

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

Perizia del C.T.U. Geom. Meloni Pierluigi, nella procedura 73/2023

**STIMA IMMOBILI IN QUARTU SANT'ELENA**

**VIA PIRAS**

**N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 17**

**N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 10**

## SOMMARIO

INCARICO.....	4
PREMESSA.....	4
PROVENIENZE VENTENNALI .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras fg. 31 mapp. 2403 sub 17 .....	4
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras fg. 31 mapp. 2403 sub. 10.....	4
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	5
<b>Bene N° 3</b> - CANTINA UBIKATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 17 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 10 .....	5
DESCRIZIONE .....	6
<b>Bene N° 3</b> – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	6
<b>Bene N° 4</b> – posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	6
CONFINI.....	6
<b>Bene N° 3</b> – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	6
<b>Bene N° 4</b> – posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	7
CONSISTENZA .....	7
<b>Bene N° 3</b> – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	7
<b>Bene N° 4</b> – posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	7
STATO CONSERVATIVO .....	7
<b>Bene N° 3</b> – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	7
<b>Bene N° 4</b> – posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	7
PARTI COMUNI.....	8
<b>Bene N° 3</b> – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	8
<b>Bene N° 4</b> – posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	8
DATI CATASTALI .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras.....	8
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras .....	8
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras.....	8

<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras .....	9
NORMATIVA URBANISTICA.....	9
<b>Bene N° 3</b> - LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	9
<b>Bene N° 4</b> - posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	9
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
<b>Bene N° 3</b> - LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	10
<b>Bene N° 4</b> - posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	11
<b>Bene N° 3</b> - LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	11
<b>Bene N° 4</b> - posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	11
TITOLARITÀ.....	11
<b>Bene N° 3</b> - LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	11
<b>Bene N° 4</b> - posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	12
STATO DI OCCUPAZIONE .....	12
<b>Bene N° 3</b> - LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	12
<b>Bene N° 4</b> - posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	12
STIMA / FORMAZIONE LOTTI .....	12
<b>Bene N° 3</b> - LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 17.....	13
<b>Bene N° 4</b> - posto auto IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS civ. 9 -nceu fg. 31 mapp 2403 sub. 10 .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto 3</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras .....	16

## INCARICO

il sottoscritto Geom. Meloni Pierluigi, con studio in Via Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email geom.meloni.pl@virgilio.it, PEC pierluigi.meloni@geopec.it, Tel. 070 23 50 889, Fax 070 23 50 889, veniva nominato C.T.U. nella procedura di liquidazione giudiziale ed accettato l'incarico, svolto ogni necessario accertamento, riguardante i diversi beni all'attivo della procedura, ha poi steso la presente relazione

## PREMESSA

Sono oggetto della presente relazione di stima i beni N° 3 e N° 4, come indicati nel tabulato riepilogativo degli immobili all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale della Società Sarda Costruzioni Edili S.r.l.,

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 17
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 10

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS FG. 31 MAPP. 2403 SUB 17**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/02/1991</b>	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR POLLI	14/02/1991	13216	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	22/02/1991	4740	3681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Acquisto dell'area su cui sorge il maggior fabbricato che comprende l'unità immobiliare sopra indicata

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBIcato A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 10**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/02/1991</b>	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DR POLLI	14/02/1991	13216	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	22/02/1991	4740	3681
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Acquisto dell'area su cui sorge il maggior fabbricato che comprende l'unità immobiliare sopra indicata

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della Liquidazione Giudiziale
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 17**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di CAGLIARI aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023  
Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525  
Quota: 1/1  
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.  
Contro Sarda Costruzioni Edili S.r.l. 2 SCE  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS N.C.E.U. FG. 31 MAPP. 2403 SUB. 10**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di CAGLIARI aggiornate al 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023

Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

Contro Sarda Costruzioni Edili S.r.l. 2 SCE

Formalità a carico della procedura

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

---

- Trattasi di locali al piano seminterrato oggi costituenti un appartamento ad uso abitativo, facente parte di un maggior fabbricato sito in Quartu Sant'Elena via Maria Piras, angolo tra la via Perra.

- Nel contesto del maggior fabbricato si sviluppa al piano seminterrato ed ha accesso da rampa di scala collegata al piazzale/cortile destinato a parcheggio interno del fabbricato.

- Così come può vedersi nell'allegata planimetria (elaborata sulla base dei rilievi eseguiti), risulta oggi composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno e ripostiglio.

**BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

---

- Posto auto scoperto nel piazzale/cortile interno al fabbricato in Quartu Sant'Elena via Maria Piras, angolo tra la via Perra.

- Risulta interamente pavimentato in battuto di cemento ed ha accesso da ingresso carrabile nella via Maria Piras civ 9.

## CONFINI

---

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

---

- Disimpegno arrivo scala, [REDACTED]

**BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

---

- Spazio di manovra, propr. Palazzo A. e Secchi D. pe due lati.

### CONSISTENZA

---

---

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali cantina	mq 76,00	mq. 88,00	1	mq. 88,00	2,58 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				mq. 88,00		

**BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	mq	mq	1	mq		P.T.
Totale superficie convenzionale:				mq		

### STATO CONSERVATIVO

---

---

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

---

- Normale

**BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

---

- Normale

## PARTI COMUNI

**BENE N° 3** – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.

**BENE N° 4** – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10

- Sono parti comuni del maggior complesso immobiliare nel quale sono compresi i beni 3 e 4 sopra indicati, "il cortile destinato al passaggio e spazio di manovra per il parcheggio; il vano scala condominiale che serve i diversi piani del fabbricato.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2403	17		C2	1	78	90	378,67	T	

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	2403	10		C6	1	10	12	17,56	T	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1992 al 23/02/2001	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 31, Part. 275, Sub. Categoria F1



Dal <b>23/02/2001</b> al <b>06/12/2013</b>	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 275, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 78 Rendita € 378,67 Piano T
Dal <b>06/12/2013</b>	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2403, Sub. 17, Zc. Categoria C2 Cl.1, Cons. 78 Superficie catastale 90 Rendita € 378,67 Piano T

#### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>13/07/1992</b> al <b>23/02/2001</b>	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 31, Part. 275, Sub. Categoria F1
Dal <b>23/02/2001</b> al <b>06/12/2013</b>	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 275, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 17,56
Dal <b>06/12/2013</b>	SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 2403, Sub. 10, Zc. Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 Rendita € 17,56 Piano T

### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

- Secondo il vigente piano urbanistico comunale l'immobile ricade nella zona omogenea B sottozona B<sub>1</sub>

#### **BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

- Secondo il vigente piano urbanistico comunale l'immobile ricade nella zona omogenea B sottozona B<sub>1</sub>

### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 3** – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.

**BENE N° 4** – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10

---

- Per la costruzione del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di consulenza, risulta rilasciata la Concessione Edilizia n° 39 del 25.02.1992 e successiva Variante prot. 24169 - pratica n° 129 del 18.06.1993, a nome della Soc. 2SCE Srl come da allegata Concessione e progetto di Variante (non risultano essere state invece inoltrate pratiche di Condono Edilizio).

- Dall'esame del progetto approvato emerge quindi come l'attuale unità immobiliare destinata ad uso abitativo, fosse un unico locale della superficie utile pari a mq. 77,51 destinato a "SGOMBERO".

- Dal confronto tra progetto approvato e situazione di fatto, si riscontrano pertanto le seguenti difformità edilizie:

a) parziale modifica della superficie coperta, con un aumento di circa mq. 4,50;

b) non prevista suddivisione degli spazi interni;

c) cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a uso abitazione;

d) aumento volumetrico conseguente il cambio di destinazione d'uso;

e) il posto auto è parte del piazzale destinato a parcheggio e spazi di manovra, ma non risulta indicato nella planimetria di progetto.

#### **- POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE DIFFORMITA' RISCONTRATE.**

- L'unità immobiliare al piano seminterrato in esame, nella sua attuale destinazione d'uso, **non può essere regolarizzata** per l'assenza di requisiti igienico sanitari (altezza mt. 2,58 inferiore a mt. 2,70 e superfici aero-illuminanti inferiori a 1/8 della superficie utile).

- La variazione di destinazione d'uso, determina un aumento di volume per circa mc. 250,00 non disponibili nel lotto urbanistico.

- Si rende quindi necessario un accertamento di conformità/mancata SCIA, per:

> l'individuazione del posto auto nel piazzale/cortile;

> il ripristino della destinazione d'uso del locale seminterrato prevista in progetto (ovvero locale di sgombero/cantina); l'eliminazione del bagno e dell'angolo cottura nell'ingresso soggiorno; la realizzazione di una suddivisione interna compatibile con l'utilizzo e destinazione di più locali uso sgombero/cantina.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

---

- Allo stato attuale, l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo (come detto, non conforme al progetto approvato), mostra caratteristiche costruttive di tipo tradizione e rifiniture di tipo medio (si veda allegata documentazione fotografica), con una struttura portante in c.a.; murature in laterizi; intonaci in malta cementizia finiti al fratazzo liscio e tinteggiati; pavimenti in monocottura o similari; infissi esterni a vasistas in alluminio anodizzato laccato bianco; porte interne in legno tamburato; impianto idrico ed elettrico sotto traccia; impianto di climatizzazione con pompe di calore; bagno completo di sanitari, vaso, lavabo, bidè e piatto doccia; produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico.

**BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

---

- Pavimentato in battuto di cemento.

---

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Sarda Costruzioni Edili S.r.l. 2 SCE (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01533990923  
Partita IVA: 01533990923

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

- Sarda Costruzioni Edili S.r.l. 2 SCE (Proprietà 1/1)

**BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Sarda Costruzioni Edili S.r.l. 2 SCE (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01533990923  
Partita IVA: 01533990923

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

- Sarda Costruzioni Edili S.r.l. 2 SCE (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

**BENE N° 4 – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10**

---

- Le unità immobiliari risultavano locate al Sig. Raffaele Puddu con contratto in scadenza a 29/11/2024. Al momento della presente stima devono intendersi quindi libere e non più locate.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

- Rilevate caratteristiche generali degli immobili all'attivo della procedura, al fine di procedere alla stima del loro più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari, assumendo utili informazioni in ordine al prezzo di vendita di unità similari (abitazioni non di nuova costruzione e di tipo economico) nella zona che interessa.

### Lotto 3

Nel procedere alla stima si è anche tenuto conto dei prezzi medi di mercato al 2024 pubblicati dall'OMI Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTU SANTELENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1750	L	5,5	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1500	L	4,2	5,7	L
Ville e Villini	Normale	1450	1800	L	5,5	7,5	L

- Assunto un valore medio delle abitazioni di tipo economico, pari a € 1.300, tenuto conto che l'incidenza di locali cantina e posti auto è mediamente considerabile con coefficienti riduttivi rispettivamente pari a 0,50 e 0,40, lo scrivente ritiene di poter procedere al calcolo del più probabile valore venale attuale del locale seminterrato con destinazione sgombero/cantina in ragione di €/mq. 650,00, e del posto auto scoperto per €/mq. 500,00.

- Ulteriore deprezzamento pari al 10%, sarà inoltre operato al fine di tener conto di futuri costi e oneri per pratica in accertamento di conformità/mancata SCIA e modifiche da apporta al locale seminterrato per l'adeguamento necessario alla destinazione prevista in progetto, ovvero quello di locale di sgombero/cantina.

## Lotto 3

**BENE N° 3 – LOCALI CANTINA IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 - NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 17.**

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie	Valore	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	--------	--------	----------	--------

	convenzionale	unitario	complessivo	vendita	
<b>Bene N° 3</b> – Locale sgombero/cantina – piano seninterrato Quartu Sant'Elena via M. Piras n 9 - Fog. 31, mapp. 2403, sub. 17	mq. 88,00	€/mq. 650,00	€ 57.200,00	100%	€ 57.200,00
A dedurre, per (alea) interventi nel locale - costi – oneri e onorari pratica accert. conf./ mancata SCIA			€ 57.200,00	10%	€ 5.720,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 51.480,00</b>

**BENE N° 4** – POSTO AUTO IN QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS CIV. 9 -NCEU FG. 31 MAPP 2403 SUB. 10.

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> – Posto auto scoperto Quartu Sant'Elena via M. Piras n 9 - Fog. 31, mapp. 2403, sub. 10	mq. 10,00	€/mq. 500,00	€ 5.000,00	100%	€ 5.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 5.000,00</b>

**- Sommando si ha un valore complessivo del LOTTO 3 composto dai BENI 3 e 4, pari a € 56.500,00** in cifra tonda.

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 15/01/2025

Il C.T.U.  
Geom. Meloni Pierluigi

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2403, Sub. 17, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Quartu Sant'Elena (CA) - Via Maria Piras  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 2403, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 3** - CANTINA UBICATA A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA MARIA PIRAS

---

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023

Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI SOCIETA' SARDA COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

Contro Sarda Costruzioni Edili S.r.l. 2 SCE

Formalità a carico della procedura

### **ALLEGATI**

- ✓ ALLEGATO 1: visure catastali – estratto di mappa – planimetrie catastali
- ✓ ALLEGATO 2: planimetrie stato dei luoghi
- ✓ ALLEGATO 3: documenti accesso agli atti Comune di Quartu Sant'Elena
- ✓ ALLEGATO 4: documentazione fotografica