

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n.65/2013.



Curatore del fallimento: **Dott. IVAN VALENTINO FULGHESU**

Giudice delegato: **Dott. CASCHILI NICOLA**

C.T.U.: **Ing. ANTONELLO FLORIS**

## INCARICO

In data 20/09/2019, il sottoscritto Ing. Floris Antonello, con studio in Via Bacone n.4 - 09100 - Cagliari (CA), email ing.floris71@gmail.com, PEC antonello.floris@ingpec.eu, Tel. 328 89 66 877, veniva nominato C.T.U. e in data 26/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

- Nella precedente Consulenza tecnica lo scrivente ha stimato il Lotto 1- Bene N.1- Villetta ubicata a Villa San Pietro (CA) - Vico Corso Vittorio Emanuele 42C.
- Il Lotto 2- Bene 2 - Fabbricato adibito a civile abitazione, Località Torre degli Ulivi, identificato al N.C.E.U. al Foglio 34 mapp.1462 (ex mapp.756), NON sarà stimato in quanto oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare.

Saranno quindi stimati, a completamento della procedura fallimentare, i seguenti immobili:

- **Lotto 3- Bene N° 3** – Fabbricato adibito a civile abitazione, Località Torre degli Ulivi, identificato al N.C.E.U. al Foglio 34 mapp.1463 (ex mapp.266)- Settore B Lotto 158
- **Lotto 4- Bene N.4** Fabbricato per civile abitazione, Località Perd'e Sali identificato al N.C.E.U. fg. 39 mapp. 226 e terreno confinante identificato al N.C.T. al F.39 mapp. 227, di are 10.80.

## LOTTO 3- BENE 3

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/0/1987 al 22/10/2022	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/2). [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2. terreno identificato al Comune di Capoterra al Foglio 34 ex mapp.266. attuale map.1463  +1/4 di quota del cortile pertinenziale di 450 mq	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Ernesto Quinto Bassi	28/08/1987	37189	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
				21300	14771
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari	28/09/1987	5655	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI- BENE 3

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 05/12/2011  
Reg. gen. 36195 - Reg. part. 6203  
Importo: € 80.000,00  
A favore di Banco di Sardegna spa
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 05/12/2011  
Reg. gen. 36194 - Reg. part. 6202  
Importo: € 270.000,00  
A favore di Banco di Sardegna spa
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 29/08/2013  
Reg. gen. 21868 - Reg. part. 2430  
Importo: € 300.000,00  
A favore di Banca Monte dei paschi di siena s.p.a.

### Annotazioni e Iscrizioni

#### ■ Sentenza dichiarativa fallimento

Iscritto a Cagliari il 07/08/2013

Reg. gen. 20291 - Reg. part. 16036

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI

---

## DESCRIZIONE- BENE 3

---

Trattasi di villetta a schiera (caposchiera), ubicata il Località Torre degli Ulivi (Capoterra), Settore B, Lotto n.158. Essa è realizzata su due piani fuori Terra. Il Piano terra è costituito da un grande Pranzo-soggiorno, cucina e bagno. Il Piano Primo da tre Camere da Letto, un disimpegno e un Bagno. Completano la consistenza un Giardino su tre lati e dei Porticati. E' stato inoltre realizzato abusivamente, nel giardino, in distacco al fabbricato un ripostiglio e un barbeque. L'accesso all'immobile avviene attraverso una stradina privata comune alle unità immobiliari, collegata alla strada di Lottizzazione. Il fabbricato è stato realizzato contestualmente ad altre tre villette a schiera facenti parte del lotto n.158.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	82,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq		
Porticati	52 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq		
Giardino	260,00 mq	260,00 mq		26,00 mq		

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>147,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>147,00 mq</b>	

N.B. Ai fini del Calcolo della superficie convenzionale si sono considerati esclusivamente i Volumi assentiti nel progetto approvato. Non si sono computati il Volumi abusivi in demolizione (si veda tavola di disegno).

### DATI CATASTALI-BENE 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	34	1463			A2	5	6,5	122	469,98	T-1		

#### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali risultano corretti. La planimetria catastale risulta differente in quanto il locale Ripostiglio, (abusivo) esterno al fabbricato, risulta di dimensioni minori rispetto allo stato di fatto.

### NORMATIVA URBANISTICA-BENE 3

Il fabbricato è ubicato, secondo quanto previsto dal P.U.C. di Capoterra, in zona C1c espansione pianificata- Si fa riferimento alle Norme di attuazione del Piano di Lottizzazione " Torre degli Ulivi"- Lotto n.158. Esso ricade all'interno dell'area di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia e rispetto al P.A.I. Regionale in zona HG1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA- BENE 3

La Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Capoterra per la realizzazione del fabbricato è la seguente:

-Concessione Edilizia pratica n.265 del 07/12/1981

Le difformità Edilizie riscontrate, rispetto al Progetto approvato in data 20/11/1981 sono le seguenti:

- 1) Al piano terra si è realizzato in ampliamento un vano ingresso e in corrispondenza al Piano Primo si è realizzata una Camera (si veda Tavola di disegno allegata). Volumi che risultano essere abusivi.
- 2) Realizzazione in distacco dal fabbricato di un ripostiglio e di un barbeque.
- 3) Realizzazione di una recinzione parte in muratura e parte in metallo, per separare la stradina comune dalla proprietà esclusiva del lotto.
- 4) Modifiche di prospetto.
- 5) Modifiche interne

Le difformità di cui al punto 1),2), non risultano sanabili in quanto vi è un incremento Volumetrico ragion per cui dovranno essere demolite.

Le difformità di cui al punto 3),4),5), trovandosi in zona vincolata paesaggisticamente, risultano sanabili attraverso un accertamento di conformità.

Le spese per la demolizione, ripristino muratura, trasporto e conferimento in discarica delle Volumetrie abusive e le spese tecniche del professionista incaricato della direzione lavori che valuterà la statica dell'edificio a seguito della demolizione ammontano a circa euro 18.000,00

**N.B.** La difformità edilizia elencata al punto 1) e 2) ossia l'ampliamento Volumetrico non risulta sanabile in quanto non potrà essere richiesta la Sanatoria Edilizia come quanto stabilito dalla L.n.47 del 1985 e successive modifiche L. n.326 del 24 Novembre 2003, poiché le ragioni del credito per cui si interviene non risultano essere antecedenti alla data del 31 marzo 2004, così come stabilito dall' art.40 comma 6 Legge febbraio 1985 n.47 con riferimento alla Legge n.326 del 24 Novembre 2003.

In ogni caso, prima di procedere alle demolizioni, dovranno essere effettuate delle verifiche strutturali, poiché se la demolizione reca pregiudizio alla statica dell'edificio eseguito in conformità, allora le parti dell'opera realizzate in parziale difformità si possono sanare secondo quanto previsto dall'art.12 comma2 L.47/85, art.7 comma2 L.R. 23/85 (di conseguenza non saranno demolite).

Le spese di accertamento di conformità e le Spese tecniche di cui ai punti 3),4),5) per il Professionista incaricato ammontano a circa € 4.000,00.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI-BENE 3

---

L'immobile esternamente ed internamente risulta essere in un discreto stato di manutenzione. La struttura portante è realizzata in muro blocco di laterizio e pilastri in c.a. I solai sono stati realizzati in latero-cemento. Esso fa parte di un maggior progetto per la realizzazione di 4 villette a schiera, realizzate sul ex mapp.266 . Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia. Gli infissi esterni sono in legno. Gli ambienti sono dotati di pompa di calore caldo- freddo e di termosifoni collegati ad una caldaia a gas. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati.

### COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Capoterra (CA) – Località Torre degli Ulivi, Settore B, Lotto n.158.

### TITOLARITÀ- BENE 3

---

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- ██████████ (Proprietà 1/2)

nonché al seguente comproprietario:

- ██████████ (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████ (Proprietà 1/2)

### STATO DI OCCUPAZIONE- BENE 3

---

Attualmente l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria per la quota di ½ dell'immobile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La stradina privata di accesso all'immobile ricade sul mapp.1461 (ente urbano privo di intestatario catastale). La stradina di circa 6 metri di larghezza risulta comune alle quattro unità immobiliari facenti parte del Lotto n.158. Nell'atto di compravendita i sig.ri [REDACTED] risultano proprietari per ¼ quota pro-indivisa del cortile di pertinenza di 450mq (strada di accesso)

## LOTTO 4- BENE 4

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2006 al 22/10/2022	[REDACTED], Nuda proprietà per (47/144). [REDACTED] nuda proprietà per 47/144 Fabbricato identificato al Comune di Sarroch al Foglio.39 mapp.226 e Terreni F.39 mapp.227	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Gianni Cherchi	03/07/1992	19463	5573
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari	22/07/1992	5655	

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI- BENE 4

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 05/12/2011  
Reg. gen. 36195 - Reg. part. 6203  
Importo: € 80.000,00  
A favore di Banco di Sardegna spa
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 05/12/2011  
Reg. gen. 36194 - Reg. part. 6202  
Importo: € 270.000,00  
A favore di Banco di Sardegna spa

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cagliari il 29/08/2013  
Reg. gen. 21868 - Reg. part. 2430  
Importo: € 300.000,00  
A favore di Banca Monte dei paschi di siena s.p.a.

#### **Annotazioni e Iscrizioni**

##### **■ Sentenza dichiarativa fallimento**

Iscritto a Cagliari il 07/08/2013

Reg. gen. 20291 - Reg. part. 16036

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI

### DESCRIZIONE- BENE 4

Il fabbricato, ubicato in Località Perd'e Sali (Sarroch), ha una tipologia di tipo isolato, ricade all'interno del mappale 226 e si sviluppa su un piano rialzato costituito da: un grande Pranzo- Soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, tre camere da letto. Completa la consistenza un grande porticato che si sviluppa sul prospetto principale e un ampio terreno su cui ricade il fabbricato. All'interno del mapp.226 vi sono delle piccole costruzioni abusive non sanabili, ragion per cui dovranno essere demolite.

Il terreno identificato col map.227 risulta confinante col mappale 226. L'accesso ai due immobili avviene attraverso una strada sterrata, priva di opere di urbanizzazione, che ricade all'interno del mappale 227. Su quest'ultimo sono state realizzate piccole costruzioni abusive non sanabili, ragion per cui dovranno essere demolite.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	102,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq		
Porticati	56,00 mq	56,00 mq	0,25	14,00 mq		
Terreno				Non oggetto di calcolo		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,00 mq</b>		

**N.B.** Il terreno facente parte del mapp.226, visto la grande estensione, verrà stimato separatamente e unitamente al mapp.227, in quanto entrambi ricadenti parzialmente in zona agricola.

## DATI CATASTALI-BENE 4

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	39	226			A2	2	8,5 vani	120mq	272,17	T		

  

Catasto Terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.		Zona Cens.	Qualità	Classe		Superficie catastale	R.D	R.A.		
	39	227			SEMINATIVO	2		1.080mq	2,23 €	1,39€		

### **Corrispondenza catastale**

La rappresentazione del fabbricato ricadente nel map.226 risulta coerente al progetto di sanatoria approvato ma differente alla situazione di fatto. All'interno del terreno identificato col map.227 è stata realizzata una piccola costruzione abusiva non accatastata, che comunque sarà oggetto di demolizione.

## NORMATIVA URBANISTICA-BENE 4

---

Il mappale 226 ricade parzialmente in zona E\_la Agricola, parzialmente in zona H1 (zona di rispetto). Ricade inoltre in parte in zona vincolata art.136-157 del D.Lgs 42-2004, in parte in zona 1 (aree particolarmente protette) e in parte in zona 2 (aree prevalentemente residenziali). Fa parte dell'ambito paesaggistico di Nora. (Si veda certificato di destinazione urbanistica in allegato).

Il mappale 227 ricade parzialmente in zona E\_la Agricola, parzialmente in zona E-4b (zona agricola. Fa parte dell'ambito paesaggistico di Nora. Ricade inoltre in zona 2 (aree prevalentemente residenziali) (Si veda certificato di destinazione urbanistica in allegato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA- BENE 4

---

Per quanto riguarda il fabbricato ricadente nel map.226, risulta essere presentata richiesta di Condonò edilizio n.30 del 1985 a nome di ██████████ con allegata documentazione progettuale. E' stato richiesto dal Comune di Sarroch ulteriore conguaglio per pagamento oblazione e pagamento oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Il conguaglio a titolo di oblazione risulta pagato. Dalla documentazione fornita dal Comune di Sarroch non risulta la ricevuta del pagamento di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione che ammonta a (Lire 6.493.080 + Lire 3.897.610) = Lire 10.390.690 = Euro 5.366,34

La Concessione in sanatoria ad oggi non risulta essere rilasciata.

Le difformità Edilizie riscontrate, rispetto al Progetto di Condonò presentato sono le seguenti :

Immobile identificato al F.39 Map.226



- 1) Risultano realizzati all'interno del mappale piccole costruzioni abusive adibite a ricovero attrezzi e animali.
- 2) Sul retro del fabbricato vi è una tettoia realizzata in difformità al progetto di concessione in sanatoria, quindi successivamente alla richiesta di condono.
- 3) Il ripostiglio esterno, in aderenza al fabbricato, è stato ampliato ed è stato trasformato in bagno.

Immobile identificato al F.39 Mapp. 227

- 4) Sono state realizzate abusivamente, piccole costruzioni adibite a ricovero attrezzi.

Tutte le difformità di cui ai punti 1),2),3),4) non risultano sanabili e quindi dovranno essere demolite.

Le spese per la demolizione , trasporto e conferimento in discarica ammontano a circa 5.000,00Euro

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI-BENE 4

---

L'immobile esternamente ed internamente risulta essere in un discreto stato di manutenzione. La struttura è realizzata in muro blocco di laterizio . Il solaio di copertura è realizzato in latero-cemento,. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia. Gli infissi esterni completi di portelloni sono in legno. Gli ambienti sono dotati di pompa di calore caldo- freddo. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati.

#### COMPOSIZIONE LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato per civile abitazione, Località Perd'e Sali al N.C.E.U. fg. 39 mapp. 226 e terreno confinante mapp. 227 di are 10.80

#### TITOLARITÀ- BENE 4

---

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- ██████████ nuda proprietà 47/144
- L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- ██████████ nuda proprietà 47/144

#### STATO DI OCCUPAZIONE- BENE 4

---

Attualmente l'immobile è occupato dalla figlia dei sig.ri ██████████.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

- **Lotto 3- Bene N° 3** –

Villetta a schiera (caposchiera), ubicata il Località Torre degli Ulivi (Capoterra), Settore B, Lotto n.158. Essa è realizzata su due piani fuori Terra. Il Piano terra è costituito da un grande Pranzo-Soggiorno, cucina e bagno. Il Piano Primo da tre Camere da Letto, un disimpegno e un Bagno. Completano la consistenza un Giardino su tre lati e dei Porticati. E' stato inoltre realizzato

abusivamente, nel giardino, in distacco dal fabbricato, un ripostiglio e un barbeque. L'accesso all'immobile avviene attraverso una stradina privata comune alle unità immobiliari, collegata alla strada di Lottizzazione. Il fabbricato è stato realizzato contestualmente ad altre tre villette a schiera facenti parte del lotto n.158.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1463, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

### STIMA

Per la stima del bene si è utilizzato il metodo di stima sintetico, ossia a "valore di mercato", atto a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile. Il valore unitario ha tenuto conto delle caratteristiche costruttive del fabbricato, oltre che dell'ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione ed infine della situazione del mercato ossia della domanda e dell'offerta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Bene N° 3 - Villetta Capoterra (CA) - Località Torre degli Ulivi	147,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 205.800,00	€ 205.800,00
Valore :				€ 205.800,00
Spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (demolizioni + accertamento conformità+spese tecniche )				
A Decurtare €22.000,00				€ 183.800,00

Il Valore di stima subirà un deprezzamento del 15%, dovuto al fatto che l'immobile è posto in vendita per i diritti di proprietà di  $\frac{1}{2}$ , ragion per cui chi acquista si troverà un immobile in condivisione con terze persone, con tutti i disagi conseguenti. Inoltre essendoci abusi non sanabili di tipo Volumetrico è un immobile di difficile mutuabilità da parte di una qualsiasi Banca.

Concludendo il Valore Commerciale dell'immobile è:

$$\text{VALORE COMMERCIALE} = (\text{€ } 183.800,00 - (15\% \times \text{€ } 183.800,00)) = \text{€ } 156.230,00$$

**VALORE COMMERCIALE IMMOBILE POSTO IN VENDITA PER  $\frac{1}{2}$  = €156.230/2 = € 78.115,00 (arrotondato €78.100,00)**

- **Lotto 4- Bene N° 4** - Il fabbricato, ubicato in Località Perd'e Sali (Sarroch), ha una tipologia di tipo isolato, ricade all'interno del mappale 226 e si sviluppa su un piano rialzato costituito da: un grande Pranzo- Soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, tre camere da letto. Completa la consistenza un grande porticato, che si sviluppa sul prospetto principale e un ampio terreno su cui ricade il fabbricato. All'interno del mapp.226 vi sono delle piccole costruzioni abusive non sanabili, ragion per cui dovranno essere demolite.
- Il terreno identificato col map.227 risulta confinante col mappale 226. L'accesso ai due immobili avviene attraverso una strada sterrata, priva di opere di urbanizzazione, che ricade all'interno del mappale 227. Su quest'ultimo sono state realizzate piccole costruzioni abusive non sanabili, ragion per cui dovranno essere demolite.

-immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sarroch –

Fg.39, Part. 226, Categoria A2

-immobile identificato al catasto Terreni del Comune di Sarroch –

Foglio 39, Part. 227, Superficie Catastale 1080mq.

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di nuda Proprietà (47/144)

### STIMA

Per la stima del bene si è utilizzato il metodo di stima sintetico, ossia a "valore di mercato", atto a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile. Il valore unitario ha tenuto conto delle caratteristiche costruttive del fabbricato, oltre che dell'ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione ed infine della situazione del mercato ossia della domanda e dell'offerta.

La stima **dell'area dei Terreni agricoli**, è stata fatta separatamente (in quanto le grandi dimensioni, avrebbero falsato il calcolo della superficie Convenzionale del fabbricato). Il Valore di mercato delle aree agricole della zona, è circa € 3,00/mq. La stima degli immobili identificati al catasto al F.39 mapp.226 e mapp.227 è stata accorpata in un unico lotto di vendita in quanto la strada di accesso al mapp.226 risulta essere parte del mappale 227.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Immobile sito in Località Perd'e Sali identificati al Foglio 39 mapp.226	136,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 183.600,00	€ 183.600,00
Fabbricato	2300,00 mq	3,00 €/mq	€ 6.900,00	€ 6.900,00
Terreno mapp..226				
Terreno map.227	1080mq	3,00 €/mq	€ 3.240,00	€ 3.240,00
Valore :				€ 193.740,00
Spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (demolizione + spese professionista)				
A Decurtare €5.000,00				€ 188.740,00

Il Valore di stima subirà un deprezzamento del 15%, dovuto al fatto che l'immobile è posto in vendita per i diritti di nuda proprietà di 47/144 , ragion per cui chi acquista si troverà un immobile in condivisione con terze persone, con tutti i disagi conseguenti. Inoltre essendoci abusi non sanabili di tipo Volumetrico è un immobile di difficile mutuabilità da parte di una qualsiasi Banca.

Concludendo il Valore Commerciale dell'immobile è:

VALORE COMMERCIALE = (€ 188.740,00 - 15% x € 188.740,00) = € 160.429,00

Considerando che la Sig.ra [REDACTED] titolare di parte dell'usufrutto è nata il 21/02/1963 (età 59 anni) il Valore della Nuda proprietà sarà:

VALORE NUDA PROPRIETA' = € 160.429,00 x 0,40 = € 64.171,60

**VALORE NUDA PROPRIETA' POSTA IN VENDITA PER 47/144 = € 64.171,60 X (47/144) = € 20.944,89**

**(arrotondato € 20.950,00)**

---

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 04/01/2023

Il C.T.U.  
Ing. Floris Antonello