



CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE DI CAGLIARI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 3/2022



Comune di Gonnese

Comune di Sant'Anna Arresi

GIUDICE DELEGATO

Dott. Nicola Caschili

LIQUIDATRICE

Dott.ssa Roberta Asuni

INDICE

1 Premessa, pag. 3	
2 Operazioni preliminari, acquisizione documentazione e consistenza -----	pag. 5
3 Fabbricato in Gonnesa via Enrico Fermi n 9/11 e via ex vecchia ferrovia e costituzione dei lotti 1-2-3, -----	pag. 8
3.1 Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità -----	pag. 12
3.2 Identificativo catastale del fabbricato -----	pag. 17
3.3 Provenienza e formalità -----	pag. 18
3.4.1 lotto n. 1, unità abitative in via Enrico Fermi 9 -----	pag. 20
3.4.2 lotto n. 2, locale commerciale seminterrato -----	pag. 24
3.4.3 lotto n. 3, garage piano interrato, -----	pag. 28
3.5 Criterio di stima e valore, -----	pag. 31
4 Lotto 4 Terreno edificabile in Sant'Anna Arresi, -----	pag. 37
4.1 Inquadramento urbanistico del terreno -----	pag. 38
4.2 Identificativo catastale del terreno -----	pag. 18
4.6 Criterio di stima e valore -----	pag. 42
5 Riepilogo generale dei valori -----	pag. 43
6 Conclusioni, -----	pag. 43

1 PREMESSA

Il sottoscritto Giovanni Piga, nato a Cagliari il 19 maggio 1962, con studio in Cagliari nella Via Cugia 35, codice fiscale PGIGNN62E19B354H, pec giovanni.piga@arubapec.it,

- iscritto all'albo dei Periti ed Esperti per stime immobiliari tenuto dalla CCIAA di Cagliari con il n. 308;
- iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari per la stima di immobili;
- iscritto alla sezione degli Agenti Immobiliari della CCIAA di Cagliari REA 150508;
- collaboratore OMI dell'Agenzia delle Entrate per la città di Cagliari;
- Testimone Nomisma; Tecnoborsa - Banca d'Italia e OMI Fiaip della provincia storica di Cagliari per la stima e l'andamento del mercato immobiliare,

veniva nominato dalla **Dott.ssa Roberta Asuni**, con studio in Cagliari, in qualità di liquidatrice della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Cagliari n. 3/2022 - , con Sua istanza inoltrata il 20 febbraio, successivamente autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili in data 1 marzo 2023, come Consulente Tecnico per la stima dei beni della

02653660924, dichiarata in Liquidazione Giudiziale con sentenza del Tribunale di Cagliari n. 52 del 28 settembre 2022.

L'oggetto dell'incarico è la valutazione di cinque immobili facenti parte della maggior consistenza patrimoniale della _____ l., così come determinata dalla I _____ nella relazione del 7 marzo 2023.

Le unità da stimare sono esposte qui di seguito:

- *Piena e perfetta proprietà di quattro unità immobiliari site in Gonnese facenti parte del maggior corpo di fabbrica edificato tra il vico Enrico Fermi e la via Costituzione, distinte rispettivamente al N.C.E.U. sezione urbana U, foglio 7, mappale 2615, subalterni 10-11-12-13. Precisamente si tratta di due locali ai piani seminterrati e due unità abitative al piano 1°.*
- *Piena e perfetta proprietà del terreno sito in agro del Comune di Sant'Anna Arresi (proveniente dal Comune di Giba) distinto al catasto dei terreni al foglio 1 mappale 618.*

La stesura della relazione tecnica dei beni sopraindicati sarà suddivisa per i Comuni di competenza territoriale, quindi Gonnese e Sant'Anna Arresi e conterrà la descrizione e la valutazione.

2 - OPERAZIONI PRELIMINARI, ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE E CONSISTENZA

La mia attività è iniziata con l'esame della relazione e della documentazione allegata redatta dalla

, fornitami dalla liquidatrice dott.ssa Roberta Asuni, per poi proseguire con gli accessi agli atti amministrativi e catastali ed i sopralluoghi in loco.

- Il 15 marzo 2023, ho inoltrato, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnese la richiesta di accesso agli atti amministrativi e veniva protocollata con il n. 3963.
- Il giorno 8 maggio 2023 con inizio alle ore 9,45, alla presenza del sig. U
legale
della predetta società, effettuavo il primo sopralluogo presso il fabbricato di vico Enrico Fermi dove sono stati visionati il locale al piano seminterrato ad eccezione di una piccola porzione; il locale al piano interrato ed individuate le altre due unità abitative al piano primo. In tale occasione si è provveduto anche ad effettuare i rilievi e le fotografie.
- il 15 maggio 2023, dopo accurate ricerche anche da parte mia in quanto non si recuperava la pratica urbanistica presso l'Ufficio Tecnico di Gonnese, sono stato ricevuto dal C
el suddetto Ufficio Tecnico ed ho

iniziato le ispezioni sui fascicoli che, considerata la voluminosità, in seguito mi sono stati consegnati al fine di estrarre con comodità i documenti necessari per il completamento della CTU ([allegato n. 1](#)).

Lo stesso giorno effettuavo un ulteriore ispezione dello stabile ed in particolare nelle due unità abitative che hanno l'accesso dal vico Enrico Fermi.

- Il giorno 10 maggio 2023 ho inoltrato a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.
- il 7 giugno 2023, ho ritirato il CDU presso l'Ufficio Tecnico di Sant'Anna Arresi e successivamente provvedevo alla restituzione all'Ufficio Tecnico di Gonnese della documentazione che avevo esaminato ([allegato n. 1](#)). In Tale occasione effettuavo i sopralluoghi all'interno dei due appartamenti del vico Enrico Fermi n. 9/11.

Conseguentemente a tale attività procedevo all'elaborazione della CTU iniziando con i beni siti in Gonnese e concludendo con il terreno sito in Sant'Anna Arresi.

Brevi cenni su Gonnese

Gonnese ricade nella regione del Sulcis-iglesiente ed è raggiungibile solamente attraverso la Strada statale 126 Sud Occidentale Sarda che la collega in direzione sud con Carbonia e il resto del Sulcis e in direzione Nord

con Iglesias ed alla Strada statale 130 Iglesiasiente. Il comune ha un facile collegamento anche con la Strada provinciale 83, che attraversa la frazione di Fontanamare e permette di raggiungere le località marittime di Nebida e Masua, e con la Strada provinciale 108 che permette di raggiungere le frazioni di Seruci e Nuraxi Figus oltre che il comune di Portoscuso e il relativo porto.

Il territorio si estende per oltre 48 Km quadrati e nell'ultimo censimento del 2021 contava 4.775 abitanti a fronte dei 5.571 del 1951 evidenziando un leggero spopolamento.

La sua economia da terra mineraria è mutata in quanto dagli anni novanta è stata fortemente legata al vicino comparto industriale di Portovesme, che nel decennio successivo ha tuttavia affrontato una forte crisi che si è espansa su tutto il territorio Iglesiasiente.

Il paese gode comunque di una buona attrazione turistica durante il periodo estivo, favorita dalla vicinanza a numerose spiagge tra cui le più rinomate porto Paglia - Plagia Oberta- Punta'e S'Arena e Plage Mesu che distano pochi chilometri dal centro abitato.

Si rileva la presenza di diffusi siti archeologici ed in particolare nuraghi e domus de janas.

3 Fabbricato in Gonnese tra il vico Enrico Fermi e la vecchia via ferroviaria e costituzione dei lotti n. 1, 2 e 3.

Unità immobiliari da stimare

Si tratta di quattro unità facenti parte del maggior fabbricato isolato con destinazione plurima sito nel centro abitato di Gonnese tra il vico Enrico Fermi e la vecchia via ferroviaria (zona ex ferrovia), elevato su due piani fuori terra, uno seminterrato ed uno interrato e ricadono tra i beni da stimare i due locali ai piani seminterrato ed interrato e due appartamenti al piano primo, tutti da ultimare.

La zona dove sorge il fabbricato è centrale e si trova tra le vie Enrico Fermi e la vecchia via ferroviaria entrambe traverse della più importante via Iglesias. Il corpo di fabbrica è evidenziato nella sottostante immagine n. 1.



Immagine n. 1 ubicazione del fabbricato

Pertanto, le unità da stimare che ricadono nella consistenza patrimoniale della Is Domus s.r.l. sono quattro e precisamente un locale al piano seminterrato ed uno all'interrato e due unità abitative al piano primo e risultano unite e da ultimare. Le quattro unità sono individuate nello stralcio dell'elaborato planimetrico a pagina 10 e nelle foto n. 1-2-3-4-5 a pagina 11 e meglio descritte e rappresentate nell'esposizione dei lotti numeri 1, 2 e 3.

La costruzione è stata edificata previo sbancamento e successiva realizzazione di un muro laterale di contenimento (detto anche di sostegno) in calcestruzzo armato e di struttura in travi e pilastri con solai collaboranti su cui poggiano le murature dei piani superiori. La struttura generale parrebbe caratterizzata da una piastra principale composta da un solaio realizzato presumibilmente con nervature di rinforzo in corrispondenza dei muri portanti dei piani superiori, travi prefabbricate per campate. Le strutture portanti dei fabbricati residenziali parrebbero in muratura portante di termo laterizio con solai in travetti ed elementi prefabbricati.

Le coperture sono principalmente a doppia falda inclinata per la maggior parte del fabbricato in quanto una piccola porzione, che ricopre parte del locale seminterrato, è a tetto piano ed adibito a terrazza a livello di un appartamento al piano terra individuato con il subalterno n. 1.

Come già sopra esposto le unità da stimare non sono ultimate ma solamente intonacate e tinteggiate al civile nei prospetti e si rileva che solamente

il prospetto principale delle unità al piano primo è privo di tinteggiatura.



Elaborato planimetrico - individuazione dei subalterni 10 - 11 - 12 - 13



Foto n 1 Prospetto sulla via ex ferrovia



Foto n 2 prospetto abitazioni



Foto n. 3 accesso dal vico Fermi



Foto n 4 prospetto interno



Foto n. 5 prospetto interno laterale

3.1 Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità.

Il fabbricato in cui ricadono le unità da ultimare è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gonnese:

- **Concessione Edilizia n. 70 del 08/10/2002**, pratica edilizia n. 3443 del 2002, rilasciata a favore dell'impresa edile

), diretta ad ottenere in via strada di nuova formazione (ex FMS) al foglio 7 mappali 170/3 - 490/b la concessione di “ *concessione di un fabbricato commerciale – residenziale* (allegato n. 2)

- **Concessione Edilizia n. 35 del 30/06/2008**, pratica edilizia n. 1953 del 2008, rilasciata a favore di

unico della Società ‘ , diretta ad ottenere in via strada di nuova formazione (ex FMS) al foglio 7 mappali 170/3 - 490/b - 491 la concessione di “ *progetto di variante per la realizzazione di un fabbricato commerciale – residenziale autorizzato con concessione edilizia n. 70 del 08/10/2002*. Dalla relazione illustrativa TAV. A, Il provvedimento di variante non prevede modifiche sostanziali di sagoma e caratteristiche generali, le modifiche riguardano essenzialmente l'ampliamento al piano primo per gli alloggi che passano da due a quattro e cinque al piano terra, con l'aumento della volumetria e superficie utile compatibile con la condizioni della normativa di PUC. (allegato n. 3 con stralcio delle tavole relative ai beni da stimare).

Alla luce degli accertamenti effettuati, oltre alla già più volte richiamata mancata ultimazione dei lavori, sono emerse difformità urbanistiche rispetto a quanto indicato nelle tavole di progetto allegata alla succitata concessione edilizia in variante n. 35/2008 per altro oramai scaduta nei termini ammessi.

Principalmente si rimarca che tutte le unità ricadenti nella presente Liquidazione Giudiziale e che costituiscono i lotti n. 1, 2 e 3 non risultano ultimate ed i termini per l'ultimazione previsti nella C.E. in variante n. 35/2008 sono scaduti.

Si evidenzia che conseguentemente alla mancata ultimazione dei lavori il fabbricato si trova in un evidente stato di degrado violando gli artt. 31 (decoro); 51 (sicurezza dei fabbricati) e 48 (manutenzione delle aree) del Regolamento Edilizio vigente in tale periodo.

Oltre alla summenzionata mancata ultimazione dei lavori sono state riscontrate molteplici difformità su quanto realizzato rispetto al progetto approvato di variante n. 35/2008, difformità che si espongono qui di seguito:

Appartamenti piano primo (lotto n. 1)

Piano primo a destra (sub 10)

- a) Non risulta ultimato e lo stato avanzamento dei lavori è al grezzo;
- b) È da frazionare dall'attigua unità (sub 11) con l'elevazione di una parete divisoria isolante;
- c) Risultano differenti i prospetti rispetto a quanto assentito ed in

- particolare un prospetto laterale per la mancanza di un apertura e quello principale per la realizzazione di una ulteriore apertura;
- d) il balcone sul prospetto principale è di mt. 1,30 e quindi più profondo rispetto a quanto assentito con la variante n. 35/2008;
- e) l'altezza al colmo è più alta di mt. 1,20 ca. rispetto a quanto assentito con la succitata variante

Piano primo a sinistra (sub 11)

- a) Non risulta ultimato e lo stato avanzamento dei lavori è al grezzo;
- b) È da frazionare dall'attigua unità (sub 10) con l'elevazione di una parete divisoria isolante;
- c) Risultano differenti i prospetti rispetto a quanto assentito ed in particolare il prospetto laterale per la evidente maggior sporgenza determinata dalla realizzazione di un balconcino con aumento della superficie non residenziale determinando lo spostamento del portoncino d'ingresso rispetto a quanto previsto e sul prospetto principale per la realizzazione di una ulteriore apertura;
- d) il balcone sul prospetto principale è di mt. 1,30 e quindi di dimensioni ridotte rispetto a quanto previsto nella variante n. 35/2008;
- e) le altezze non coincidono con quelle previste nella variante n. 35/2008.

Locale piano seminterrato - piano commerciale- (lotto n. 2)

Rampe dello scivolo anteriore per la realizzazione di una ulteriore rampa

aggiuntiva con relativo pianerottolo ed è stata traslata verso il lato destro l'area occupata dalle due rampe previste in progetto;

- a) Non è stata realizzata la rampa di scala esterna, con relativo pianerottolo, per l'uscita di sicurezza prevista nella parte sinistra del prospetto anteriore;
- b) Non è stata realizzata la rampa di scala esterna, con relativo pianerottolo, prevista nella parte destra del prospetto anteriore;
- c) Differente posizionamento rispetto al progetto dei setti portanti del lato sinistro del prospetto anteriore;
- d) Maggiore altezza di cm 7 rispetto ai mt. 3.00 di progetto che comporta un aumento del volume urbanistico per l'ampia superficie coperta del piano;
- e) Sul lato sinistro rispetto al prospetto anteriore è stata delimitata e chiusa una parte del maggior locale rendendola indipendente.

Locale piano interrato – garage – (lotto n. 3)

- a) Non risulta ultimato;
- b) Risultano realizzati vuoti sanitari con riduzione della superficie utile;
- c) risultano realizzate tramezzature e impianti idrici non previsti;
- d) non risulta realizzata la seconda apertura carrabile;

Dagli accertamenti effettuati emergono i seguenti provvedimenti sanzionatori:

- a) Ordinanza n. 31 del 18/07/2013 emessa dal Comune di Gonnese in relazione a condizioni di agibilità – sicurezza e decoro ([allegato n. 4](#));
- b) Comunicazione di violazione edilizia del 17/10/2013, prot. n. 8908, emessa dal Comune di Gonnese – Servizio di Polizia Locale – in seguito ad accertamento del 10/10/2013 per **1)** realizzazione di opere interne tese alla suddivisione del locale seminterrato con realizzazione di impianti idrici; **2)** chiusura parziale dei due accessi al piano seminterrato con modifica del prospetto fronte strada ([allegato n. 5](#))
- c) Verbale di sopralluogo prot. n. 2320 del 06/03/2014 per lavori in corso nel fabbricato commerciale-residenziale tra vico Fermi e zona Ex Ferrovia, distinto in Catasto urbano al foglio 7 mappale 2615. Nel verbale vengono riportate le difformità più sopra elencate ([allegato n. 6](#))
- d) Verbale di inottemperanza all'ordinanza di sospensione dei lavori del 15/07/2015 prot. n. 6440/PL 15 emesso dal Comune di Gonnese – Polizia Locale per mancato rispetto dell'Ordinanza n. 31 del 18/07/2013 ([allegato n. 7](#))

Dalle risultanze dei predetti verbali ed ordinanze (lettere a – b – c e d) trattasi di opere eseguite in parziale difformità (art. 7 L.R. n. 23/1985) in quanto la variazione dei volumi è inferiore al 10% dato che a maggior altezza realizzata è inferiore al 10% dell'altezza urbanistica del calcolo

piano volumetrico di progetto.

I punti e) degli appartamenti del piano primo eccedono le altezze del tetto rispetto al progetto e **non sono sanabili** ed è necessaria la demolizione ed il ripristino del luogo allo stato di progetto. Orbene, la sua demolizione potrebbe creare pregiudizio alla statica dell'edificio e si potrebbe chiedere agli uffici comunali di applicare la sanzione pecuniaria prevista in questi casi.

Non avendo tale certezza, per contro, se dovesse essere necessaria la sua demolizione e ricostruzione si potrebbe stimare un valore di circa euro 30.000 che terrebbe conto della demolizione, smaltimento dei materiali di risulta in discarica e realizzazione della nuova copertura ed è questo valore che prudentemente utilizzerò come detrazione finale per determinare il valore del lotto.

3.2 Individuazione catastale del fabbricato

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato al Catasto dei Fabbricati, Comune Censuario di Gonnese al Foglio 7 particella 2615, in seguito alle seguenti variazioni:

- Foglio 7 particella 490/B di mq 620 soppresso

Foglio 7 particella 70/E di mq 380

- Variazione in soppressione del 18/04/2006, pratica n. CA0107470, in atti dal 18/04/2006 - Variazione (n.107470.1/2006) Comune: GONNESA (E086) (CA)
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 2575 di mq 620, Foglio 7

Particella 2584 di mq 380 - costituito i seguenti immobili: **Foglio 7 Particella 2615** Annotazioni: unita alle particelle:2615.

Il fabbricato ricade sul terreno censito al Catasto dei Terreni al Foglio 7 particella 2165, Ente Urbano di mq. 1000.

I beni che ricadono nella consistenza della Liquidazione Giudiziale sono i seguenti:

Foglio 7 particella 2615 subalterni 10, 11, 12 e 13

Beni comuni non censibili: subalterni 15 e 16

Saranno meglio indicati nell'esposizione dei singoli lotti.

3.3 Provenienza e formalità.

Per la provenienza e le formalità si rimanda alla relazione dall di
zo 2023 che riporto in stralcio.

Provenienza. - *Compravendita trascritta a Cagliari il 13/11/2002, Reg. Generale*

di Gonnese: Foglio 7 particella 490/B di mq 620 e particella 170/E di mq 380 - per la quota di 1/1 della proprietà

Gravami.

Ipoteca giudiziale iscritta a Cagliari il 28/06/2011, Reg. Generale 19707, Reg. Particolare

Gonnesa: Foglio 7 particella 2615 subalterni 10 – 11 – 12 – 13; Capitale € 16.992,42 -

Totale € 32.000,00 –

Ipoteca legale iscritta a Cagliari il 28/11/2018, Reg. Generale 34566, Reg. Particolare

€ 32.000,00 - Totale € 32.000,00



3.4.1 Lotto n. 1 – unità abitative in vico Enrico Fermi piano 1°

Si tratta di due unità abitative al grezzo e pertanto da ultimare poste al piano primo e ultimo del maggior fabbricato.

Alla luce degli accertamenti effettuati le due unità risultano unite e considerato lo stato di avanzamento dei lavori al grezzo e la necessità di frazionarle si costituisce un unico lotto in quanto la vendita delle singole unità comporterebbe agli aggiudicatari maggiori oneri rispetto al completamento congiunto delle due unità che peraltro necessitano del ripristino della copertura comune.

Si accede dal vico Enrico Fermi n. 11 (foto n. 3 a pag. 11) che conduce percorrendo un area cortilizia interna alle scale esterne in cls armato ancora da rifinire e di utilizzo alle sole unità del piano primo (foto n. 2 a pag. 11).

Si rimarca che lo stato delle case è al grezzo e risultano ancora accorpate tra loro in assenza della parete divisoria (foto n. 6-7-8-9-10-11).

La costruzione è stata realizzata in opera, in aderenza al maggior fabbricato, principalmente con mattoni di laterizio ed e copertura a falde inclinate e risultano intonacati e tinteggiati solo i prospetti laterali (foto n. 2-4-5 a pag. 11).

La distribuzione degli spazi interni era prevista in progetto rispettivamente in sala con punto di cottura, due vani, bagno, disimpegno e antistante ballatoio il subalterno n. 10 e sala con punto di cottura, un vano, bagno con antibagno e una

veranda il subalterno n. 11 che invece ha un balcone con accesso dall'interno e il ballatoio.

Attualmente sono in stato di abbandono e si segnala la massiccia presenza di piccioni che vi dimorano stabilmente rendendo gli ambienti malsani grazie all'accesso permesso dalle aperture finestrate non protette.

Si rileva la presenza di una servitù passiva che parrebbe di scarico fumario dell'unità sottostante all'interno del subalterno n. 10 (foto n. 9-10)



Foto n 5 *prospetto principale*



Foto n. 6 *interno*



Foto n 7 *prospetto principale*

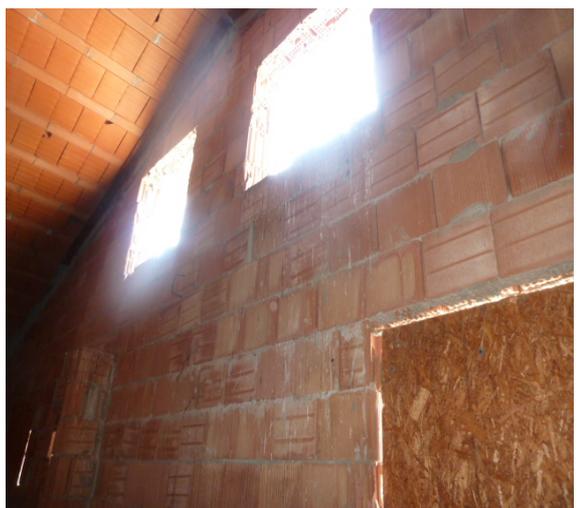


Foto n. 8 *interno*



Foto n 9 interno



Foto n. 10 interno

Inquadramento catastale.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che le due unità immobiliari sono regolarmente censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Gonnese, Catasto dei Fabbricati, al

- **Foglio 7, particella 2615, subalterno 10, categoria F/3 (in corso di costruzione)** giusta variazione del 02/09/2009, pratica n. CA0380151 in atti dal 02/09/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 22841.1/2009)
Annotazioni: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 01/09/2009 (allegato n. 8).
- **Foglio 7, particella 2615, subalterno 11, categoria F/3 (in corso di costruzione)** giusta variazione del 02/09/2009, pratica n. CA0380207 in atti dal 02/09/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 22845.1/2009)

1.

Annotazioni: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 01/09/2009 (allegato n. 9).

§

Le planimetrie non sono state depositare in quanto le unità risultano in corso di costruzione

Confini

I beni confinano con cortile comune per due lati e stessa proprietà per un lato.

Disponibilità

All'atto del sopralluogo le unità erano libere e protette da strutture precarie facilmente amovibili..

Consistenza

La consistenza complessiva delle due unità viene indicata nella sottostante tabella a pag. 22

SUPERFICIE COMMERCIALE	95,90	ARROTONDATO + 0,1	96
Descrizione	Sup. lorda ca.	coefficienti	Superf. ragguagliata
Superficie lorda totale	91,00	1	91
Superficie balcone coperto	3,80	0,5	1,9
Superficie balconi scoperti	10,00	0,3	3

3.4.2 Lotto n. 2 – locale seminterrato via ex ferrovia

Si tratta un locale commerciale posto al piano seminterrato del maggior fabbricato e risulta al grezzo per la maggior parte e pertanto è da ultimare.

Alla luce degli accertamenti effettuati risulta scorporata dalla maggior superficie, una piccola area con accesso indipendente che peraltro non è stato possibile visionare perché chiusa con una porta rinforzata (foto n. 1) ed parrebbe in utilizzo di terzi non meglio identificati e di cui non sono riuscito a conoscere i dati.

Si accede dalla via ex ferrovia (foto n. 1 a pag. 11) e uno scivolo pedonale in cls armato ancora da rifinire conduce al camminamento dove sono posti gli ingressi del locale mentre le scale esterne sono di utilizzo comune all'unità del piano primo e del locale (foto n. 1-3-5).

Si rimarca lo stato interno al grezzo e risulta intonacato e tinteggiato il prospetto principale. Il locale è parzialmente frazionato principalmente con pareti in cartongesso ed è in parte protetto da infissi in alluminio e vetro (foto n. 2-4-5-6).

La distribuzione degli spazi interni era prevista in un unico locale con ufficio e servizi igienici ma allo stato attuale risulta privo di tali ambienti e, come anzi già esposto, al grezzo (foto n. 7-8-9-10-11-12)

In richiamo alle difformità si fa riferimento a quanto esposto nel paragrafo 3.1 a pagina 12.



Foto n 1 *prospetto parte separata*



Foto n. 2 *prospetto locale*



Foto n 3 *scale*



Foto n. 4 *rampa e accesso*



Foto n 5 *prospetto*



Foto n. 6 *rampa e accesso*



Foto n 7 interno



Foto n. 8 interno



Foto n 9 interno



Foto n. 10 interno

Inquadramento catastale.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'unità immobiliare è regolarmente censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Gonnese, Catasto dei Fabbricati, al

- **Foglio 7, particella 2615, subalterno 12, categoria F/3 (in corso di costruzione)**, via Iglesias n. snc P S1 giusta variazione del 02/09/2009,

pratica n. CA0380243 in atti dal 02/09/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 22848.1/2009)

Annotazioni: stato dell'unita` confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 01/09/2009 (allegato n. 10).

L'unita` risulta correttamente intestata alla _____ secondo le risultanze dei registri immobiliari.

Confini

Il bene confina con la via vecchia stazione

Disponibilita`

All'atto del sopralluogo il maggior locale era libero mentre, come anzi esposto, risulta in utilizzo di terzi non meglio identificati una piccola parte.

Consistenza

La consistenza complessiva delle due unita` viene indicata nella sottostante tabella a pag.

SUPERFICIE COMMERCIALE	800	ARROTONDATO + 0,1	800
Descrizione	Sup. lorda Ca.	coefficienti	Superf. ragguagliata
Superficie lorda totale con murature perimetrali	800	1	800

3.4.3 Lotto n. 3 – locale interrato via ex ferrovia

Si tratta un locale destinato ad autorimessa posto al piano interrato del maggior fabbricato e risulta al grezzo e pertanto da ultimare.

Si accede dalla via ex ferrovia (foto n. 1 a pag. 11) e attraverso il previsto scivolo da ultimare si raggiunge l'ingresso protetto da un fatiscante cancello (foto n. 1).

La distribuzione degli spazi interni era prevista in un unico locale (foto n. 2) destinato ad autorimessa ma allo stato attuale risulta frazionato con blocchi in cls. e i comunicamenti interni sono permessi da brecce (foto n. 4-5).

Una seconda apertura e le uscite di sicurezza non sono state realizzate (foto n. 6)

In richiamo alle difformità si fa riferimento a quanto esposto nel paragrafo 3.1 a pagina 12



Foto n 1 accesso



Foto n. 2 interno



Foto n 3 interno



Foto n. 4 interno e breccia



Foto n 5 breccia



Foto n. 6 apertura non realizzata

Inquadramento catastale.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che l'unità immobiliare è regolarmente censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Gonnese, Catasto dei Fabbricati, al

- **Foglio 7, particella 2615, subalterno 13, categoria F/3 (in corso di costruzione),** via Iglesias n. snc P S2 giusta variazione del 02/09/2009,

pratica n. CA0380298 in atti dal 02/09/2009 VERIFICA STATO
ATTUALE U.I. (n. 22858.1/2009)

Annotazioni: stato dell'unita` confermato a seguito di verifica dell'ufficio del
01/09/2009 (allegato n. 11).

L'unita` risulta correttamente intestata alla] secondo le
risultanze dei registri immobiliari.

Confini

Il bene confina con la via vecchia stazione

Disponibilita`

All'atto del sopralluogo il maggior locale era libero.

Consistenza

La consistenza complessiva viene indicata nella sottostante
tabella

SUPERFICIE COMMERCIALE	98,90	ARROTONDATO + 0,1	99
Descrizione	Sup. lorda	coefficienti	Superf. ragguagliata
Superficie lorda totale	820	1	820

3.5 CRITERIO DI STIMA E VALORE

Il criterio di stima che si adotta per queste unità è principalmente quello sintetico comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate e di offerte di immobili nella stessa zona ed in simili contesti.

Da annunci economici pubblicizzati su vari siti immobiliari on line emergono differenti prezzi €/mq infatti gli appartamenti variano da €. 400/mq comm.le fino a oltre 1.400/mq comm.le. In particolare è pubblicizzata una unità in ottime condizioni nella stessa via Fermi ad €/1394/mq comm.le e ad oggi appare ancora in vendita.

Si riporta che l'acquisto rimane la prima soluzione per le famiglie interessate al mercato della casa, ma l'aumento del costo del mutuo porta a rivedere le disponibilità di budget, a rinegoziare maggiormente in fase di trattativa e, talvolta, a ridurre il prezzo offerto. Come detto, l'acquisto rimane la prima soluzione per chi vuole trovare una stabilità abitativa risultando stabile la richiesta. Si osserva comunque una certa vitalità del comparto e Gonnese, anche per la sua vicinanza al mare potrebbe avere un andamento dell'indice di performance della compravendita migliore rispetto alla media regionale che nei paesi dell'interno tende allo spopolamento

Un ulteriore dato di riferimento utilizzato per l'individuazione del valore correttamente attribuibile agli immobili oggetto di valutazione sono anche quelli desunti dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, per i quali collaboro

per la loro determinazione e di seguito si riportano i valori dell'ultima pubblicazione disponibile relativa al secondo semestre 2023

Provincia: CAGLIARI - **Comune:** GONNESA **Fascia/zona:** centrale/
CENTRO ABITATO **Codice di zona:** B1 **Microzona catastale n.:** 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	650	850
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	500	700
Negozi	NORMALE	700	900

Il valore finale viene comunque adattato alle specificità delle vendite attuate nell'ambito delle procedure concorsuali, tra le quali certamente rientra la liquidazione giudiziale..

Da quanto è emerso dall'attività effettuata in questa liquidazione si tratta di tre lotti da ultimare ed i lavori per ripristinare le difformità dei lotti e la loro ultimazione indubbiamente incidono sul valore attuale che tiene conto sia di

dette spese che dell'impegno economico necessario per l'ultimazione dei lavori ma soprattutto delle prospettive di mercato per la vendita dei locali al piano interrato e seminterrato.

In sintesi si elencano i lavori necessari per ultimare i tre lotti

Descrizione lavori	
A	Struttura in cemento armato se necessario nel lotto 1
Lotto 1	Solaio di copertura h 20 + 5, compreso travi e cordoli, sporgenze, carpenteria, banchinaggio, ferro d'armatura e ripartizione, escluso il ferro di armatura delle travi e dei cordoli, escluso isolamento termico e tegole in opera completo
B	Murature, intonaci, impermeabilizzazione e isolamenti se necessario lotto 1
Lotto 1	Isolamento solaio copertura mediante strato composito in poliuretano spessore cm 5 e guaina ardesiata da mm 4, in opera previa stesura di strato di primer bituminoso o strato di impermeabilizzazione mapelastik da almento mm 3 di spessore, compresa sigillatura, sovrapposizioni, risvolti e simili per ultimare il lavoro a perfetta regola d'arte
Lotto 1	Tegole portoghesi come manto di copertura
Lotti 1-2	Tramezzi in forati da 8 x 15 x 30 murati di coltello con malta tipo M5
Lotto 1	Parapetti balconi in forati da 12 x 15 x 30 murati con malta bastarda
Lotto 3	Pavimento industriale in cls
C	Rifiniture interne lotti 1-2
	Intonaco interno
	Tinteggiatura interna con tre mani di tempera di cui lavabile sulle pareti
	Esecuzione massetto e posa in opera di pavimentazione con piastrelle di ceramica 40 x 40 o 50 x 50 o 60 x 60
	Posa in opera di battiscopa
	Posa in opera di rivestimento con piastrelle di ceramica
	Fornitura e posa in opera di pedate per scale in biancone tirreno o giallo atlantico dello spessore di cm 3 in opera con pendenza del 3% e rifiniti a regola d'arte
	Isolamento acustico del pavimento del solaio mediante membrana risvolta sulle pareti
	Tracce e assistenza muraria per impianto elettrico, riscaldamento,

	Tracce e assistenza muraria per impianto elettrico, nel piano interrato per garage
	Posizionamento controcasse in legno per porte interne, portoncino blindato e finestre
D	Rifiniture esterne
	Intonaco esterno
	Tinteggiatura esterna
	Fornitura e posa in opera di pedate per scale in biancone tirreno o giallo atlantico dello spessore di cm 3 in opera con pendenza del 3% e rifiniti a regola d'arte
E	Fornitura e posa in opera di infissi
	Infissi esterni monoblocco con avvolgibile da 80 x 130; 120 x 130; 80 x 220; 100 x 120; 120 x 220; 180 x 220 quantità come da progetto per tre unità immobiliari
	Portoncini blindati 90 x 210 quantità come da progetto per tre unità immobiliari
	Porte interne 80 x 210 quantità come da progetto per due unità immobiliari
	Porta basculante per garage quantità come da progetto
F	Impianti tecnici
Lotto 2	Impianto idrico completo di tubazioni in multistrato giunzioni, curve, guarnizioni, pezzi speciali, e quant'altro occorra per un bagno completo, per l'unità ad uso commerciale quantità come da progetto
Lotto 1	Impianto idrico completo di tubazioni in multistrato giunzioni, curve, guarnizioni, pezzi speciali, e quant'altro occorra per un bagno completo, una cucina e lavatrice con lavello sul balcone per l'unità abitativa quantità come da progetto
Lotto 1	Impianto elettrico per appartamento composto da circa 100 punti elettrici, 4 punti TV, 4 punti telefono, punto luce d'emergenza, quadro da 12 moduli con interruttore generale magnetotermico da 25A, 4 da 16 A (luci, prese, cucina, pompe) predisposizione antintrusione
Lotto 1	Colonna montante per due unità immobiliari
Lotti 1-2	Predisposizione impianto per pompa di calore in tutti gli ambienti
Lotto 1	predisposizioneImpianto fotovoltaico 4 Kw per due unità immobiliari
Lotto 3	Impianto elettrico apertura tutti i cancelli e illuminazione sicurezza piano garage
Lotti 1-2	Impianto citofonico, TV e satellitare
G	Ulteriori rifiniture esterne per singole unità

	Scarichi
	Grondaie in PVC con pluviali sezione mm 10
	Pozzetti prefabbricati 40 x 40 x 60 e 50 x 50 x 100
	Tubazioni in PVC diametro 125 mm 10
	Allaccio rete esterna 150
	Pozzetto 80 x 80 da cantinato per pompa sollevamento alla rete con relativa pompa sommersa per liquami
	Pompa chile per riscaldamento compreso impianto di ventilconvettori e scarico condensa
H	Recinzioni e sistemazioni esterne
Lotti 1-2	Guaina impermeabile composta da membrana in fibrovetro o equivalente in mapelastik dello spessore di almeno mm , compresa formazione pendenze e converse per scarichi acque piovane e superficiali
Lotto 3	Massetto in CLS spessore cm 20 su terrapieno ingresso
Lotto 3	Rete e.s. per massetto ti 6 20 x 20
Lotti 1-2	Pavimentazione con piastrelle di gres ceramico antiscivolo 30 x 30 o 40 x 40
	Intonaco e tinteggiatura prospetto rampa e muro recinzione con posizionamento ringhiera
Lotti 1-2-3	Impianto elettrico di illuminazione esterna, linea protetta e relativi interruttori
Lotto 3	Fornitura e posa in opera cancello carrabile motorizzato con telecomando e pedonale e relativi comandi elettrici ed ogni ulteriore accessorio per terminarli a regola d'arte come da progetto

Il costo complessivo viene prudentemente determinato in euro 700/mq commerciale per il lotto 1; euro 600/mq per il lotto 2 e euro pertanto i relativi costi per l'ultimazione sono i seguenti:

Lotto n. 1: considerando il costo a mq di circa 700,00 euro oltre al costo del rifacimento del tetto di euro 30.000, costi necessari per ultimare i due lotti che potrebbero essere alienati a euro 1.300,00/mq comm.le ritengo equo applicare il valore di euro 300,00/mq. comm.le.

Lotto n. 2: considerando il costo a mq di circa 600,00 euro necessari per ultimare il locale che potrebbe essere alienato a euro 1.300,00/mq comm.le ritengo equo applicare il valore di euro 300,00/mq. comm.le.

Lotto 3: considerando il costo a mq di circa 350,00 euro necessari per ultimare il garage che potrebbe essere alienato a euro 500,00/mq comm.le ritengo equo applicare il valore di euro 150,00/mq. comm.le.

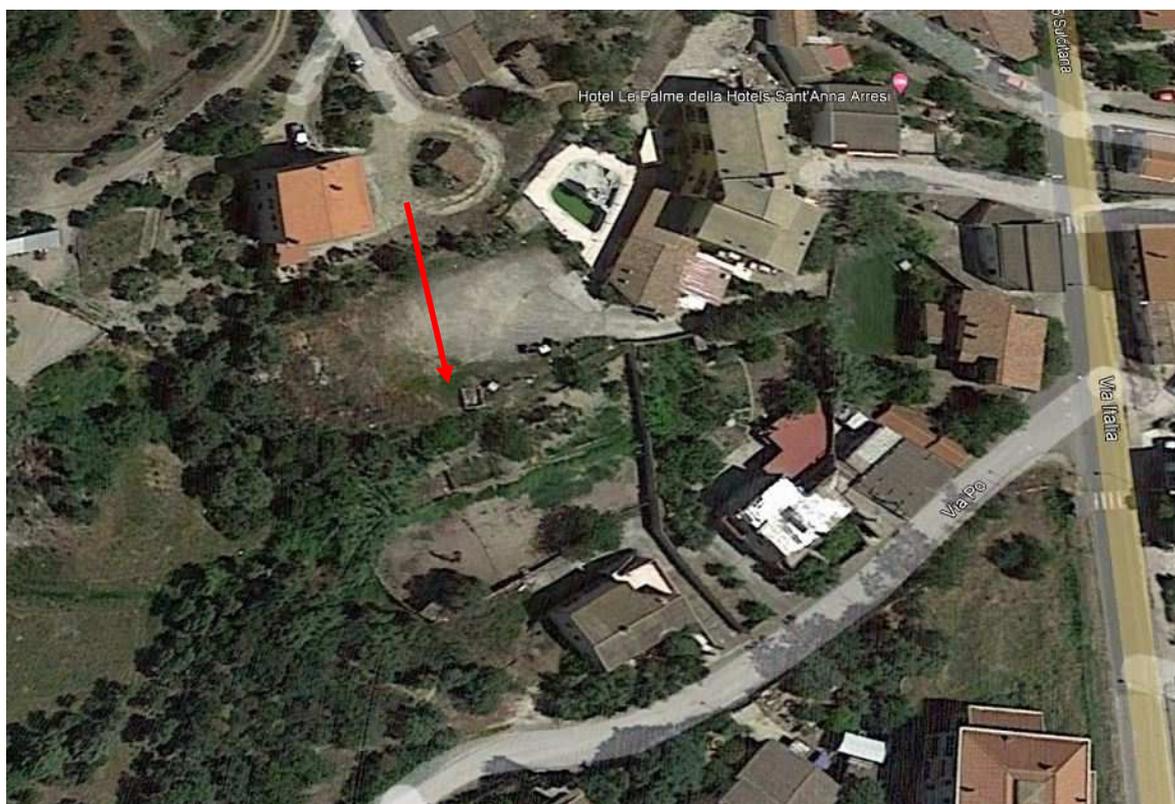
Lotto	superficie	Valore €/mq	Valore	Valore lotto arrotondato
1	96	300,00	28.800	30.000,00
2	800	300,00	240.000	240.000,00
3	820	150,00	120.000	120.000,00
Valore complessivo lotti 1-2-e 3				390.000,00

4. Lotto n. 4 Terreno in agro di Sant'Anna Arresi.

Come anzi esposto ricade nella liquidazione giudiziale un terreno edificabile sito nel Comune di Sant'Anna Arresi.

Si tratta di una area di modesta superficie posto in prossimità del parcheggio dell'

E' di forma rettangolare ed a giacitura scoscesa.



Ubicazione del terreno

4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL TERRENO

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica con protocollo n. 4767/2023 rilasciato il 12 maggio 2023 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Anna Arresi ([allegato n. 12](#)) viene certificato che il terreno distinto nel nuovo catasto terreni del comune censuario di Sant'Anna Arresi al foglio 1 mappale 618 ricade in zona classificata nel vigente P.R.G. zona B2.

Normativa ZONA B2

- Densità fondiaria (If) mc/mq = 1,5
- Superficie coperta (Sc) % = 30
- Altezza massima (h max) ml. 7
- Distanza minima da pareti finestrate ml = 10
- Distanza minima dal filo stradale ml = 5 o allineamento
- Distanza minima dai confini ml = 5 o sul confine

TIPI DI INTERVENTO: risanamento, restauro, ricostruzione secondo nuovo indice di sottozona, progetti singoli;

DESTINAZIONE: residenza, attività commerciali ed artigianali;

TIPOLOGIA: fabbricati isolati, a schiera, a nucleo.

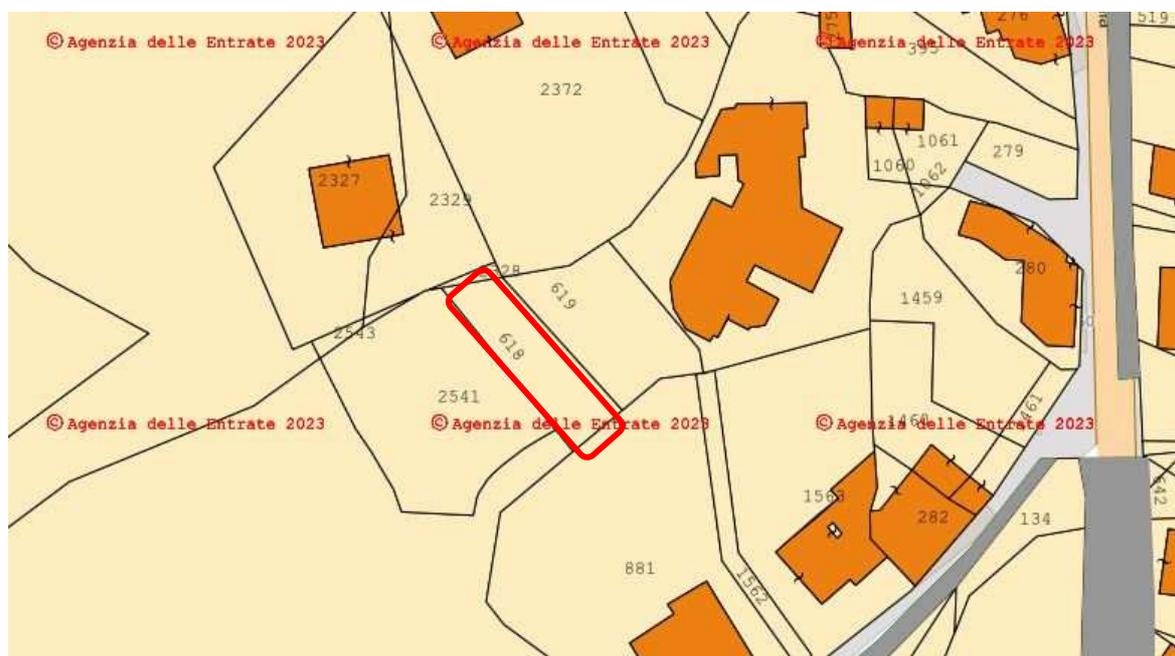
Viene certificato che in ordine a detto terreno non è stata emessa ordinanza di sospensione ai sensi del 7° comma dell'art. 18 della Legge 28.02.85 n. 47.

Si fa presente che il P.R.G. approvato con decreto P.R.G. 274 del

13.10.76 non è stato mai adeguato al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 9743-271 del 01 agosto 1977 e al decreto dell'Assessore agli Enti Locali Finanze ed Urbanistica della R.A.S. N. 2266/u del 20 dicembre 1983.

Si applicano le norme e le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale – approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 30 del 08 settembre 2006 e ss.mm.ii.

4.2 IDENTIFICATIVO CATASTALE DEL TERRENO



Mappa n.1

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Comune Censuario di Sant'Anna Arresi, Catasto dei Terreni, al **Foglio 1**,

nappale 618, qualità pascolo cespugliato, classe 1, superficie mq 260, Rd 0,11, Ra 0,07 (allegato n. 13).

Il terreno è correttamente intestato IS DOMUS s.r.l., secondo le risultanze dei registri immobiliari.

La mappa catastale indica l'esatta ubicazione del terreno (allegato n. 14).

Confini

Non è stato possibile reperire i confinanti

Disponibilità

Il bene appare nell'utilizzo di terzi non meglio identificati.

Consistenza

La consistenza catastale è mq. 260

Provenienza e formalità

Per la provenienza e le formalità si rimanda alla relazione dalla
23 che riporto in stralcio.

Provenienza. - - *Compravendita trascritta a Cagliari il 28/10/2004, Reg. Generale*

censiti all'N.C.T. del Comune di Giba: Foglio 503 particella 618 di mq 260 - per la quota

di 1/1 della proprietà

Gravami.

Ipoteca giudiziale iscritta a Cagliari il 28/06/2011, Reg. Generale 19707, Reg. Particolare

Gonnesa: Foglio 7 particella 2615 subalterni 10 – 11 – 12 – 13; Capitale € 16.992,42 -

Totale € 32.000,00 –

Ipoteca legale iscritta a Cagliari il 28/11/2018, Reg. Generale 34566, Reg. Particolare

particella 2615 subalterni 10 – 11 – 12 – 13; - per la quota di 1/1 della proprietà Capitale

€ 32.619,88 - Totale € 65.239,76

Successivamente alla relazione del

del 7 marzo

2023 risulta trascritto

Atto esecutivo o cautelare- (allegato n. 15) *Verbale di pignoramento immobili*

trascritto a Cagliari il 06/07/2023 Reg. Generale 22805 Reg. Particolare 17002 D II

4.3 CRITERIO DI STIMA E VALORE

Il terreno, come da certificato nel CDU ricade in Zona B2 e la potenzialità edificatoria permetterebbe la realizzazione massima di 390 mc. anche in autonomia. Tuttavia è sacrificato per la forma, per lo scomodo accesso e per la mancanza delle opere di urbanizzazione.

Pertanto anche onsiderando il costo di costruzione comprensivo di spese progettuali e direzione dei lavori potrebbe quantificarsi in euro 1000/mq oltre al 20% come minimo guadagno d'impresa pari a euro 1.200/mq complessivi e che la costruzione ultimata potrebbe essere alienata per euro 1.400/mq. comm.le il valore del terreno viene così calcolato

Conteggio

Differenza costo e guadagno/area: (pv-cc=va) $1.400,00 - 1.200,00 =$ euro 200,00/mq comm.le pari a **26.000,00** (200 x 130) valore massimo in caso di vendita al libero mercato e con la massima realizzazione. Consideralo quanto sopra esposto e che si tratta di una vendita competitiva applico prudentemente la riduzione del 50% determinando il valore in **euro 13.000,00**

5 RIEPILOGO GENERALE VALORI

Lotti	Descrizione	valore
1	Appartamenti	29.000,00
2	Locale commerciale	240.000,00
3	Garage	120.000,00
4	Terreno edificabile	13.000,00
Valore complessivo		402.000,00

Diconsi *quattrocentoduemila/00*.

6 CONCLUSIONI GENERALI

Con quanto in mio possesso e con serena coscienza rassegno la presente relazione tecnica che risponde all'incarico a me affidato rimettendomi a disposizione per eventuali chiarimenti.

La stessa occupa complessivamente 43 (quarantatre) pagine dattiloscritte, e comprende 15 (quattordici) allegati.

Cagliari, 17 maggio 2024

Il Consulente Tecnico
Giovanni Piga (fd)