dall'origine all'immobile dei Sig. Vacca Antonio e assegnato dalla fallita in data 25 maggio 1995 con atto a rogito Notaio Dott. Gianmassimo Sechi Rep. N°40970 Vol. 10.729 (All. 11.2).

Lotto 9) Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°7, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 253;

Il posto auto scoperto in esame, attualmente nel possesso della fallita, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°7 della via Delogu (Foto n°106); il posto auto è facilmente individuabile poiché è presente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio, in particolare è quello segnato con il n°8. L'intera area è perimetrata da muratura in blocchi di cls intonacati e tinteggiati. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in particolare i pavimenti sono realizzati con battuto di cemento fugato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **3,85 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 12.4).

Lotto 10) Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°3, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 269;

Il posto auto scoperto in esame, attualmente nel possesso della fallita, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico 3 della via Delogu (**Foto n°107**); il posto auto è facilmente individuabile poiché è presente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in particolare i pavimenti sono realizzati con quadrotti prefabbricati in cls, l'intera area è perimetrata da muratura in blocchi di cls intonacati e tinteggiati.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **4,20 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 13.4**).

Lotto 11) Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°3, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 279;

Il posto auto scoperto in esame, il giorno del sopralluogo occupato da un autovettura, è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico 3 della via Delogu (**Foto n°108**); il posto auto è facilmente individuabile poiché è presente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio.

Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in particolare i pavimenti sono realizzati con quadrotti prefabbricati in cls, l'intera area è perimetrata da muratura in blocchi di cls intonacati e tinteggiati.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **4,20 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 14.4).

Lotto 12) Quota pari al 100% del diritto di superficie dei beni comuni non censibili del fabbricato sito in Via Delogu, piano primo interrato, terra censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 2 - 52 - 92 - 112 - 113 - 114 - 115 - 117 - 118 - 119 - 126 - 128 - 129 - 131 - 132 -133 - 134 - 135 - 136 - 237 - 283 - 288;

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

+ Fabbricato di Via Giotto n°38 Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°13 a n°16

Gli immobili in questione sono ospitati da un fabbricato sito in Cagliari in una zona periferica ma sufficientemente pregiata, poiché vicina alle principali arterie viarie ed all'ospedale Brotzu; trattasi di un fabbricato ad uso misto residenziale ed uffici con accesso pedonale dal

civico n°38c della Via Giotto, ed accessi carrabili ai parcheggi interrati dal civico n°38b della stessa via **(Foto nn°109-110)**.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da sette livelli di cui cinque integralmente fuori terra e due interrati, ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione può definirsi buono.

Si precisa che è stata riscontrata l'agibilità parziale del fabbricato n°33/99 del 12 luglio 1999 e che l'autorimessa, essendo attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011, è dotata di Certificato di Prevenzione Incendi partica n° 14868 del 15 settembre 1998 valido fino al 2004 e di cui però non si è riscontrata la S.C.I.A. antincendio di rinnovo.

Di seguito verranno descritti i singoli lotti di proprietà della fallita e facenti parte del predetto fabbricato.

Lotto 13) Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficiaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 31;

Il box auto è attualmente nel possesso della società '

Il box in esame è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al box è garantito da una rampa comunicante con

l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°38 della via Giotto; il box è individuabile solo catastalmente poiché è assente la segnaletica orizzontale o una numerazione che individui alla vista i singoli box, in particolare è l'ultimo a destra per chi percorre la viabilità del piano primo interrato ed arriva alla rampa carrabile d'uscita **(Foto nn°111-112)**.

Le finiture sono le seguenti: serranda metallica basculante, pavimentazione in battuto di cemento fugato, impianto elettrico fuori traccia. Le pareti non sono intonacate e tinteggiate e sono presenti diverse servitù di passaggio di tubi condominiali.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **9,47 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 17.4)**.

Lotto 14) Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 41;

L'immobile è attualmente nel possesso del sig. Rombi David che lo possiede in virtù di un contratto preliminare di assegnazione **(All. 18.5)** del 23 aprile 1996.

Il box auto in esame è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al box è garantito da una rampa

comunicante con l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°38 della via Giotto; il box è individuabile solo catastalmente poiché è assente la segnaletica orizzontale o una numerazione che individui alla vista i singoli box, in particolare è il quinto a destra per chi entra dalla rampa carrabile **(Foto da n°113 a n°115)**.

Le finiture del box sono le seguenti: serranda metallica basculante, pavimentazione in battuto di cemento fugato, impianto elettrico fuori traccia. Le pareti non sono intonacate o tinteggiate e sono presenti infiltrazioni idriche dal solaio soprastante.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **8,65 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 18.4)**.

Lotto 15) Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 54;

Il box auto in esame, attualmente nel possesso del
in forza del contratto preliminare di assegnazione del 4 maggio 1995 **(All. 19.5)**; l'accesso è garantito da una rampa comunicante con l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°38 della via Giotto; il box è individuabile solo catastalmente poiché è assente la segnaletica orizzontale o una numerazione che individui alla vista i

singoli box, in particolare è il decimo a sinistra per chi entra dalla rampa carrabile ed è di fianco alle scale condominiali.

Le finiture sono le seguenti: serranda metallica basculante, pavimentazione in battuto di cemento fugato, impianto elettrico fuori traccia. Le pareti non sono intonacate o tinteggiate e sono presenti infiltrazioni idriche dal solaio soprastante **(Foto da n°116 a n°118)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **20,31 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 19.4)**.

Lotto 16) Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficaria del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano secondo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 76;

Il box auto in esame, attualmente nel possesso della fallita, è ospitato dal secondo piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito da una rampa comunicante con l'ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°38 della via Giotto; è individuabile catastalmente poiché è assente la segnaletica orizzontale che perimetra i parcheggi, in particolare è l'ultimo a destra percorrendo tutto il piano per chi entra dalla rampa carrabile.

Le finiture sono le seguenti: serranda metallica basculante, pavimentazione in battuto di cemento fugato, impianto elettrico fuori

traccia. Le pareti non sono intonacate o tinteggiate e sono presenti infiltrazioni idriche dal solaio soprastante, infissi esterni a vasistas in ferro e vetro **(Foto da n°119 a n°122)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **28,30 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 20.4)**.

+ Fabbricato di Via Giotto n°36 Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°17 a n°19

Gli immobili in questione sono ospitati da un fabbricato sito in Cagliari **(Foto nn°123-124)**, in una zona periferica, ma sufficientemente pregiata, del comune di Cagliari, poiché vicina alle principali arterie viarie ed all'ospedale Brotzu; trattasi di un fabbricato ad uso misto residenziale ed uffici con accesso pedonale dal civico n°36 della Via Giotto con accessi carrabili ai parcheggi interrati dalla stessa via.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da nove livelli di cui otto integralmente fuori terra ed uno interrato, ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione può definirsi buono.

Si precisa che il fabbricato non è dotato di agibilità e che l'autorimessa, pur essendo attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011, non è dotata di S.C.I.A. antincendio.

Di seguito verranno descritti i singoli lotti di proprietà della fallita e facenti parte del predetto fabbricato.

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà della Cantinola sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 25;

La cantinola in esame (**Foto da n°125 a n °127**), attualmente nella disponibilità del Fallimento Area Urbana, è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso alla cantinola è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. Le finiture sono di sufficiente qualità, in particolare il pavimento è realizzato con battuto di cemento fugato, non è intonacata, l'impianto elettrico è fuori traccia e l'unico infisso esistente è quello d'ingresso realizzato in metallo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **8,02 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 22.4**).

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà della rimessa motociclo sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 26;

La rimessa motocicli coperta in esame (**Foto da n°128 a n°130**), attualmente nella disponibilità del Fallimento Area Urbana, è ospitata dal

piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso alla rimessa è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°36 della via Giotto; la rimessa ha forma semicircolare, è individuabile facilmente poiché è l'area a sinistra per chi entra dalla rampa in corrispondenza della curva a gomito. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di sufficiente qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in battuto di cemento e fugato in sufficiente stato d'uso, l'intero piano è perimetrato da muratura in conglomerato cementizio armato, è presente l'illuminazione a soffitto. Si segnala la presenza di una servitù di passaggio alle due scale pedonali condominiali e di alcune tubazioni condominiali posizionate a soffitto.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **10,67 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 23.4**).

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà della rimessa motociclo sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 38;

La rimessa motocicli coperta in esame (**Foto nn°131-132**), attualmente nella disponibilità del Fallimento Area Urbana, è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso alla rimessa è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°36 della via Giotto; la rimessa ha forma semicircolare, è

individuabile facilmente poiché è l'area a destra per chi entra dalla rampa in corrispondenza della seconda curva a gomito. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di sufficiente qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in battuto di cemento e fugato in sufficiente stato d'uso, l'intero piano è perimetrato da muratura in conglomerato cementizio armato, è presente l'illuminazione a soffitto. Si segnala la presenza di una servitù di passaggio alle due scale pedonali condominiali e di alcune tubazioni condominiali posizionate a soffitto.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **7,18 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 24.4).

✚ Fabbricato di Via Tiepolo n°8 Cagliari ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°20 a n°24

Gli immobili in questione sono ospitati da un fabbricato sito in Cagliari (**Foto n°133**), in una zona periferica, ma sufficientemente pregiata, del comune di Cagliari, poiché vicina alle principali arterie viarie ed all'ospedale Brotzu; trattasi di un fabbricato composto da cinque livelli fuori terra ad uso residenziale con accesso pedonale dal civico n°8 della Via Tiepolo, accessi carrabili ai parcheggi al piano terra pilotis dalla stessa via.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da cinque livelli fuori terra, ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato,

tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione può definirsi buono.

Si precisa che il fabbricato è dotato di agibilità n°21/2004 del 04 maggio 2004.

Di seguito verranno descritti i singoli lotti di proprietà della fallita e facenti parte del predetto fabbricato.

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 19;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°134**), attualmente nella disponibilità del Fallimento Area Urbana, è ospitato dal piano terra con pilotis del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la via Tiepolo; il posto auto ha forma rettangolare, non è immediatamente e comodamente individuabile poiché la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio non è presente. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in gres chiaro 35 x 35 cm in buono stato d'uso, l'intero piano è perimetrato da muretto in conglomerato cementizio armato con soprastante recinzione metallica, è presente l'illuminazione esterna.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **4,80 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 26.4).

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 22;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°135**), attualmente nella disponibilità del Fallimento Area Urbana, è ospitato dal piano terra con pilotis del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la via Tiepolo; il posto auto ha forma rettangolare, è catastalmente individuabile poiché la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio non è presente. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in gres chiaro 35 x 35 cm in buono stato d'uso, l'intero piano è perimetrato da muretto in conglomerato cementizio armato con soprastante recinzione metallica, è presente l'illuminazione esterna.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **5,20 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 27.4).

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 23;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°136**), attualmente nella disponibilità del Fallimento Area Urbana, è ospitato dal piano terra con pilotis del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la via Tiepolo; il posto auto ha forma rettangolare, non è immediatamente e comodamente individuabile poiché la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio non è presente. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in gres chiaro 35 x 35 cm in buono stato d'uso, l'intero piano è perimetrato da muretto in conglomerato cementizio armato con soprastante recinzione metallica, è presente l'illuminazione esterna.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **5,20 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 28.4**).

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 24;

Il posto auto coperto in esame (**Foto n°137**), attualmente nella disponibilità del Fallimento Area Urbana, è ospitato dal piano terra con pilotis del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la via Tiepolo; il posto auto ha forma rettangolare, non è immediatamente e comodamente individuabile poiché la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio non è presente. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in gres chiaro 35 x 35 cm in buono stato d'uso, l'intero piano è perimetrato da muretto in conglomerato cementizio armato con soprastante recinzione metallica, è presente l'illuminazione esterna.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **6,40 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 29.4**).

Lotto 24) Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficiaria dell'area in Via Giotto, censita al C.T. al Foglio 4 Particella 675 di 302 mq e Particella 682 di 75 mq per complessivi 377 mq;

L'immobile oggetto del presente lotto (**Foto da n°137 a n°139**) trattasi dell'area di sedime delle rampe di accesso ai civici nn°36 e 38 di Via Giotto, cioè dei due fabbricati edificati dalla fallita. I due mappali adiacenti, hanno forma irregolare ed, ovviamente, per quanto sopra

esposto, risultano essere immobili ad uso condominiale quindi non disponibili.

Lotto 25) Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficiaria dell'area in Via Giotto, censita al C.T. al Foglio 4 Particella 693 di 1.503 mq e Particella 694 di 532 mq per complessivi 2.035 mq;

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Cagliari, è sito in una zona periferica, ma sufficientemente pregiata, poiché vicina alle principali arterie viarie ed all'ospedale Brotzu; trattasi di un'area fabbricabile attualmente incolta con accesso dalla Via Giotto **(Foto da n°140 a n°143)**, non recintata, se non nei confini laterali con altri immobili e non perimetrata. Il terreno ha forma irregolare indicativamente trapezia, è di natura autoctona con buon sedime edificabile, ha buona esposizione, giacitura leggermente inclinata ma pressoché piana. L'area è nella disponibilità del Fallimento Area Urbana.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico si constata che l'Amministrazione Comunale ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°64 del 8 ottobre 2003 e successive varianti approvate.

I mappali oggetto di consulenza ricadono parzialmente nell'ambito delle zone **S3 "Zone di verde attrezzato" e parzialmente nella zona C1* - "superfici Fondiarie già assoggettate a piano attuativo"**.

Zone C1*

Si tratta degli ambiti già classificati "C" ai sensi del PUC, destinati a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i parametri volumetrici minimi richiesti per le zone B.

In linea generale nelle zone omogenee C l'indice territoriale non potrà superare 1,5 mc/mq e l'indice fondiario 5 mc/mq, fatte salve le prescrizioni specifiche delle diverse sottozone.

Le volumetrie riferibili alla zona C sono così ripartite: residenza 70% servizi pubblici 10 %, servizi strettamente connessi con la residenza, 20 %. La definizione di zona C è mantenuta nelle zone così classificate dal Piano dei Servizi previgente, con la seguente specificazione:

- ✓ C*, le zone C del previgente Piano dei Servizi per le quali all'atto dell'adozione del PUC lo strumento attuativo è perfezionato, anche se non completamente attuato. Si rappresentano in cartografia gli usi normativamente definiti e le relative cessioni. Per tali zone restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione (art. 17 L.1150/1942). Per le nuove costruzioni e per gli interventi sugli edifici esistenti permane l'obbligo a tempo indeterminato di rispettare gli allineamenti e le prescrizioni normative stabilite dal piano attuativo. Sono comunque possibili varianti sostanziali al piano attuativo nella sua globalità nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'approvazione.

SOTTOZONA S3

In questa sottozona è consentita soltanto la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale, oltre le infrastrutture di viabilità e di parcheggio, in base a progetti approvati dal Consiglio Comunale. Gli edifici relativi a detti impianti non potranno occupare oltre 1/5 della superficie del lotto. Le costruzioni potranno sorgere a filo stradale o con arretramento di almeno 5,00 ml da detto filo, con distacchi dagli altri confini di almeno 1/3 della altezza e non meno di 5,00 ml; gli eventuali corpi a filo strada potranno essere realizzati in aderenza ai confini laterali in relazione all'edificazione nelle aree confinanti. In ogni caso l'altezza degli edifici a filo strada non potrà superare il rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza della sede stradale. In linea generale, fatte salve le normative specifiche relative all'intervento edilizio, dovranno essere destinate al parcheggio superfici in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie previste; le aree non coperte da costruzioni e non destinate al parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.

Considerato che l'area in questione è un reliquato, abbia destinazione urbanistica mista **S3/C1*** ed il rispetto delle distanze con i confini, rendono pressoché impossibile la sua edificabilità se non in unione con altri terreni confinanti per lo sfruttamento della potenzialità edificatoria.

Lotto 26) Quota pari a 1/24 della piena proprietà e 23/24 della proprietà superficiaria dell'area in Via Giotto, censita al C.T. al Foglio 4 Particella 697 di 146 mq;

L'immobile oggetto del presente lotto (**Foto nn°144-145**) trattasi dell'area di sedime dei parcheggi pubblici della Via Giotto. Il mappale ha forma irregolare ed, ovviamente, per quanto sopra esposto, risulta essere immobile ad uso pubblico quindi non disponibile.

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)

Lotto 27) Quota pari al 100% della piena proprietà del complesso immobiliare in corso di costruzione in Vico Santa Maria su area censita al C.T. al Foglio 32 Particella 2.258 di 320 mq e particella 1288 di 213 mq per complessivi 533 mq;

Oggetto del presente lotto, nella disponibilità del Fallimento area Urbana, è un immobile in corso di costruzione avente destinazione residenziale sito nel Comune di Quartu Sant'Elena con accesso dal Vico Santa Maria, (**Foto da n°146 a n°149**), situato in una posizione centrale del tessuto urbano ed ottimamente servito dai vettori commerciali e di trasporto. Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra; bisogna premettere che l'immobile non è stato ultimato; in merito alle caratteristiche strutturali si può affermare che esso ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai di interpiano di tipo misto, solai di copertura lignei ed il tutto è in medio stato di manutenzione. Attualmente tutti gli ambienti dell'edificio sono comunicanti ma

progettualmente erano previsti 8 appartamenti contigui ed affiancati
(Foto da n°150 a n°160),

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **553,30 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 33.4)**.

STRUTTURE E FINITURE REALIZZATE

Allo stato attuale si può affermare che le strutture e le finiture realizzate sono le seguenti:

- ✓ Ultimazione degli scavi e delle fondazioni SI
- ✓ Ultimazione delle strutture portanti SI
- ✓ Ultimazione delle tamponature esterne: SI
- ✓ Ultimazione delle tramezzature: NO
- ✓ Presenza di intonaci: NO
- ✓ Presenza di tinteggiature: NO
- ✓ Presenza di massetti: NO
- ✓ Presenza di pavimenti: NO
- ✓ Presenza di impianti: NO

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, necessaria nel seguito per la determinazione del valore dell'immobile, è quantificata pari al **63,00%**, come si può rilevare dalla relativa tabella di calcolo dedicata **(All. 33.6)**.

✚ Fabbricato di Via Paolo Borsellino angolo via Don Pino Puglisi ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°29 a n°53

Gli immobili in questione sono ospitati da un fabbricato sito in Quartu S. Elena **(Foto da n°161 a n°164)**, in una zona periferica, ma sufficientemente pregiata, poiché vicina alle principali arterie viarie; trattasi di un fabbricato ad uso misto residenziale ed uffici con accesso pedonale dal civico n°14 al civico n°40 delle Vie Don Puglisi e Paolo Borsellino e accesso carrabile ai parcheggi interrati dalla Via Don Puglisi. L'accesso ai parcheggi scoperti al piano terra avviene invece da un cancello carrabile metallico accessibile dalla Via Borsellino **(Foto n°165)**.

Il fabbricato, nella sua interezza, è composto da cinque livelli di cui quattro integralmente fuori terra ed uno interrato; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione può definirsi mediocre a causa di evidenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche, distacchi di intonaci, lesioni murarie, deterioramenti negli infissi e finiture di media qualità.

Si precisa che non è stata riscontrata l'agibilità del fabbricato e che l'autorimessa, essendo attività soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011, è dotata di S.C.I.A. antincendio del 20 gennaio 2016, inviata tramite il SUAP codice univoco n°3847.

Di seguito verranno descritti i singoli lotti di proprietà della fallita e facenti parte del predetto fabbricato.

Lotto 28) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Paolo Borsellino 14 - 16, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 1;

L'immobile in esame, attualmente in possesso dell'Agenzia , è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: un ampio locale open space ad uso ingresso ed ufficio (**Foto nn°166-167**), ufficio (**Foto da n°168-170**), ufficio (**Foto nn°171-172**), anti bagno e bagno (**Foto nn°173-174**).

Il posto auto scoperto si trova al piano terra con ingresso dal passo carraio di Via Borsellino e non è facilmente individuabile in quanto la segnaletica a pavimento non è presente (**Foto n°175**); è individuabile dall'elaborato planimetrico in corrispondenza del numero di subalterno. L'intera area parcheggio è comunque delimitata da muratura in cls intonacata e tinteggiata e recinzione metallica sovrastante e cinta da una cancellata metallica. La pavimentazione è in gres chiaro il tutto in mediocre stato di manutenzione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **107,79 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 35.4**).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con doghe in laminato di colore chiaro il tutto in buono stato di manutenzione;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno e antibagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;

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

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso e lavabo;

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

Lotto 29) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 28, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 6;

L'immobile in esame è locato dalla Fallita all'Impresa
in forza del contratto di locazione del 19
dicembre 2016 (All. 36.5), è ospitato dal piano terra del fabbricato

descritto in premessa, è così distribuito: un ampio locale open space ad uso ingresso ed ufficio (**Foto nn°176-179**), anti bagno e bagno (**Foto nn°180-181**).

Il posto auto scoperto si trova al piano terra con ingresso dal passo carraio di Via Borsellino e non è facilmente individuabile in quanto la segnaletica a pavimento non è presente (**Foto n°182**); è individuabile dall'elaborato planimetrico in corrispondenza del numero di subalterno. L'intera area parcheggio è comunque delimitata da muratura in cls intonacata e tinteggiata e recinzione metallica sovrastante e cinta da una cancellata metallica. La pavimentazione è in gres chiaro il tutto in mediocre stato di manutenzione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **96,22 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 36.4**).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato in gres chiaro 35 cm x 35 cm il tutto in buono stato di manutenzione;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno e antibagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;

- INFISSI:** Gli infissi esterni sono in pvc e vetro camera con avvolgibile metallica; quelli interni sono in legno, il loro stato di conservazione può definirsi buono;
- SANITARI:** Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso e lavabo;
- IMPIANTI:** Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore.

Lotto 30) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 36-38, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 7;

L'immobile in esame, attualmente in possesso del
forza del contratto preliminare di vendita del 22 novembre 2006
(**All. 37.5**), è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa ed è così distribuito: un ampio locale open space ad uso ingresso ed ufficio (**Foto da n°183 a n°185**), anti bagno e bagno (**Foto nn°186-187**).

Il posto auto scoperto si trova al piano terra con ingresso dal passo carraio di Via Borsellino e non è facilmente individuabile in quanto la segnaletica a pavimento non è presente (**Foto n°189**); è individuabile dall'elaborato planimetrico in corrispondenza del numero di subalterno. L'intera area parcheggio è comunque delimitata da muratura in cls intonacata e tinteggiata e recinzione metallica sovrastante e cinta da una

cancellata metallica. La pavimentazione è in gres chiaro il tutto in mediocre stato di manutenzione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **72,73 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 37.4**).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato in gres chiaro 35 cm x 35 cm il tutto in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; si rilevano ingenti macchie di umidità e/o infiltrazioni (**Foto n°188**);

RIVESTIMENTI: Nel bagno e antibagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;

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

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso e lavabo;

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

Lotto 31) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 40, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 8;

L'immobile in esame è locato dalla Fallita

in forza del contratto di locazione del 19 dicembre 2016 (All. 38.5), è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, è così distribuito: un ampio locale open space all'ingresso, un ufficio (Foto da n°190 a n°193), due bagni con anti bagno (Foto nn°194-197).

Il posto auto scoperto si trova al piano terra con ingresso dal passo carraio di Via Borsellino e non è facilmente individuabile in quanto la segnaletica a pavimento non è presente (Foto n°198); è individuabile dall'elaborato planimetrico in corrispondenza del numero di subalterno. L'intera area parcheggio è comunque delimitata da muratura in cls intonacata e tinteggiata e recinzione metallica sovrastante e cinta da una cancellata metallica. La pavimentazione è in gres chiaro il tutto in mediocre stato di manutenzione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **70,22 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 38.4).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato in gres chiaro 35 cm x 35 cm il tutto in buono stato di manutenzione;

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

RIVESTIMENTI: Nei bagni e antibagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;

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

SANITARI: Nei bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso e lavabo;

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

Lotto 32) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, dell'autorimessa e della cantinola siti in Via Paolo Borsellino 18, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 10;

L'immobile in esame, attualmente è locato dalla Fallita all'Impresa
in forza del contratto di locazione

del 19 dicembre 2016 (**All. 39.5**), è ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°18, ed è così distribuito: un ingresso - soggiorno con angolo cottura (**Foto nn°199-200**), un disimpegno (**Foto n°201**), una camera da letto singola (**Foto n°202**), un bagno (**Foto n°203**), una seconda camera da letto singola (**Foto n°204**), un secondo bagno (**Foto n°205**), una camera da letto matrimoniale (**Foto n°206**), una veranda coperta (**Foto nn°207-208**).

Nel piano interrato sono presenti la cantina ed il box auto e vi si può accedere sia dalla scala interna condominiale che dal passo carraio di Via Don Puglisi; sono individuabili dall'elaborato planimetrico in corrispondenza del numero di subalterno.

La cantina è chiusa da una porta metallica, ha la pavimentazione in gres 35 cm x 35 cm, è intonacata e tinteggiata, è dotata di illuminazione e sono presenti alcune servitù di passaggio di tubazioni condominiali (**Foto nn°209-210**).

Il box auto è chiuso da una serranda metallica basculante, ha pavimentazione in battuto di cemento fucato, le pareti non sono intonacate ma ha la muratura a vista, è dotato di illuminazione fuori traccia e sono presenti servitù di passaggio di tubazioni condominiali (**Foto nn°211-212**).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **111,90 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 39.4**).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con parquet in buono stato di manutenzione; la veranda è pavimentata in gres 10 cm x 25 cm, la camera da letto singola con gres chiaro 35 cm x 35 cm ed i bagni in gres chiaro 20 cm x 20 cm;

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

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con scurini il cui stato di conservazione può definirsi cattivo, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nei bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno in un servizio e doccia nel secondo;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Si segnala la mancanza di qualche scatola dell'impianto elettrico. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore e riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni che da dichiarazione della parte non è funzionante.

Lotto 33) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento sito in Via Paolo Borsellino 30, piano primo censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 17;

L'immobile in esame, attualmente occupato dalla madre del Sig. lo detiene in forza del preliminare di assegnazione del 09 ottobre 2006 (All. 40.5), è ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°30 ed è così distribuito: un ingresso - soggiorno con angolo cottura (Foto nn°213-214), due camere da letto (Foto da n°215 a n°217), un disimpegno (Foto n°218), due bagni (Foto nn°219-220), un balcone (Foto n°221) ed un ampia veranda (Foto nn°222-223).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **84,94 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 40.4).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato in gres 35 cm x 35 cm ed i bagni in gres chiaro 20 cm x 20 cm;

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

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 10 cm x 30 cm, in un bagno per un'altezza fino a

1,50 m e nel secondo bagno per un'altezza fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con scurini il cui stato di conservazione può definirsi cattivo, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nei bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno in un servizio e doccia nel secondo;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore e riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni che, da dichiarazione della parte, non risulta essere funzionante.

Lotto 34) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Paolo Borsellino 30, piano secondo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 22;

L'immobile in esame, attualmente in possesso del _____ del contratto preliminare di assegnazione del 16 giugno 2006 (All. 41.5), è ospitato dal piano secondo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°18, ed è così distribuito: un ingresso - soggiorno con angolo cottura (Foto nn°224-225), una camera da letto matrimoniale (Foto nn°226-227), un bagno (Foto n°228).

Nel piano interrato sono presenti la cantina ed il box auto con ingresso dalla scala interna condominiale e dal passo carraio di Via Don Puglisi; sono individuabili dall'elaborato planimetrico in corrispondenza del numero di subalterno.

La cantina è chiusa da una porta metallica, ha la pavimentazione in battuto di cemento fugato, è intonacata e tinteggiata ed è dotata di illuminazione **(Foto n°229)**.

Il box auto è chiuso da una serranda metallica basculante, ha pavimentazione in battuto di cemento fugato, le pareti non sono intonacate ma ha la muratura a vista, è dotato di illuminazione fuori traccia e sono presenti servitù di passaggio di tubazioni condominiali **(Foto n°230)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **63,32 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 41.4)**.

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con gres chiaro 35 cm x 35 cm;

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

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 10 cm x 30 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con scurini il cui stato di conservazione può definirsi cattivo, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno;

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

Lotto 35) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento sito in Via Paolo Borsellino 30, piano terzo censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 24;

L'immobile in esame, attualmente in possesso della
(del contratto preliminare di assegnazione del 09 ottobre 2006 (All. 42.5), è ospitato dal piano terzo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°30, ed è così distribuito: un ingresso - soggiorno con soppalco non abitabile (Foto da n°231 a n°234), cucina (Foto nn°235-236), un disimpegno (Foto n°237), una camera da letto singola (Foto n°238), un bagno (Foto n°239), un secondo bagno (Foto n°240), una seconda camera da letto singola (Foto n°241), una camera da letto matrimoniale (Foto n°242), un balcone (Foto n°243) ed una veranda coperta (Foto n°244).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **122,63 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 42.4).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con parquet in buono stato di manutenzione; la veranda è pavimentata in gres 10 cm x 25 cm, la camera da letto singola con gres chiaro 35 cm x 35 cm ed i bagni in gres chiaro 20 cm x 20 cm;

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

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso. La copertura è a falde inclinate con legno lamellare a vista;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con scurini il cui stato di conservazione può definirsi cattivo, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nei bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno in un servizio e doccia nel secondo;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore e riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni che, da dichiarazione della parte, non risulta essere funzionante.

NOTE: Le gronde ed i cornicioni esterni sono in pessimo stato di manutenzione.

Lotto 36) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Don Pino Puglisi 34, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 25;

L'immobile in esame, in possesso del _____ che lo detiene in forza del preliminare di vendita del 03 ottobre 2005 (All. 43.5), è ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°34, ed è così distribuito: un ingresso - soggiorno (Foto da n°245 a n°247), cucina (Foto n°248), un disimpegno (Foto n°249), un bagno (Foto n°250), un secondo bagno (Foto n°251), una camera da letto singola (Foto n°252), una seconda camera da letto singola (Foto n°253), una camera da letto matrimoniale (Foto n°254) ed una veranda parzialmente coperta (Foto nn°255-256).

La cantina è chiusa da una porta metallica, ha la pavimentazione in battuto di cemento fregato, è intonacata e tinteggiata ed è dotata di illuminazione (Foto n°257).

Il box auto è chiuso da una serranda metallica basculante, ha pavimentazione in battuto di cemento fugato, le pareti non sono intonacate ma ha la muratura a vista, è dotato di illuminazione fuori traccia e sono presenti servitù di passaggio di tubazioni condominiali **(Foto n°258)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **130,50 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 43.4)**.

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con gres chiaro 35 cm x 35 cm;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni nelle pareti prossime alla veranda. I proprietari riferiscono di continue infiltrazioni idriche dalla veranda al piano sottostante (vedi immobile Lotto n°31);

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres di chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso.

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con scurini il cui stato di conservazione può definirsi cattivo, quelli interni sono in legno;

SANITARI: Nei bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno in un servizio e doccia nel secondo;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore e riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni che da dichiarazione della parte non è funzionante.

Lotto 37) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Don Pino Puglisi 34, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 26;

L'immobile in esame, in possesso del che lo detiene in forza del preliminare di vendita del 27 luglio 2005 (All. 44.5), è ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa, con ingresso dal civico n°34, ed è così distribuito: un ingresso - soggiorno (Foto nn°259-260), cucina (Foto nn°261-262), un disimpegno, una camera da letto matrimoniale (Foto nn°263-264), un bagno (Foto n°265), una camera da letto singola (Foto nn°266-267), un secondo bagno (Foto n°268), ed una veranda coperta (Foto n°269).

La cantina è chiusa da una porta metallica, ha la pavimentazione in gres chiaro 35 x 35 cm, è intonacata e tinteggiata, è dotata di illuminazione (Foto n°270). Si segnala la presenza di alcune servitù di tubazioni condominiali.

Il box auto è chiuso da una serranda metallica basculante, ha pavimentazione in battuto di cemento fugato, le pareti non sono intonacate ma ha la muratura a vista, è dotato di illuminazione fuori traccia (**Foto n°271**). Si segnala la presenza di alcune servitù di tubazioni condominiali.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **124,52 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 44.4**).

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con gres chiaro 35 cm x 35 cm;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono; si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni nelle pareti prossime alla veranda.

RIVESTIMENTI: Nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres chiaro 20 cm x 20 cm fino a 2,40 m; la cucina è placcata solo su una parete con piastrelle 10 cm x 10 cm; il tutto in buono stato d'uso.

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con scurini il cui stato di conservazione può definirsi cattivo, quelli interni sono in legno e vetro;

SANITARI: Nei bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari in porcellana bianca: vaso, lavabo, bidet, vasca da bagno in un servizio e doccia nel secondo;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. Sono presenti pompe di calore e riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni che, da dichiarazione della parte, non è funzionante.

Lotto 38) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 31;

La cantinola in esame (**Foto n°272**), in uso al è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso alla cantinola è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

La cantina è chiusa da una porta metallica, ha la pavimentazione in battuto di cemento fuggato, è intonacata e tinteggiata, è dotata di illuminazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **1,90 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 45.4**).

Lotto 39) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Box auto sita in Via Borsellino n°30 piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 32;

Il Box auto in esame, in uso al : è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalla scala condominiale, sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

Si segnala che il box auto attualmente risulta essere unito alla cantina individuata come sub n°42 (Lotto 47) posta allo stesso piano ed adiacente al box in questione, nei due lotti in questione il vi ha realizzato un locale ad uso ufficio con cucina e bagno. Poiché quanto realizzato è difforme da quanto previsto in progetto, gli scriventi ritengono corretto stimare comunque separatamente i due immobili, Lotto n°39 e Lotto n°47, tenendo in considerazione il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto.

Il box auto è chiuso da un portone basculante metallico, ha la pavimentazione in gres chiaro 35 cm x 35 cm, non è intonacato e tinteggiato, è dotato di illuminazione **(Foto da n°273 a n°275).**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **8,57 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 46.4)**.

Lotto 40) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Box auto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 34;

Il Box auto in esame (**Foto n°276**), in uso al , è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti. Il box auto è chiuso da una serranda basculante metallica, ha la pavimentazione in battuto in cemento fugato, non è intonacato e tinteggiato ed è dotato di illuminazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **17,72 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 47.4**).

Lotto 41) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 35;

Il posto auto coperto in esame è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti (**Foto n°277**); il posto auto è individuabile solo catastalmente poiché è assente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio.

Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un massetto di cemento armato, l'intera area è perimetrata dai muri in c.c.a. ed è infine presente l'illuminazione sia naturale che artificiale a soffitto.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **6,40 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 48.4)**.

Lotto 42) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 37;

Il posto auto coperto in esame è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti **(Foto n°278)**; il posto auto è individuabile solo catastalmente poiché è assente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio.

Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un massetto di cemento armato fuggato, l'intera area è perimetrata dai muri in c.c.a. con aperture verso l'esterno non protette da infissi esterni ed è infine presente l'illuminazione sia naturale che artificiale a soffitto. Si segnala che l'ingresso al parcheggio è angusto e meglio si presta per il parcheggio di motocicli o di minicar.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **8,40 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 49.4).

Lotto 43) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto moto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 38;

Il posto moto coperto in esame è ospitato dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti (Foto n°279); il posto moto è individuabile solo catastalmente poiché è assente la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio.

Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di buona qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un massetto di cemento armato, l'intera area è perimetrata dai muri in c.c.a. ed è infine presente l'illuminazione sia naturale che artificiale a soffitto.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **3,00 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 50.4).

Lotto 44) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 39;

La cantinola in esame (**Foto n°280**) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; essa è nel possesso del

L'accesso è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

Le finiture sono di sufficiente qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un gres 35 cm x 35 cm, è intonacata e tinteggiata ed è presente un punto luce, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso realizzato in alluminio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **2,83 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 51.4**).

Lotto 45) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 40;

La cantinola in esame (**Foto n°281**) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza, attualmente è nel possesso della fallita. L'accesso è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno,

sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

Le finiture sono di sufficiente qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un klinker 15x15 cm, è intonacata e tinteggiata ed è presente un punto luce, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso realizzato in alluminio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **1,82 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 52.4**).

Lotto 46) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 41;

La cantinola (**Foto n°282**) in esame è nel possesso del
dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza;
l'accesso alla cantinola è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

Le finiture sono di sufficiente qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un klinker 15x15 cm, è intonacata e tinteggiata ed è presente un punto luce, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso realizzato in alluminio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **2,22 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 53.4).

Lotto 47) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 42;

La cantina in esame, in uso al _____, è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

Si segnala che la cantina attualmente risulta essere unita al box auto individuato come sub n°32 (Lotto 39) posto allo stesso piano ed adiacente alla cantina in questione, nei due lotti in questione _____ la realizzato un locale ad uso ufficio con cucina e bagno. Poiché quanto realizzato è difforme da quanto previsto in progetto, gli scriventi ritengono corretto stimare comunque separatamente i due immobili, Lotto n°39 e Lotto n°47, tenendo in considerazione il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto.

La cantina è chiusa da un portoncino blindato, ha la pavimentazione in gres chiaro 35 cm x 35 cm, è parzialmente intonacata e tinteggiata, alcune pareti sono placcate in pietra, è dotato di illuminazione **(Foto da n°283 a n°288)**.

E' presente un angolo cottura con parete placcata con piastrelle 20 cm x 20 cm dotata di fuochi e lavello, è presente un bagno con wc, bidet, lavabo e doccia e pareti placcate con piastrelle 5 cm x 15 cm .

Sono presenti due infissi esterni, uno a vasistas e uno tradizionale, realizzati in pvc e vetro con grate alle finestre. E' presente una pompa di calore e sono presenti servitù di passaggio di tubi condominiali.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **14,84 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 54.4**).

Lotto 48) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 43;

La cantinola in esame (**Foto n°289**) è nel possesso della fallita ed è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso alla cantinola è garantito sia dalla scala condominiale sia da un disimpegno, sempre condominiale, che comunica con la zona parcheggi interrati descritti nei precedenti lotti.

Le finiture sono di sufficiente qualità, in particolare il pavimento è realizzato con un klinker 15x15 cm, è intonacata e tinteggiata ed è presente un punto luce, l'unico infisso esistente è quello d'ingresso realizzato in alluminio. Sono presenti servitù di passaggio di tubazioni condominiali.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **1,91 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 55.4)**.

Lotto 49) Quota pari al 100% del diritto di superficie Locale commerciale sito in Via Paolo Borsellino 20-22-24, piano terra censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 58;

L'immobile in esame, attualmente nel possesso del
del contratto preliminare di vendita del 09 ottobre 2009 **(All. 56.5)** e locato al Baby Parking "L'Officina del Divertimento", è ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa, ed è così distribuito: un ampio locale **(Foto da n°290 a n°293)**, antibagno e bagno **(Foto nn°294-295)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **84,96 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 56.4)**.

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

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 35 x 35 cm il tutto in buono stato di conservazione;

- PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente; non si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni;
- RIVESTIMENTI:** Nell'antibagno e bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres 20 x 20 cm fino a 2,40 m, il tutto in buono stato d'uso;
- INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono in pvc e vetrocamera e serranda avvolgibile metallica; il loro stato di conservazione può definirsi buono;
- SANITARI:** Nel bagno si segnala la presenza dei seguenti sanitari: vaso e lavabo;
- IMPIANTI:** Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in sufficiente stato d'uso. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità. E' presente una pompa di calore.

Lotto 50) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Parcheggio scoperto sito in Via Paolo Borsellino 26, piano terra censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 59;

Il posto auto scoperto si trova al piano terra con ingresso dal passo carraio di Via Borsellino e non è facilmente individuabile in quanto la segnaletica a pavimento non è presente (**Foto n°296**); è individuabile dall'elaborato planimetrico in corrispondenza del numero di subalterno. L'intera area parcheggio è comunque delimitata da muratura in cls

intonacata e tinteggiata e recinzione metallica sovrastante e cinta da una cancellata metallica. La pavimentazione è in gres chiaro il tutto in mediocre stato di manutenzione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **9,80 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 57.4).

Lotto 51) Quota pari al 100% del diritto di superficie dei beni comuni non censibili in Via Paolo Borsellino, piano terra ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57

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

Lotto 52) Quota pari al 100% del diritto di superficie del terreno in angolo tra la Via Paolo Borsellino e la Via Don Pino Puglisi, censito al C.T. al Foglio 33 particella 4.773 di 1.419 mq;

Il presente lotto è rappresentato dall'area di sedime dei fabbricati appena descritti che non sono pertanto oggetto di stima in quanto già insita nel valore dei singoli immobili edificati.

Lotto 53) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Villetta a schiera sita in Via Giuseppe Impastato 2, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.785 sub. 1;

L'immobile di cui al presente lotto, in possesso della
del contratto preliminare di assegnazione del 24 maggio 2004 (All. 61.5), fa parte di un complesso di villette a schiera poste su piccoli lotti rettangolari situati nella via Impastato; esso è composto da un fabbricato edificato in aderenza con la pubblica via; da un portale carrabile in legno si accede al piccolo cortile interno attorno al quale si snoda l'abitazione edificata su tre livelli, di cui due fuori terra (Foto da n°297 a n°302).

Al piano terra è presente un ingresso soggiorno (Foto da n°303 a n°305), disimpegno, cucina e bagno (Foto da n°306 a n°310). Gli ambienti si affacciano sul cortile interno.

Tramite una scala, si accede al seminterrato, costituito da due locali adibiti a cantina, un cavedio ed un vuoto tecnico (Foto da n°311 a n°315).

Al primo piano, a cui si accede tramite la scala interna, è presente un disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola, una stireria, due bagni ed una terrazza (Foto da n°316 a n°323).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **170,71 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 61.4).

Le finiture dell'immobile, qualitativamente sufficienti, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 35x35 cm il tutto in sufficiente stato di conservazione. I camminamenti esterni del piano terra come i balconi al primo piano sono pavimentati in gres 15x35 cm;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente, si rileva qualche lesione strutturale in prossimità del vano scala;

RIVESTIMENTI: Nella cucina è presente un rivestimento realizzato in gres 20x20 cm, nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in piastrelle con dimensioni 20x20 cm, il tutto in sufficiente stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno e vetrocamera e persiane esterne, il loro stato di conservazione può definirsi mediocre;

SANITARI: Nel bagno al piano terra si segnala la presenza dei seguenti sanitari: piatto doccia, lavabo, vaso e bidet. Nel bagno padronale al primo piano è presente una vasca, il vaso il bidet ed il lavabo. Nel secondo bagno è presente la doccia per disabili, il wc ed il lavabo, il tutto in sufficiente stato di manutenzione;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in sufficiente stato d'uso. Sono presenti pompe di calore. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità.

Lotto 54) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Villetta a schiera sita in Via Giuseppe Impastato 10, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.785 sub. 5;

L'immobile di cui al presente lotto, in possesso contratto preliminare di assegnazione del 18 ottobre 2006 (All. 62.5), fa parte di un complesso di villette a schiera poste su piccoli lotti rettangolari situati nella via Impastato; esso è composto da un fabbricato edificato in aderenza con la pubblica via; da un portale carrabile in legno si accede al piccolo cortile interno attorno al quale si snoda l'abitazione edificata su tre livelli, di cui due fuori terra (Foto da n°324 a n°327).

Al piano terra è presente un ingresso soggiorno (Foto da n°328 a n°330), disimpegno, cucina e bagno (Foto da n°331 a n°336). Gli ambienti si affacciano sul cortile interno.

Tramite una scala, si accede al seminterrato, costituito da due locali adibiti a cantina, un cavedio ed un vuoto tecnico (Foto da n°337 a n°341).

Al primo piano, a cui si accede tramite la scala interna, è presente un disimpegno, una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno ed un balcone (Foto da n°342 a n°346).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **161,39 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 62.4).

Le finiture dell'immobile, qualitativamente sufficienti, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 35x35 cm il tutto in sufficiente stato di conservazione. I camminamenti esterni del piano terra come i balconi al primo piano sono pavimentati in gres 15x35 cm;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi mediocre; si rileva qualche lesione strutturale e diffusi e importanti fenomeni di infiltrazioni idriche al piano terra, muffe e condense, anche di risalita, sia al piano terra che al primo piano.

RIVESTIMENTI: Nella cucina cottura è presente un rivestimento realizzato in gres 20x20 cm, nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in piastrelle con dimensioni 20x20 cm, il tutto in buono stato d'uso.

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono in legno e vetrocamera e persiane esterne; il loro stato di conservazione può definirsi pessimo;

SANITARI: Nel bagno al piano terra si segnala la presenza dei seguenti sanitari: piatto doccia, lavabo, vaso e bidet. Nel bagno padronale al primo piano è presente una vasca, il vaso il bidet ed il lavabo. Nel secondo bagno è presente la doccia per disabili, il wc ed il lavabo, il tutto in sufficiente stato di manutenzione;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in sufficiente stato d'uso. Sono presenti pompe di calore. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità.

Lotto 55) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto scoperto sito in Via Ariosto 17, piano terra, censito al C.U. al Foglio 53 particella 3.286 sub. 3;

Il posto auto scoperto in esame è ospitato dal piano terra del fabbricato ubicato in Via Ariosto n°17 a Quartu S. Elena, trattasi di un palazzo per civile abitazioni edificato su sei piani fuori terra (**Foto n°348**); l'accesso all'immobile è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta la via.

Il fabbricato, nella sua interezza, ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione può definirsi sufficiente.

Fatte queste premesse si può affermare che il posto auto ha forma indicativamente rettangolare, è pavimentato con un massetto di cls ed è individuabile poiché delimitato da strisce di vernice (**Foto nn°349-350**).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **4,20 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (All. 63.5).

Lotto 56) Quota pari al 100% del diritto di superficie del terreno in Via Ariosto, censito al C.T. al Foglio 53 particella 3.286 di 765 mq;

Il presente lotto è rappresentato dall'area di sedime del fabbricato appena descritto al lotto n°56 che non è pertanto oggetto di stima in quanto già insita nel valore dei singoli immobili edificati.

COMUNE DI QUARTUCCIU (CA)**Lotto 57) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area in Vicolo II° Cirene, censita al C.T. al Foglio 9 particella 4.161 di 55 mq;**

L'immobile oggetto del presente lotto (**Foto nn°351-352**) trattasi dell'area di sedime dei parcheggi pubblici del Vico II Cirene. Il mappale ha forma irregolare ed, ovviamente, per quanto sopra esposto, risulta essere immobile ad uso pubblico quindi non disponibile

Lotto 58) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Via della Pace s.n, su area censita al C.T. al Foglio 9 particella 4.553 di 568 mq;

Oggetto del presente lotto è un immobile in corso di costruzione con destinazione residenziale sito nel comune di Quartucciu con accesso diretto dalla Via della Pace (**Foto n°353**), situato in una posizione centrale

del tessuto urbano ed ottimamente servito dai vettori commerciali e di trasporto. Il fabbricato è in corso di costruzione ed attualmente sono presenti solo le fondazioni ed i pilastri del piano terra; non sono presenti tamponature esterne o interne **(Foto da n°354 a n°357)**. L'area di cantiere è interamente recintata. In merito alle caratteristiche strutturali si può affermare che il fabbricato ha struttura con travi e pilastri in cemento armato ed in progetto è previsto si sviluppi su tre livelli fuori terra ed un livello interrato per un totale di 12 unità abitative.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **1.348,59 mq**, come meglio specificato nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Interrato			
Garages	317,75	0,50	158,88
Piano Rialzato			
Abitazione	317,75	1,00	317,75
Piano Primo			
Abitazione	317,75	1,00	317,75
Piano Secondo			
Abitazione	317,75	1,00	317,75
Piano Sottotetto			
Abitazione	302,06	0,70	211,44
Accessori (balconi verande e sistemazioni condominiali)			
Accessori	250,25	0,10	25,03
Totale			1.348,59

STRUTTURE E FINITURE REALIZZATE

Allo stato attuale si può affermare che le strutture e le finiture realizzate sono le seguenti:

- ✓ Ultimazione degli scavi e delle fondazioni: SI
- ✓ Ultimazione delle strutture portanti: 30%
- ✓ Ultimazione delle tamponature esterne: NO
- ✓ Ultimazione delle tramezzature: NO
- ✓ Presenza di intonaci: NO
- ✓ Presenza di tinteggiature: NO
- ✓ Presenza di massetti: NO
- ✓ Presenza di pavimenti: NO
- ✓ Presenza di impianti: NO

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, necessaria nel seguito per la determinazione del valore dell'immobile, è quantificata pari al **87,20%**, come si può rilevare dalla relativa tabella di calcolo dedicata **(All. 66.5)**.

Lotto 59) Quota pari a 3/10 della proprietà superficaria dell'area edificabile in angolo tra la Via Segni, Via Pertini e Via delle Serre, censita al C.T. al Foglio 10 particella 1.547 di 6.798 mq, particella 1.659 di 28 mq, 1.772 di 5.171 mq, 1.773 di 17 mq, 1.775 di 15 mq, 1.777 di 11 mq e per complessivi 12.040 mq;

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Quartucciu tra la via Segni, la via Pertini e la via delle Serre, è sito in una zona centrale di buon pregio, rimane completamente circondato ed incorporato nello sviluppo urbano.

L'area in esame ricade in zona C4 dello strumento urbanistico vigente, in particolare per l'area è stato redatto un Piano Attuativo approvato dal Comune di Quartucciu con Delibera di Consiglio Comunale n°34 del 29 aprile 1993 e n°25 del 27 maggio 1994.

Il lotto in questione, avente forma indicativamente rettangolare costituisce il lotto AV destinato a servizi annessi alla residenza ha buona esposizione, giacitura pressoché piana, con ampio fronte stradale è di natura autoctona con buon sedime edificabile **(Foto da n°358 a n°362)**.

La volumetria urbanistica totale di piano è pari a:

23.793,17 mc per i servizi annessi alla residenza dei quali il 30%, cioè **7.137,95 mc** sono di competenza della fallita.

Per quanto detto sopra la capacità edificatoria del lotto in esame è pari a:

- ✓ Volume edificabile = **7.137,95 mc**
- ✓ Superficie lorda pavimento fuori terra = $7.137,95 \text{ mc} : 3,00 \text{ m} =$
2.379,32 mq

Lotto 60) Quota pari al 100% del diritto di superficie del lastrico solare sito in Via Sandro Pertini n°40, piano quarto censito al C.U. al Foglio 10 particella 1.693 sub. 48;

Il fabbricato ospitante il lastrico solare in esame **(Foto n°363)**, occupato , è ubicato a Quartucciu nella via Pertini n°40 è sito in una zona centrale di buon pregio, rimane completamente circondato ed incorporato nello sviluppo urbano. E' composto, nella sua interezza, da quattro livelli fuori terra, ha struttura intelaiata in

conglomerato cementizio armato, tamponature in laterizi, solai intermedi in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi sufficiente. Il lastrico solare è sito al piano quarto del fabbricato sopra descritto ed è composto da un solaio praticabile, pavimentato con piastrelle prefabbricate in ghiaino. Sul lastrico è montata una struttura metallica che ospita dei pannelli solari termici **(Foto da°364 a n°367)**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **17,33 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 68.5)**.

COMUNE DI SELARGIUS (CA)

Lotto 61) Quota pari al 100% della piena proprietà del terreno censito al C.T. al Foglio 42 particella 2.093 di 816 mq;

L'immobile in questione **(Foto da n°368 a n°370)** è un'area situata nel comune di Selargius - Su Planu, con accesso libero dalla strada Via Montegrappa; il mappale ha forma irregolare, ha giacitura piana ed è delimitato sul lato Est da recinzione metallica al confine con proprietà di terzi, sul lato ovest dal muro di cinta di palazzine adiacenti e sul lato nord confina con la S.S. 554.

L'area è attualmente libera da costruzioni, incolta e gli scriventi non possono escludere la presenza di rifiuti sversati o interrati nel sito a causa della facilità di accesso.

Si segnala inoltre la presenza di una servitù costituita dalla presenza di pozzetti e di tubazioni **(Foto n°371)**.

La superficie necessaria per la successiva valutazione dell'immobile è quella rilevata dalla visura catastale **(All. 69.2)**, cioè pari a **816,00 mq**.

L'area ricade nella fascia di rispetto stradale della S.S. n°554, zona H3 di salvaguardia e sicurezza ed è di fatto inedificabile **(All. 69.4)**.

COMUNE DI ELMAS (CA)

Lotto 62) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni reliquati in Via Nuoro, censiti al C.T. al Foglio 5 particella 769 di 2 mq, 1.269 di 7 mq, 1.286 di 23 mq e 1.292 di 15 mq per complessivi 47 mq;

L'immobile oggetto del presente lotto **(Foto n°372)** trattasi dell'area di sedime dalla pubblica via Nuoro. Il mappale ha forma irregolare ed, ovviamente, per quanto sopra esposto, risulta essere immobile ad uso pubblico quindi non disponibile

Lotto 63) Quota pari al 100% della piena proprietà della Villetta a schiera sita in Via Coghinas n°88-90, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 7 Particella 1.464 sub 14;

L'immobile di cui al presente lotto, attualmente in possesso del Sig. forza del contratto preliminare di vendita del 19 febbraio 2004 **(All. 71.7)** è abitato dalla moglie Sig.^{ra} Cortis, fa parte di un complesso di villette a schiera poste su piccoli lotti rettangolari di circa 100 mq ciascuno ed è situato nella via Coghinas n°88-90; esso è composto

da due piccoli cortili, uno anteriore ed uno posteriore, e da un fabbricato centrale **(Foto n°373)** distribuito su tre livelli di cui uno seminterrato; le scale di comunicazione fra i tre livelli sono interne. L'immobile risulta così composto: al piano seminterrato è stata realizzata una cucina - soggiorno **(Foto da n°374 a n°377)** ed un piccolo bagno **(Foto n°378)**; al piano terra è presente un ingresso soggiorno **(Foto da n°379 a n°381)**, disimpegno **(Foto n°382)**, studio **(Foto n°383)**, bagno **(Foto nn°384-385)** e cortile posteriore **(Foto nn°386-387)**; al primo piano vi sono due camere da letto **(Foto nn°388-390)**, un ripostiglio **(Foto n°391)**, un bagno **(Foto n°392)**, un disimpegno **(Foto n°393)** ed una terrazza al primo piano **(Foto n°394)**; sono presenti inoltre, come già detto, due piccoli cortili: uno anteriore con ingresso principale e passo carraio, ed uno posteriore.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **146,18 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo **(All. 71.5)**.

Le finiture della villetta, qualitativamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, per l'interno, con un gres ceramico 35x35 cm il tutto in buono stato di conservazione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente; si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni nel salone e segni di muffe e condense al piano primo; nelle pareti del seminterrato è

presente un parziale rivestimento con mattoni faccia a vista;

RIVESTIMENTI: Nella cucina al seminterrato è presente un rivestimento realizzato in gres 10x10 cm nella parete attrezzata, nei bagni si segnala la presenza di rivestimenti in gres di dimensioni 20x20 cm fino a 240 cm di altezza, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono in legno e vetrocamera ed avvolgibile in PVC; il loro stato di conservazione può definirsi mediocre; la bow-window al piano terra è realizzata in pvc e vetro camera;

SANITARI: Nei bagni si segnala la presenza dei seguenti sanitari: al piano seminterrato vaso e lavabo; negli altri due bagni doccia, vaso, bidet e lavabo;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in sufficiente stato d'uso. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità.

Lotto 64) Quota pari al 100% della piena proprietà del bene comune non censibile in Via Coghinas s.n., piano terra censito al C.U. al Foglio 7 Particella 1.464 sub 17

L'immobile in questione (**Foto nn°395-396**) è un bene comune non censibile e non è disponibile in quanto occupato dal deposito di gas a servizio delle villette di via Coghinas ad Elmas.

Lotto 65) Quota pari al 100% della piena proprietà del Posto auto coperto sito in Via Temo n°8, piano terra censito al C.U. al Foglio 7 Particella 1.442 sub 23;

Il posto auto coperto in esame (**Foto nn°397-398**) è ospitato dal piano terra pilotis del fabbricato con accesso dalla Via Temo n°8; l'accesso al posto auto è garantito da un ingresso carrabile automatizzato che prospetta il civico n°8, ha forma rettangolare, non è immediatamente e comodamente individuabile poiché la segnaletica orizzontale che perimetra il parcheggio è presente solo parzialmente. Le finiture dell'area adibita a parcheggio, nella sua interezza, sono di sufficiente qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è in cls elicotterato e fugato in sufficiente stato d'uso, l'intero piano è perimetrato da muratura in conglomerato cementizio armato e recinzione metallica, è presente l'illuminazione a soffitto.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **5,60 mq**, come meglio specificato nella tabella allegata alla planimetria di rilievo (**All. 73.5**).

Lotto 66) Quota pari al 100% della piena proprietà dei beni comuni non censibili in Via Temo nn°2-4-6-8-10, piano terra, primo e secondo censiti al C.U. al Foglio 7 Particella 1.442 sub 1-2-3-4-5

Il presente lotto è rappresentato da porzioni dei fabbricati appartenenti ai Beni comuni non censibili che non sono pertanto oggetto di stima in quanto non alienabili (**Foto da n°399-401**).

COMUNE DI TEULADA (CA)

Lotto 67) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 76 di mq 1.540, 150 di mq 203 per complessivi 1.743 mq;

Il presente lotto è rappresentato da due mappali adiacenti facenti parte della Lottizzazione già ultimata e denominata "Capo Malfatano" nel Comune di Teulada. Dalle informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta dell'elaborato grafico allegato al Piano di lottizzazione (All. 75.2) e della sovrapposizione satellitare (All. 76.2), si può riscontrare che i due mappali sono destinati a "Verde Privato" senza quindi alcuna capacità edificatoria.

Lotto 68) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 127 di mq 884, 128 di mq 5.376 per complessivi 6.260 mq;

Il presente lotto è rappresentato da due mappali adiacenti facenti parte della Lottizzazione già ultimata e denominata "Capo Malfatano" nel Comune di Teulada. Dalle informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta dell'elaborato grafico allegato al Piano di lottizzazione (All. 75.2) e della sovrapposizione satellitare (All. 77.2), si può riscontrare che i due mappali sono destinati a "Verde Privato" senza quindi alcuna capacità edificatoria.

Lotto 69) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 107 di mq 1.389, 160 di mq 20 per complessivi 1.409 mq;

Il presente lotto è rappresentato da due mappali adiacenti facenti parte della Lottizzazione già ultimata e denominata "Capo Malfatano" nel Comune di Teulada. Dalle informazioni ottenute dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta dell'elaborato grafico allegato al Piano di lottizzazione (All. 75.2) e della sovrapposizione satellitare (All. 78.2), si può riscontrare che i due mappali sono destinati a "Verde Privato" senza quindi alcuna capacità edificatoria.

Lotto 70) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni in località Perdalonga, censiti al C.T. al Foglio 914 particelle 101 di mq 147, 112 di mq 175, 114 di mq 33, 145 di mq 606, 147 di mq 88, 149 di mq 64 per complessivi 1.113 mq.

Il presente lotto è rappresentato da porzioni di mappali costituenti strade, marciapiedi e aree similari della Lottizzazione "Capo Malfatano", come si può rilevare dall'elaborato grafico allegato al Piano di lottizzazione (All. 75.2) e della sovrapposizione satellitare (All. 79.2), di conseguenza tali beni, di fatto, sono dei Beni comuni quindi non alienabili.

REGOLARITA' URBANISTICA

COMUNE DI CAGLIARI Fabbricato di Via Giusti n°7-9 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°1 a n°4

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e Condono del Comune di Cagliari, di seguito **(All. 1.4)** si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione edilizia n°529/2009C rilasciata in data 22 luglio 2009 alla Cooperativa Area Urbana per la demolizione di un fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio residenziale;**
- ✓ **Pratica DUAAP n° 2670/2011 in data 07 marzo 2011 per la variante in corso d'opera del fabbricato di Via Giusti n°7-9;**
- ✓ **Pratica DUAAP n° 13731/2014 in luglio 2014 per la variante in corso d'opera non essenziale n°2 del fabbricato di Via Giusti n°7-9.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, della quale si allega l'elaborato grafico d'interesse, si può affermare quanto segue.

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano quarto, soprastante lastrico solare e box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 1 e sub 37;

Nell'appartamento di cui al presente lotto si segnala una difformità consistente nella presenza di un tramezzo di separazione tra il pranzo ed il disimpegno che peraltro può essere sanata con un semplice accertamento di conformità i cui costi ed oneri tecnici sono da intendersi ricompresi nel valore finale dell'immobile.

Il box coperto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano quarto, soprastante lastrico solare e box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 8 e sub 38;

L'appartamento ed il box coperto di cui al presente lotto sono, in linea generale, conformi al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano terra, box al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 14, sub 24 e sub 25;

L'appartamento, il box coperto ed il posto auto scoperto di cui al presente lotto sono, in linea generale, conformi al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento sito in Via Giusti n°7-9: piano terra, box al piano interrato censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 13 Particella 2.395 sub 15 e sub 26;

L'appartamento ed il box coperto di cui al presente lotto sono, in linea generale, conformi al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

✚ COMUNE DI CAGLIARI Fabbricato di Vico I° Merello n°7 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°5 e n°6

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e Condono del Comune di Cagliari, di seguito (All. 6.4) si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione edilizia n°799/2003C rilasciata in data 07 luglio 2003 alla Cooperativa Area Urbana per la ristrutturazione di un fabbricato esistente in Vico I Merello a Cagliari;**
- ✓ **Concessione edilizia n°141/2005C rilasciata in data 21 febbraio 2005 alla Cooperativa Area Urbana per la Variante essenziale alla Concessione Edilizia n°799/2003C per la ristrutturazione di un fabbricato esistente in Vico I Merello a Cagliari.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, della quale si allega l'elaborato grafico d'interesse si può affermare quanto segue.

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento in Vico I° Merello n°7, piano terzo e piano seminterrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.148 sub 24;

Nell'appartamento di cui al presente lotto si segnala una difformità consistente in un lieve spostamento del tramezzo di separazione tra cucina e camera da letto, differenza che eccede la normale tolleranza esecutiva del 2% e che, peraltro, può essere sanata con un semplice accertamento di conformità i cui costi ed oneri tecnici sono da intendersi ricompresi nel valore finale dell'immobile.

Il box coperto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 6) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'Appartamento in Vico I° Merello n°7, piano terzo censito al C.U. alla Sezione A Foglio 18 Particella 8.148 sub 25;

Nell'appartamento di cui al presente lotto si segnala una difformità consistente in un lieve spostamento del tramezzo di separazione tra antibagno e ingresso salone con conseguente riduzione delle dimensioni dell'antibagno, differenza che eccede la normale tolleranza esecutiva del 2% e che, peraltro, può essere sanata con un semplice accertamento di conformità i cui costi ed oneri tecnici sono da intendersi ricompresi nel valore finale dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenze rientranti però nella normale tolleranza.

✚ COMUNE DI CAGLIARI Fabbricato di Via Delogu ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°7 a n°12

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e condono del Comune di Cagliari, di seguito **(All. 9.3)** si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione edilizia n°102/1992C rilasciata in data 07 maggio 1992 alla Cooperativa Area Urbana per la costruzione di un complesso edilizio;**
- ✓ **Variante in corso d'opera Prot. 15524 del 21 novembre 1996 per varianti interne ed esterne del complesso edilizio;**
- ✓ **Certificato di agibilità n°59/99 per l'immobile San Bartolomeo - Via Prunas - Via Delogu del 26 ottobre 1999.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, della quale si allega l'elaborato grafico d'interesse, si può affermare quanto segue.

- Lotto 7) Quota pari al 100% del diritto di superficie della cantinola sita in Via Delogu n°1, piano interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 111;**

La cantinola di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 8) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Abitazione sita in Via Delogu n°5, piano nono censita al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 191;

Non pertinente in quanto l'immobile non è nella disponibilità del fallimento.

Lotto 9) Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°7, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 253;

Il posto auto scoperto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 10) Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°3, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 269;

Il posto auto scoperto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 11) Quota pari al 100% del diritto di superficie del posto auto scoperto sito Via Delogu n°3, piano terra censito al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 279;

Il posto auto scoperto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 12) Quota pari al 100% del diritto di superficie dei beni comuni non censibili del fabbricato sito in Via Delogu, piano primo interrato, terra censiti al C.U. alla Sezione A Foglio 23 Particella 1.059 sub 2 - 52 - 92 - 112 - 113 - 114 - 115 - 117 - 118 - 119 - 126 - 128 - 129 - 131 - 132 -133 - 134 - 135 - 136 - 237 - 283 - 288;

Non pertinente in quanto gli immobili non sono nella disponibilità del fallimento in quanto beni comuni non censibili.

✚ COMUNE DI CAGLIARI Fabbricato di Via Giotto n°38 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°13 a n°16

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e condono del Comune di Cagliari, di seguito **(All. 16.4)** si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione edilizia n°162/94C rilasciata in data 14 ottobre 1994 alla Cooperativa Area Urbana per la costruzione di un complesso edilizio ad uso studi professionali.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, della quale si allega l'elaborato grafico d'interesse, si può affermare quanto segue.

- Lotto 13) Quota pari al 100% della piena proprietà del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 31;**

Il box auto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

- Lotto 14) Quota pari al 100% della piena proprietà del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 41;**

Il box auto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 15) Quota pari al 100% della piena proprietà del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano primo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 54;

Il box auto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà del Box auto sito in Via Giotto n°38, piano secondo interrato censito al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 681 sub 76;

Il box auto di cui al presente lotto non è conforme all'ultimo progetto approvato in quanto nella tavola di progetto (**All. 16.4**) si può rilevare che, progettualmente, l'immobile era unito ai subalterni n°74 e 75, oggi non più di pertinenza del fallimento; pertanto è conseguenza l'immobile proviene quindi dal frazionamento non approvato di un immobile più ampio. Tale difformità, a parere degli scriventi, può essere sanata con accertamento di conformità i cui costi sono già inclusi nel valore dell'immobile.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

✚ COMUNE DI CAGLIARI Fabbricato di Via Giotto n°36 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°17 a n°19

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e condono del Comune di Cagliari, di seguito **(All. 21.4)** si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Concessione edilizia n°1/93C rilasciata in data 13 gennaio 1993 alla Cooperativa Area Urbana per la costruzione di un complesso edilizio ad uso residenziale.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, della quale si allega l'elaborato grafico d'interesse, si può affermare quanto segue.

Lotto 17) Quota pari al 100% della piena proprietà della Cantinola sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 25;

La cantinola di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme; si segnala solamente che,

progettualmente, l'immobile è indicato come "rimessa motocicli" mentre al catasto è indicato come "cantinola".

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà della rimessa motociclo sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 26;

La rimessa motociclo di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà della rimessa motociclo sita in Via Giotto n°36, piano primo interrato censita al C.U. alla Sezione A Foglio 4 Particella 781 sub 38;

La rimessa motociclo di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

+ COMUNE DI CAGLIARI Fabbricato di Via Tiepolo n°8 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°20 a n°23

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata, SUAP e condono del Comune di Cagliari, di seguito (All. 25.4) si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Autorizzazione n° 770/2002A rilasciata in data 07 giugno 2002 alla Cooperativa Area Urbana per le varianti interne ed esterne al progetto approvato in data 25/05/2001;**
- ✓ **Agibilità n°12/2004 del 04 maggio 2004.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, della quale si allega l'elaborato grafico d'interesse, si può affermare quanto segue.

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 19;

Il posto auto coperto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 22;

Il posto auto coperto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 23;

Il posto auto coperto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Tiepolo n°8, piano terra censito al C.U. alla Sezione C Foglio 4 Particella 1.817 sub 24;

Il posto auto coperto di cui al presente lotto è, in linea generale, conforme al progetto approvato poiché vi sono delle lievi variazioni sulle dimensioni planimetriche rientranti però nella normale tolleranza esecutiva del 2%.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame risulta conforme.

✚ COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA) Complesso immobiliare in corso di costruzione in Vico Santa Maria ospitante l'immobile di cui al Lotto n°27

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quartu Sant'Elena, di seguito **(All. 33.7)** verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto dei presenti lotti:

- ✓ **Concessione Edilizia n°170 del 13 ottobre 2007 per 6 unità indipendenti ad uso abitazione;**
- ✓ **Proroga della concessione edilizia n°170 datata 24 dicembre 2010;**
- ✓ **Pratica DUAAP presentata il 14 dicembre 2011 per la richiesta di variante al progetto di cui alla C.E. n°170/2007.**

L'immobile è in fase di costruzione pertanto la conformità eseguita è riferibile solo alla sagoma esterna del fabbricato ed al volume realizzato. Per quanto riguarda il posizionamento delle finestre nei prospetti e le partizioni interne allo stato attuale non è possibile valutare la conformità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata, della quale si allegano gli elaborati grafici d'interesse **(All. 33.4)**, si relaziona che la sagoma esterna del fabbricato e la volumetria finora realizzata rispetta la variante del 2011 al progetto approvato a meno di lievi variazioni rientranti nella tolleranza esecutiva.

Non è ancora disponibile la planimetria catastale finale degli immobili realizzandi con cui eseguire il confronto con lo stato dei luoghi.

✚ COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA) Fabbricato di Via Paolo Borsellino angolo via Don Pino Puglisi ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°28 a n°52

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quartu Sant'Elena, di seguito **(All. 34.4)** verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto dei presenti lotti.

L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato è individuata dallo strumento urbanistico vigente come zona C** ed è stata stipulata la convenzione con il Comune di Quartu S.Elena in data 05 agosto 2002 Rep.n°57651 per la concessione del diritto di superficie sulle aree del piano di zona P.E.E.P. S.Anastasia. In data 04 giugno 2008, atto Rep. N° 70372, è stata stipulata l'atto integrativo alla convenzione stipulata in precedenza.

Gli immobili di cui ai lotti da n°28 a n°52 insistono sulle palazzine del comparto identificate con le lettere C4 - C5 e C6, sono state edificate in forza dei seguenti atti:

- ✓ **Concessione Edilizia n. 145 del 28 luglio 2004;**
- ✓ **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 139 del 22 dicembre 2008 per accertamento di conformità per modifiche interne e dei prospetti dei 3 edifici comparto C4, C5 e C6 del P.E.E.P. S. Anastasia;**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata, della quale si allegano gli elaborati grafici d'interesse (All. 34.4), si relaziona quanto segue:

Lotto 28) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Paolo Borsellino 14-16, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 1;

Il locale commerciale in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Sono state realizzate delle partizioni interne in cartongesso per ricavare due ambienti;
- ✓ Ci sono lievi differenze nelle misure comunque rientranti nella tolleranza esecutiva;
- ✓ Il locale è adibito ad ufficio.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con un accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame non è conforme per le stesse difformità riscontrate e descritte in precedenza rispetto al progetto approvato.

Si segnala inoltre che nell'elaborato planimetrico la dimensione del posto auto scoperto attribuito all'immobile, per mero errore grafico, è più

grande rispetto a quello previsto sia nella planimetria e visura catastale che nel progetto approvato.

Lotto 29) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 28, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 6;

Il locale commerciale in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Ci sono lievi differenze nelle misure planimetriche comunque rientranti nella tolleranza esecutiva;
- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con un accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in esame è conforme a meno di piccole differenze rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 30) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 36-38, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 7;

Il locale commerciale in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Ci sono lievi differenze nelle misure planimetriche: spostamento del tramezzo tra anti bagno e bagno, larghezza dell'immobile inferiore a quella prevista a vantaggio del sub 8.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con un accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in esame è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 31) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Locale commerciale e del posto auto scoperto siti in Via Don Pino Puglisi 40, piano terra censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 8;

Il locale commerciale in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Realizzazione di un secondo bagno con antibagno in luogo del locale deposito;
- ✓ Spostamento della porta di accesso al bagno ubicato a destra dell'ingresso;
- ✓ Spostamento del tramezzo di separazione tra ufficio e locale commerciale a discapito di quest'ultimo;
- ✓ Maggiore larghezza del locale commerciale rispetto a quanto previsto in progetto a svantaggio del sub 7;

- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame non è conforme per le stesse difformità riscontrate e descritte in precedenza rispetto al progetto approvato.

Lotto 32) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, dell'autorimessa e della cantinola siti in Via Paolo Borsellino 18, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 10;

L'appartamento in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni;
- ✓ Lievi variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza del 2%;

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in esame è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 33) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento sito in Via Paolo Borsellino 30, piano primo censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 17;

L'appartamento in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni;
- ✓ Lievi variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza del 2%;

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 34) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Paolo Borsellino 30, piano secondo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 22;

L'appartamento in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni;
- ✓ Spostamento di 10 cm del tramezzo di separazione tra bagno e cucina;
- ✓ Lievi variazioni planimetriche, rientranti nella tolleranza del 2%;

- ✓ Lievi variazioni dimensionali nella cantina rientranti nella tolleranza del 2%;

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame non è conforme per le stesse difformità riscontrate e descritte in precedenza rispetto al progetto approvato.

Lotto 35) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento sito in Via Paolo Borsellino 30, piano terzo censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 24;

L'appartamento in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni;
- ✓ Spostamento di circa 40 cm dei tramezzi di separazione tra zona giorno e zona notte a vantaggio di una maggior superficie del soggiorno e della cucina;
- ✓ Variazioni planimetriche nelle camere e nei bagni;
- ✓ Copertura della veranda in prossimità della cucina con pannellatura in legno per tutta la profondità della veranda stessa;
- ✓ Lievi variazioni planimetriche nel soppalco.

A parere degli scriventi tutte le difformità possono essere sanate con un accertamento di conformità ad eccezione della copertura della veranda che dovrà essere integralmente rimossa. I costi della conformizzazione dell'immobile sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenze rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 36) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Don Pino Puglisi 34, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 25;

L'appartamento in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni;
- ✓ Spostamento di 10 cm del tramezzo di separazione tra due camere da letto;
- ✓ Lievi variazioni planimetriche, rientranti nella tolleranza del 2%;
- ✓ Lievi variazioni planimetriche nel box auto.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con un accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 37) Quota pari al 100% del diritto di superficie dell'Appartamento, del box auto e della cantinola siti in Via Don Pino Puglisi 34, piano primo ed interrato censiti al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 26;

L'appartamento in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Diversa dimensione degli infissi esterni;
- ✓ Spostamento del tramezzo di separazione tra disimpegno e ingresso e tra camera da letto e bagno;
- ✓ Larghezza della cucina superiore di 19 cm a quanto previsto in progetto;
- ✓ Variazioni planimetriche non rientranti nella tolleranza del 2%.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 38) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 31;

La cantinola in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Variazioni planimetriche non rientranti nella tolleranza del 2%.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 39) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Box auto sito in Via Borsellino n°30 piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 32;

Il box auto in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Il Box auto risulta unito alla cantinola adiacente e identificata al sub n° 42;
- ✓ La destinazione d'uso è diversa da quella approvata in progetto poiché l'immobile nel suo insieme è adibito a ufficio: è presente un bagno, una predisposizione per angolo cottura, impianto di climatizzazione etc;

- ✓ La saracinesca di accesso è stata chiusa con una parete in cartongesso;
- ✓ È stata ricavata una finestra sul cavedio posteriore.

A parere degli scriventi tali difformità non possono essere sanate ma deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

I costi per la chiusura della finestra, la realizzazione del muro di separazione con il sub n°42, ripristino della serranda basculante di accesso con eliminazione del cartongesso sono da quantificarsi forfettariamente in **700,00 €** da decurtarsi al valore dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto non è conforme per le stesse difformità sopra elencate.

Lotto 40) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Box auto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 34;

Il box auto in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Variazioni planimetriche non rientranti nella tolleranza del 2%.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 41) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 35;

Il posto auto coperto in esame è conforme all'ultimo progetto approvato.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 42) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 37;

Il posto auto coperto in esame è conforme all'ultimo progetto approvato.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 43) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto coperto sito in Via Don Pino Puglisi 40, piano interrato censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 38;

Il posto auto coperto in esame è conforme all'ultimo progetto approvato.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 44) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 39;

La cantinola in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Variazioni planimetriche non rientranti nella tolleranza del 2%.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 45) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 40;

La cantinola in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Variazioni planimetriche non rientranti nella tolleranza del 2%.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 46) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 41;

La cantinola in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Variazioni planimetriche non rientranti nella tolleranza del 2%.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 47) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 42;

La cantinola in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ La cantinola risulta unita al box auto adiacente e identificato al sub n° 32;
- ✓ La destinazione d'uso è diversa da quella approvata in progetto poiché l'immobile nel suo insieme è adibito a ufficio: è presente un bagno, una predisposizione per angolo cottura, impianto di climatizzazione etc;
- ✓ L'immobile risulta di dimensioni maggiori rispetto al progetto approvato poiché sono stati annessi dei mq dalle superfici dei cavedi di ventilazione;
- ✓ E' stato realizzato l'impianto idrico ed un servizio igienico;
- ✓ E' stata realizzata la predisposizione per angolo cottura;

A parere degli scriventi tali difformità non possono essere sanate ma deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

I costi per la demolizione delle murature realizzate in abuso, demolizione del bagno, il ripristino delle partizioni iniziali, la realizzazione del muro di separazione con il sub n°32, sono da quantificarsi forfettariamente in **2.300,00 €** da decurtare al valore dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto non è conforme per le stesse difformità sopra elencate.

Lotto 48) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Cantinola sita in Via Paolo Borsellino 30, piano interrato censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 43;

La cantinola in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Variazioni planimetriche non rientranti nella tolleranza del 2%.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto è conforme a meno di piccole differenza rientranti però nella normale tolleranza.

Lotto 49) Quota pari al 100% del diritto di superficie Locale commerciale sito in Via Paolo Borsellino 20-22-24, piano terra censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 58;

Il locale commerciale in esame non è conforme all'ultimo progetto approvato per i seguenti motivi:

- ✓ Differenza nelle misure planimetriche longitudinali comunque rientranti nella tolleranza del 2%;
- ✓ Lieve spostamento del tramezzo tra antibagno e bagno;
- ✓ Presenza di un infisso nel prospetto principale non previsto in progetto;

- ✓ Diversa dimensione della vetrata di ingresso al locale sul prospetto principale.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si può affermare che il lotto in esame non è conforme per le stesse difformità riscontrate e descritte in precedenza rispetto al progetto approvato.

Lotto 50) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Parcheggio scoperto sito in Via Paolo Borsellino 26, piano terra censito al C.U. al Foglio 33 particella 4.773 sub. 59;

Il parcheggio scoperto in esame è conforme all'ultimo progetto approvato; si segnala però che, per mero errore grafico, nell'elaborato planimetrico catastale la dimensione del posto auto è più grande rispetto a quello previsto sia nella planimetria e visura catastale che nel progetto approvato.

+ COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA) Complesso immobiliare di Via Impastato ospitante le villette a schiera di cui ai Lotti nn°53 a n°54

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quartu Sant'Elena, di seguito **(All. 60.3)** verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto dei presenti lotti.

Gli immobili di cui ai lotti da n°53 a n°54 sono due villette a schiera del comparto identificate con le lettere A4, edificate in forza dei seguenti atti:

- ✓ **Concessione Edilizia n. 94 del 05 maggio 2004;**
- ✓ **Variante n°34 del 21 marzo 2007.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata si relaziona quanto segue:

Lotto 53) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Villetta a schiera sita in Via Giuseppe Impastato 2, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.785 sub. 1;

La villetta in esame non è conforme all'ultimo progetto per i seguenti motivi:

- ✓ Differenza nelle misure planimetriche comunque rientranti nella tolleranza del 2%;
- ✓ Realizzazione di un secondo bagno al primo piano con riduzione delle dimensioni dell'ambiente stireria;
- ✓ Variazioni planimetriche nella suddivisione degli ambienti del seminterrato non rientranti nel 2% di tolleranza.

A parere degli scriventi tali difformità possono essere sanate con accertamento di conformità i cui costi sono già stati considerati nella valutazione dell'immobile stesso.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto non è conforme per le stesse difformità sopra elencate.

Lotto 54) Quota pari al 100% del diritto di superficie della Villetta a schiera sita in Via Giuseppe Impastato 10, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 33 particella 4.785 sub. 5;

La villetta in esame è conforme all'ultimo progetto a meno di lievi differenze nelle misure planimetriche comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale il lotto in esame risulta essere conforme.

+ COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA) Fabbricato di Via Ariosto ospitante l'immobile di cui al Lotto da n°55

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quartu Sant'Elena, di seguito **(All. 63.7)** verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto del lotto esaminato.

L'immobile di cui al lotto n°55 è un posto auto scoperto facente parte di un edificio realizzato in forza dei seguenti atti :

✓ Concessione per opere edili n. 41 del 21 marzo 1997 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione nel Lotto n°63 P.E.E.P. Costa Bentu;

- ✓ Variante n°201 del 26 novembre 1999;
- ✓ Certificato di abitabilità del 01 marzo 2000.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata si relaziona quanto segue:

Lotto 55) Quota pari al 100% del diritto di superficie del Posto auto scoperto sito in Via Ariosto 17, piano terra, censito al C.U. al Foglio 53 particella 3.286 sub. 3;

Il posto auto in esame è conforme all'ultimo progetto approvato a meno di lievi differenze nelle misure planimetriche comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale il lotto in esame risulta essere conforme.

+ COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) Fabbricato di Via della Pace s.n ospitante l'immobile di cui al Lotto da n°58

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quartucciu, di seguito (All. 66.6) verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto dei presenti lotti:

- ✓ Concessione Edilizia n. 9 del 30 gennaio 2007;
- ✓ Concessione Edilizia n° 2/2008 - Voltura della C.E. n°9/2007 a nome Cooperativa Area Urbana: tale C.E. risulta decaduta.
- ✓ Pratica DUAAP n° 264 del 13/06/2011 per una variante alla C.E. n°9/2007: anch'essa decaduta per decorrenza dell'inizio dei lavori;

Al momento non è possibile fare un confronto tra quanto realizzato e quanto assentito poiché la progettazione presentata e approvata ad oggi risulta decaduta e poiché la parte realizzata è una minima parte rispetto a all'intero fabbricato previsto.

Sarà pertanto necessario presentare una nuova progettazione per l'intero lotto urbanistico.

Si segnala che è in atto uno scambio di raccomandate ed una richiesta di danni da parte dei precedenti proprietari dell'area i Sigg.^{ri} Melis Paola, Serra Giovanna e Serra Pierpaolo ed il Comune di Quartucciu relativamente alla voltura dell'originaria concessione edilizia alla fallita **(All. 66.6)**.

+ COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) Fabbricato di Via Sandro Pertini n°40 ospitante l'immobile di cui al Lotto da n°60

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Quartucciu, di seguito **(All. 68.7)** verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto dei presenti lotti:

- ✓ **Concessione Edilizia n°22 del 24 marzo 1998;**
- ✓ **Variante del 30 agosto 2000 n°10500 per torre T2711 comparto C2 aree ex Serre D'Atri;**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata si relaziona quanto segue:

Il lastrico solare in esame è conforme all'ultimo progetto a meno di lievi differenze nelle misure planimetriche comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale il lotto in esame risulta essere conforme.

✚ COMUNE DI ELMAS (CA) Complesso immobiliare di Via Coghinas ospitante gli immobili di cui ai Lotti nn°63-64

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Elmas, di seguito **(All. 71.8)** verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto dei presenti lotti:

- ✓ **Concessione Edilizia n. 26/2001 del 17 aprile 2001 per 16 unità immobiliari a schiera nel comparto 1 lottizzazione S'ortu e Foxi 2".**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata si relaziona quanto segue:

Lotto 63) Quota pari al 100% della piena proprietà della Villetta a schiera sita in Via Coghinas n°88-90, piano seminterrato, terra e primo censita al C.U. al Foglio 7 Particella 1.464 sub 14;

La villetta a schiera in esame non è conforme all'ultimo progetto per i seguenti motivi:

- ✓ Lievi differenze nelle misure planimetriche al piano terra comunque rientranti nella tolleranza del 2%;

- ✓ Destinazione d'uso residenziale nel seminterrato in luogo della cantina e del garage;
- ✓ Realizzazione di un bagno e di una cucina nel seminterrato;
- ✓ Ampliamento del seminterrato con aumento della superficie;
- ✓ Lievi differenze nelle misure planimetriche al piano primo comunque rientranti nella tolleranza del 2%.
- ✓ Diversa distribuzione degli ambienti al primo piano: in particolare due camere da letto sono state unite in una unica e nella camera da letto matrimoniale è stata ricavata una cabina armadio.

A parere degli scriventi tali difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, ad eccezione delle opere eseguite nel seminterrato per le quali sarà necessario ripristinare lo stato di progetto con la conseguente demolizione del bagno, ripristino delle partizioni murarie perimetrali come da progetto e ripristino della destinazione d'uso da residenziale a cantina / garage.

I costi per l'eliminazione delle difformità presenti possono essere stimati a corpo in **3.000,00 €** da detrarsi dal valore dell'immobile.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale, si può affermare che il lotto in oggetto non è conforme per le stesse difformità sopra elencate.

✚ COMUNE DI ELMAS (CA) Complesso immobiliare di Via Temo ospitante gli immobili di cui ai Lotti nn°65-66

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Elmas, di seguito (All. 73.7) verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato gli immobili oggetto dei presenti lotti:

- ✓ **Concessione Edilizia n. 25/2001 del 17 aprile 2001 per un fabbricato da 16 unità immobiliari nel comparto 5 lottizzazione S'ortu e Foxi 2'';**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la progettazione approvata si relaziona quanto segue:

- Lotto 65) Quota pari al 100% della piena proprietà del Posto auto coperto sito in Via Temo n°8, piano terra censito al C.U. al Foglio 7 Particella 1.442 sub 23;**

Il posto auto coperto è conforme all'ultimo progetto a meno di lievi differenze nelle misure planimetriche comunque rientranti nella tolleranza del 2%.

Dal punto di vista catastale, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale il lotto in esame risulta essere conforme.

✚ DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

• CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

- 1. Stima analitica (Valore complementare) utilizzata per il Lotto n°28 (Fabbricato non ultimato a Quartu Sant'Elena Vico Santa Maria) e per il Lotto n°58 (Fabbricato non ultimato a Quartucciu Via della Pace)**

Va precisato che per il calcolo del valore commerciale dei due lotti sopra elencati, essendo questi ultimi non ultimati, si procederà così:

Dal valore dell'immobile ipotizzato come ultimato dovrà decurtarsi il costo necessario per ultimare l'immobile. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_f - C_m \quad (1)$$

dove: V_a = Valore al momento attuale

V_f = Valore finale

C_m = Costo di costruzione necessario per terminare l'immobile

Per determinare C_m invece è stato adottato un metodo che consiste in pratica nell'applicazione di un coefficiente correttivo che varia in funzione dei lavori mancanti, avremo pertanto una formula del tipo:

$$C_m = K \times C_c \quad (2)$$

dove: K = Coefficiente variabile in funzione dei lavori mancanti o da rifare

C_c = Costo di costruzione necessario per realizzare l'edificio

In pratica si è proceduto in questo modo:

- 1) Partendo da una tabella di uso comune per il calcolo dei mutui fondiari valida per edifici ad uso abitativo, si sono determinate le percentuali dei lavori eseguite e le percentuali K dei lavori ancora da eseguirsi;
- 2) Si è determinato il costo di costruzione C_c da un'indagine di mercato tra imprese edili della zona;

3) Infine dall'applicazione della (2) si è ottenuto il Costo di costruzione necessario per terminare l'edificio.

In buona sostanza nel seguito è stata realizzata una tabella di determinazione del valore nella quale viene individuata la percentuale dei lavori necessari per ultimare l'immobile.

2. Stima analitica (Valore di trasformazione) utilizzata per il Lotto n°59 (Area edificabile Quartucci)

La stima in questione consiste nella determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area;
- Probabile valore di costo dello stesso edificio.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_a = \frac{V_m - (C_u + C_c + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

Dove:

V_a = Valore dell'area edificabile;

V_m = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

C_u = Costo di urbanizzazione;

C_c = Costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore, delle spese generali e degli oneri professionali;

P = Profitto dell'imprenditore costruttore che per costruzioni su aree semicentrali come quelle in esame si ritiene pari al 20% del valore di mercato del fabbricato;

n = anni 3 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = saggio di rendimento del capitale industriale (5%).

3. Stima sintetica comparativa (Valore di mercato) utilizzata per tutti gli altri Lotti

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone od in zone similari, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari delle zona supportata da una verifica dei valori presenti in rete dell'Agenzia del Territorio, il risultato delle singole analisi effettuate è, nel seguito, riepilogato.

• VALUTAZIONI UNITARIE ADOTTATE

+ Fabbricato di via Giusti nn°7-9 (Lotti da n°1 a n°4)

Per i quattro lotti in esame, ospitati dal fabbricato di Via Giusti nn°7-9, gli scriventi ritengono corretto adottare i seguenti coefficienti correttivi di piano e di qualità delle finiture da applicarsi al valore medio suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le Abitazioni di tipo civile:

- ✓ **Coefficiente di piano attico (+ 10%) (Lotti 1 e 2)**
- ✓ **Coefficiente di qualità ottima finiture (+ 10%) (Lotti 1 e 2)**
- ✓ **Coefficiente di qualità finiture non ultimate (- 5%) (Lotto 3)**

✓ Coefficiente di qualità buona finiture (+ 5%) (Lotto 4)

Per cui avremo:

✓ Valore unitario Lotti 1-2 = 2.350,00 €/mq x 1,20 = **2.820,00 €/mq**

✓ Valore unitario Lotto 3 = 2.350,00 €/mq x 0,95 = **2.232,50 €/mq**

✓ Valore unitario Lotto 4 = 2.350,00 €/mq x 1,05 = **2.467,50 €/mq**

✚ Fabbricato di vico I° Merello n°7 (Lotti nn°5-6)

Per i due lotti in esame, ospitati dal fabbricato di vico I° Merello n°7, gli scriventi ritengono corretto adottare i seguenti coefficienti correttivi di qualità delle finiture da applicarsi al valore medio suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le Abitazioni di tipo civile:

✓ Coefficiente di qualità buona finiture (+ 5%) (Lotti 5 e 6)

Per cui avremo:

✓ Valore unitario Lotti 5-6 = 2.100,00 €/mq x 1,05 = **2.205,00 €/mq**

✚ Fabbricato di via Delogu nn°1-3-5-7 (Lotti da n°7 a n°12)

Per i lotti in esame, ospitati dal fabbricato di via Delogu nn°1-3-5-7, gli scriventi ritengono corretto adottare il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le Abitazioni di tipo civile ridotto del 10% in quanto la presenza di numerosi parcheggi pubblici in zona rende i posti auto meno appetibili.

Per cui avremo:

✓ Valore unitario Lotti 7-> 12 = 1.600,00 €/mq x 0,90 = **1.440,00 €/mq**

✚ Fabbricato di via Giotto n°38 (Lotti da n°13 a n°16)

Per i lotti in esame, ospitati dal fabbricato di via Giotto n°38, gli scriventi ritengono corretto adottare il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le Abitazioni di tipo civile ridotto del 10% in quanto la presenza di numerosi parcheggi pubblici in zona rende i posti auto meno appetibili, per il posto auto al secondo sottolivello viene applicato un ulteriore coefficiente riduttivo del 10%.

Per cui avremo:

- ✓ **Valore unitario Lotti 13->15** = 1.400,00 €/mq x 0,90 = **1.260,00 €/mq**
- ✓ **Valore unitario Lotto 16** = 1.400,00 €/mq x 0,80 = **1.120,00 €/mq**

✚ Fabbricato di via Giotto n°36 (Lotti da n°17 a n°19)

Per i lotti in esame, ospitati dal fabbricato di via Giotto n°36, gli scriventi ritengono corretto adottare il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le Abitazioni di tipo civile ridotto del 10% in quanto la presenza di numerosi parcheggi pubblici in zona rende i posti auto meno appetibili.

Per cui avremo:

- ✓ **Valore unitario Lotti 17->19** = 1.400,00 €/mq x 0,90 = **1.260,00 €/mq**

✚ Fabbricato di via Tiepolo n°8 (Lotti da n°20 a n°23)

Per i lotti in esame, ospitati dal fabbricato di via Tiepolo n°8, gli scriventi ritengono corretto adottare il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le

Abitazioni di tipo civile ridotto del 10% in quanto la presenza di numerosi parcheggi pubblici in zona rende i posti auto meno appetibili.

Per cui avremo:

✓ **Valore unitario Lotti 20->23** = 1.400,00 €/mq × 0,90 = **1.260,00 €/mq**

✚ **Terreno di via Giotto Foglio 4 Part 693 - 694 (Lotto n°25)**

Per il terreno in esame considerato che, di fatto, è inedificabile si ritiene corretto applicare un valore unitario pari a **10,00 €/mq**.

✚ **Fabbricato di vico Santa Maria (Lotto n°27)**

Per il lotto in esame gli scriventi ritengono corretto adottare un valore per il finito pari a **1.700,00 €/mq** poiché il fabbricato, pur realizzato in zona centrale, è accessibile da una strada stretta e da un vicolo cieco risulta quindi incassato e soffocato dagli edifici limitrofi, per il costo di costruzione, per quanto detto sopra, considerata la difficoltà di movimentazione dei materiali e dei mezzi di cantiere un valore unitario pari a **1.200,00 €/mq**.

Come meglio specificato nella tabella di calcolo dedicata (**All. 33.6**) il valore unitario attuale sarà pari a **944,00 €/mq**.

✚ **Fabbricato di via Paolo Borsellino angolo via Don Pino Puglisi (Lotti da n°28 a n°52)**

Per i lotti in esame, ospitati dal fabbricato ad angolo tra la via Paolo Borsellino e la via Don Pino Puglisi, gli scriventi ritengono corretto adottare:

Per i locali commerciali il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per i negozi

ridotto del 20% per la crisi immobiliare che interessa la zona in esame e per la presenza di locali commerciali inutilizzati nello stesso quartiere;

Per le abitazioni il valore medio suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le abitazioni di tipo economico ridotto del 20% per la crisi immobiliare che interessa la zona in esame e per la qualità scadente delle finiture degli stessi immobili.

Per cui avremo:

✓ **Valore unitario Lotti 28->31 e 49** = $1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = \mathbf{1.120,00 \text{ €/mq}}$

✓ **Valore unitario residui lotti** = $(1.300,00 + 1.700,00):2 \text{ €/mq} \times 0,80 = \mathbf{1.200,00 \text{ €/mq}}$

✚ Villetta a schiera di via Impastato (Lotti nn°53-54)

Per i lotti in esame gli scriventi ritengono corretto adottare il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le villette e villini ridotto, per il Lotto 53, del 20% sia per la crisi immobiliare che per lo stato dell'immobile, ridotto, per il Lotto 54, del 30% soprattutto per il pessimo stato dell'immobile e per la presenza di infiltrazioni, muffe ed umidità.

Per cui avremo:

✓ **Valore unitario Lotto 53** = $1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = \mathbf{1.360,00 \text{ €/mq}}$

✓ **Valore unitario Lotto 54** = $1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,70 = \mathbf{1.190,00 \text{ €/mq}}$

✚ Posto auto scoperto di via Ariosto 17 (Lotto n°55)

Per il lotto in esame, ospitato dal fabbricato di Via Ariosto 7, gli scriventi ritengono corretto adottare, come base, il valore medio suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le abitazioni di tipo economico ridotto del 20% per la crisi immobiliare che interessa la zona in esame e per la qualità delle finiture del palazzo.

Per cui avremo:

✓ **Valore unitario Lotto 55** = $(1.300,00 + 1.700,00):2 \text{ €/mq} \times 0,80 = 1.200,00 \text{ €/mq}$

✚ Fabbricato in corso di costruzione Via della Pace (Lotto n°58)

Per il lotto in esame gli scriventi ritengono corretto adottare un valore per il finito pari a **1.800,00 €/mq** e per il costo di costruzione un valore unitario pari a **1.100,00 €/mq**, infine, per quanto detto nel capitolo relativo alla conformità urbanistica in merito al fatto che la concessione sia scaduta, che sia necessario ripresentarla ex novo concordemente con il vicino, con il quale peraltro c'è una copiosa documentazione epistolare di diffide anche tramite legale, in quanto il lotto urbanistico è unico e per quanto sopra si ritiene corretto applicare al valore calcolato una prudenziale riduzione del **40%**.

Come meglio specificato nella tabella di calcolo dedicata (**All. 66.5**) il valore unitario attuale sarà pertanto pari a **504,48 €/mq**.

✚ Area edificabile in angolo tra la Via Segni, Via Pertini e Via delle Serre (Lotto n°59)

• **Determinazione del Valore Commerciale**

V_m = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

✓ Superficie totale realizzabile = **2.379,32 mq**

Da un'indagine di mercato effettuata per interventi simili a quello in esame appare congruo applicare un valore unitario pari a quello mediato tra il massimo uffici (**1.600,00 €/mq**) e il massimo negozi (**1.500,00 €/mq**) rilevati dall'**Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate** incrementato del 20% poiché trattasi di immobili nuovi per cui il valore unitario dell'immobile nuovo finito sarà:

Valore unitario = 1.550,00 €/mq x 1,20 = **1.860,00 €/mq**

Di conseguenza il valore dell'ipotetico fabbricato sarà:

Valore venale dell'ipotetico fabbricato = 2.379,32 mq x 1.860,00 €/mq = **4.425.535,20 €**

C_u = Costo di urbanizzazione;

Il costo di urbanizzazione medio per un'area già inserita in un contesto urbano come quella in esame può quantificarsi pari a 15,00 €/mq. Considerato che l'area ha superficie pari a 12.072 mq e la quota di competenza è pari al 30% avremo un costo di urbanizzazione pari a:

Costo di urbanizzazione = 30% 12.072 mq x 15,00 €/mq = **54.324,00 €**

C_c Il Costo di costruzione comprensivo, delle spese generali e degli oneri professionali può rilevarsi dal **Prezziario Dei delle tipologie edilizie** dal quale, per interventi simili a quello ipoteticamente

realizzabile nell'area oggetto di stima, può essere quantificato pari a **1.320,00 € al mq commerciale**. Nel nostro caso avremo quindi:

Costo di costruzione dell'ipotetico fabbricato =

$$2.379,32 \text{ mq} \times 1.320,00 \text{ €/mq} = \mathbf{3.140.702,04 \text{ €}}$$

P = Profitto dell'imprenditore costruttore che si ritiene contenuto e pari a circa il 20% del valore di mercato del fabbricato;

Di conseguenza il profitto dell'imprenditore costruttore, può essere quantificato pari a **885.107,04 €**

n = anni 3 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = saggio di rendimento del capitale industriale (5%).

Sostituendo nella formula **(1)** i valori :

$$V_m = 4.425.535,20 \text{ €}$$

$$C_u = 54.324,00 \text{ €}$$

$$C_c = 3.140.702,04 \text{ €}$$

$$P = 885.107,04 \text{ €}$$

$$n = 3$$

$$r = 5\%$$

$$V_a = \frac{4.425.535,20 \text{ €} - (54.324,00 \text{ €} + 3.140.702,04 + 885.107,04 \text{ €})}{(1+0,05)^3}$$

Pertanto per il lotto in oggetto con il metodo di stima analitica si ottiene un valore dell'area edificabile pari a **298.371,03 €**.

arrotondato a **V_{comm} = 298.400,00 €**

✚ Lastrico solare di via Pertini 40 (Lotto n°60)

Per il lotto in esame, ospitato dal fabbricato di Via Pertini 40, gli scriventi ritengono corretto adottare, come base, un valore intermedio tra il minimo ed il massimo dei valori suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le abitazioni di tipo economico.

In particolare avremo:

✓ **Valore unitario Lotto 60 = 1.200,00 €/mq**

✚ Terreno di Selargius Foglio 42 Particella 2093 (Lotto n°61)

Per il terreno in esame considerato che, di fatto, è inedificabile si ritiene corretto applicare un valore unitario pari a **5,00 €/mq**.

✚ Villetta a schiera di via Coghinas (Lotto n°63)

Per il lotto in esame gli scriventi ritengono corretto adottare il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le villette e villini ridotto del 20% sia per la crisi immobiliare che per lo stato mediocre dell'immobile.

Per cui avremo:

✓ **Valore unitario Lotto 63 = 1.400,00 €/mq x 0,80 = 1.120,00 €/mq**

✚ Posto auto scoperto di via Temo 8 (Lotto n°65)

Per il lotto in esame, ospitato dal fabbricato di Via Temo 8 ad Elmas, gli scriventi ritengono corretto adottare come base il valore minimo suggerito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per le abitazioni di tipo economico ridotto del 20% per la crisi immobiliare che interessa la zona in esame e per la qualità delle finiture del palazzo.

Per cui avremo:

✓ **Valore unitario Lotto 65** = $1.250,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 1.000,00 \text{ €/mq}$

✚ **Terreni in Teulada (Lotti da n°67 a n°69)**

Per i terreni in esame considerato che, di fatto, sono inedificabili si ritiene corretto applicare un valore unitario pari a **5,00 €/mq**.

N.d.R. In merito al fatto che la fallita, in alcuni casi possiede 23/24 della proprietà superficiaria (oltre 1/24 di piena proprietà), in altri possiede il solo 30% del diritto di superficie per 99 anni e non la piena proprietà si rileva che, vista la durata residua del diritto superficiario, è evidente che il valore del diritto di superficie può essere equiparato al valore della piena proprietà.

I valori finali ottenuti per i singoli lotti, calcolati , moltiplicando per le superfici di calcolo determinate in precedenza con i valori unitari sopra riportati, sono calcolati e riportati nella tabella dedicata (**All. 81**).

Punto n°4:

- **L'esistenza di eventuali licenze legate all'utilizzo degli stessi;**
- **L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;**

- **L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- **La verifica degli atti di disposizione posti in essere nell'ultimo quinquennio**

Punto 4.1 A quanto è dato sapere agli scriventi in virtù delle verifiche fatte non esistono licenze legate all'utilizzo dei locali commerciali patrimonio della fallita.

Punti 4.2 - 4.3 Per rispondere ai quesiti relativi ai vincoli ed oneri di natura condominiale sono state inviate ai singoli amministratori dei condomini ospitanti gli immobili di proprietà della procedura delle PEC di richiesta riscontrando che per gli immobili siti in Via Giotto 36 (Lotti 7→12), Via Delogu nn°1-3-5-7 (Lotti 17→19), Via Paolo Borsellino angolo Via Don Pino Puglisi (Lotti 28→52), Via Ariosto 17 (Lotto 55) non vi sono vincoli di natura condominiale (**All. 80**), per tutti gli altri immobili siamo ancora in attesa della risposta dei rispettivi amministratori dei condomini e tale risposta verrà trasmessa ai Curatori non appena ci verrà consegnata.

Punto 4.4 Dalla verifica eseguita dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu della IVI Indagini e Visure Ipotecastiche emerge che nell'ultimo quinquennio sono state realizzate le seguenti vendite meglio riportate nel fascicolo dedicato (**Volume B**).

- 1) **Cagliari, Abitazione Vico I Merello, Sezione urbana A Foglio 18 Particella 3720 Subalterno 27**

Trascrizione contro del 07 dicembre 2012 - Registro Particolare
25242 Registro Generale 31961 - Pubblico ufficiale Sechi
Gianmassimo Repertorio 75300/27294 del 06 dicembre 2012 -
Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

**2) Cagliari, Abitazione Vico I Merello, Sezione urbana A Foglio
18 Particella 3720 Subalterno 21**

Trascrizione contro del 07 dicembre 2012 - Registro Particolare
25243 Registro Generale 31962 - Pubblico ufficiale Sechi
Gianmassimo Repertorio 75300/27294 del 06 dicembre 2012 -
Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

**3) Quartu Sant'Elena, Unità in corso di costruzione Via Rosario
Livatino, Foglio 33 Particella 6101 Subalterno 6**

Trascrizione contro del 21 dicembre 2012 - Registro Particolare
26351 Registro Generale 33408 - Pubblico ufficiale Sechi
Gianmassimo Repertorio 75345/27334 del 20 dicembre 2012 -
Atto tra vivi - Compravendita

**4) Quartu Sant'Elena, Unità in corso di costruzione Via Rosario
Livatino, Foglio 33 Particella 6101 Subalterno 5**

Trascrizione contro del 21 dicembre 2012 - Registro Particolare
26352 Registro Generale 33409 - Pubblico ufficiale Sechi
Gianmassimo Repertorio 75346/27335 del 20 dicembre 2012 -
Atto tra vivi - Compravendita

5) Quartu Sant'Elena, Unità in corso di costruzione Via Rosario Livatino, Foglio 33 Particella 6101 Subalterno 7

Trascrizione contro del 21 dicembre 2012 - Registro Particolare 26353 Registro Generale 33410 - Pubblico ufficiale Sechi Gianmassimo Repertorio 75347/27336 del 20 dicembre 2012 - Atto tra vivi - Compravendita

6) Quartu Sant'Elena, Unità in corso di costruzione Via Rosario Livatino, Foglio 33 Particella 6101 Subalterno 4

Trascrizione contro del 21 dicembre 2012 - Registro Particolare 26354 Registro Generale 33411 - Pubblico ufficiale Sechi Gianmassimo Repertorio 75348/27337 del 20 dicembre 2012 - Atto tra vivi - Compravendita

7) Quartu Sant'Elena, Unità in corso di costruzione Via Rosario Livatino, Foglio 33 Particella 6101 Subalterno 1

Trascrizione contro del 24 dicembre 2012 - Registro Particolare 26501 Registro Generale 33622 - Pubblico ufficiale Vacca Roberto Repertorio 184100/48600 del 20 dicembre 2012
Atto tra vivi - Atto di avvenuta ad esistenza di unità immobiliari

Formalità di riferimento: Trascrizione n°398 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 870 del 10/01/2013

2. Trascrizione n. 17518 del 03/09/2013

- Rettifica a Trascrizione contro del 10 gennaio 2013 - Registro Particolare 870 Registro Generale 993 - Pubblico ufficiale

Vacca Roberto Repertorio 184100/48600 del 20 dicembre 2012 Atto tra vivi - Atto di avvenuta ad esistenza di unità immobiliari

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26501 del 2012

- Rettifica a Trascrizione contro del 03 settembre 2013 - Registro Particolare 17518 Registro Generale 22086 - Pubblico ufficiale Vacca Enrico Repertorio 307/216 del 05 agosto 2013 Atto tra vivi - Atto di avvenuta ad esistenza di unità immobiliari Formalità di riferimento: Trascrizione n. 26501 del 2012

8) Quartu Sant'Elena, Unità in corso di costruzione Via Rosario Livatino, Foglio 33 Particella 6101 Subalterni nn°2 e 3

Trascrizione contro del 24 dicembre 2012 - Registro Particolare 26502 Registro Generale 33623 - Pubblico ufficiale Vacca Roberto Repertorio 184100/48600 del 20 dicembre 2012 Atto tra vivi - Compravendita

9) Cagliari, Sezione urbana A Foglio 18 Particella 1620 Subalterno 14

Trascrizione contro del 10 aprile 2013 - Registro Particolare 6993 Registro Generale 8921 - Pubblico ufficiale Sechi Gianmassimo Repertorio 75553/27494 del 09 aprile 2013 - Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

10) Cagliari, Abitazione Via dei Genovesi, Sezione urbana A Foglio 23 Particella 1059 Subalterno 268

Trascrizione contro del 09 agosto 2013 - Registro Particolare 16309 Registro Generale 20653 - Pubblico ufficiale Princivalle Pier Franco Repertorio 40328/14885 del 07 agosto 2013 - Atto tra vivi - Compravendita

11) Cagliari, Posto auto coperto Via Tiepolo 8, Sezione urbana C Foglio 4 Particella 1817 Subalterno 18

Trascrizione contro del 12 dicembre 2014 - Registro Particolare 24874 Registro Generale 30973 - Pubblico ufficiale Lecis Edoardo Repertorio 298/231 del 12 dicembre 2014 - Atto tra vivi - Compravendita

Punto n°5:

- **Provveda ancora il Perito all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite;**

Tutte le unità immobiliari oggetto di consulenza sono già censite in catasto, pertanto il presente quesito perde di significato.

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 04 gennaio 2019

I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI

