

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

- SEZIONE FALLIMENTI -

|          |  |
|----------|--|
| OGGETTO: | CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA<br>FALLIMENTARE ISCRITTA AL N. 149/2017 DEL<br>RUOLO GENERALE DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI<br>CAGLIARI - SEZIONE FALLIMENTI - |
|----------|--|

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| SOCIETÀ FALLITA | NI.BEL. COSTRUZIONI S.R.L. |
|-----------------|----------------------------|

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| GIUDICE DELEGATO | DOTT. NICOLA CASCHILI |
|------------------|-----------------------|

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| CURATORE FALLIMENTARE | DOTT. ANDREA DODERO |
|-----------------------|---------------------|

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| CONSULENTE TECNICO<br>D'UFFICIO | DOTT. ING. GIOVANNI DIMITRI |
|---------------------------------|-----------------------------|

**SOMMARIO**

|  |         |
|--|---------|
| 1. Premessa  | pag. 7  |
| 2. Formazione lotti  | pag. 8  |
| 3. Atto di provenienza ultraventennale   | pag. 9  |
| 4. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli  | pag. 10 |
| 5. Ubicazione, caratteristiche interne ed esterne, parti comuni e consistenza degli immobili   | pag. 18 |
| 6. Identificativi catastali e corrispondenza catastale   | pag. 20 |
| 7. Diritto e possesso  | pag. 22 |
| 8. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico, vincoli artistici, vincoli storici, vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, sussistenza di censo, livello o uso civico | pag. 22 |
| 9. Regolarità edilizia   | pag. 23 |
| 10. Valutazione economica  | pag. 27 |
| 11. Modalità di vendita (formazione dei lotti di vendita)  | pag. 30 |

## **ELENCO ALLEGATI**

### **LOTTO N.1**

Allegato A1 - Certificato notarile

Allegato A2 - Elenco formalità

Allegato A3 - Documentazione fotografica

Allegato A4 - Visura catastale

Allegato A5 - Planimetria catastale

Allegato A6 - Concessione edilizia n.164/1998

Allegato A7 - Concessione edilizia in accertamento di conformità n.180/2003

Allegato A8 - Elaborati allegati alla concessione edilizia in accertamento di conformità

n.180/2003

Allegato A9 - Istanza agibilità

Allegato A10 - Oneri condominiali

### **LOTTO N.2**

Allegato B1 - Certificato notarile

Allegato B2 - Elenco formalità

Allegato B3 - Documentazione fotografica

Allegato B4 - Visura catastale

Allegato B5 - Planimetria catastale

Allegato B6 - Concessione edilizia n.164/1998

Allegato B7 - Concessione edilizia in accertamento di conformità n.180/2003

Allegato B8 - Elaborati allegati alla concessione edilizia in accertamento di conformità  
n.180/2003

Allegato B9 - Istanza agibilità

Allegato B10 - Oneri condominiali

### **LOTTO N.3**

Allegato C1 - Certificato notarile

Allegato C2 - Elenco formalità

Allegato C3 - Documentazione fotografica

Allegato C4 - Visura catastale

Allegato C5 - Planimetria catastale

Allegato C6 - Concessione edilizia n.164/1998

Allegato C7 - Concessione edilizia in accertamento di conformità n.180/2003

Allegato C8 - Elaborati allegati alla concessione edilizia in accertamento di conformità  
n.180/2003

Allegato C9 - Istanza agibilità

Allegato C10 - Oneri condominiali

#### **LOTTO N.4**

Allegato D1 - Certificato notarile

Allegato D2 - Elenco formalità

Allegato D3 - Documentazione fotografica

Allegato D4 - Visura catastale

Allegato D5 - Planimetria catastale

Allegato D6 - Concessione edilizia n.164/1998

Allegato D7 - Concessione edilizia in accertamento di conformità n.180/2003

Allegato D8 - Elaborati allegati alla concessione edilizia in accertamento di conformità

n.180/2003

Allegato D9 - Istanza agibilità

Allegato D10 - Oneri condominiali

#### **LOTTO N.5**

Allegato E1 - Certificato notarile

Allegato E2 - Elenco formalità

Allegato E3 - Documentazione fotografica

Allegato E4 - Visura catastale (subalterni 77,78)

Allegato E5 - Planimetria catastale (subalterni 77,78).

Allegato E6 - Concessione edilizia n.164/1998

Allegato E7 - Concessione edilizia in accertamento di conformità n.180/2003

Allegato E8 - Elaborati allegati alla concessione edilizia in accertamento di conformità

n.180/2003

Allegato E9 - Istanza agibilità

Allegato E10 - Oneri condominiali

## **LOTTO N.6**

Allegato F1 – Atto di cessione a titolo oneroso

## 1. Premessa

In data 16.03.2018 l'Ill.mo Giudice Delegato, Dott. Nicola Caschili, ha nominato il sottoscritto Ing. Giovanni Dimitri quale perito per la valutazione dei beni immobili elencati nell'istanza del 13.03.2018 del curatore fallimentare, dott. Andrea Doderò, per l'acquisizione delle relative certificazioni ipocatastali, nonché di tutta la documentazione necessaria per la vendita degli stessi.

Nella predetta istanza del curatore fallimentare sono riportati i beni immobili, di seguito indicati, che erano di proprietà della società fallita:

- 1) piena proprietà dell'appartamento sito a Sinnai in via Antonio Meucci snc, piano terra, interno 1, distinto nel N.C.E.U. al foglio 43, particella 2263, subalterno 1, categoria A/2, classe 6, vani 4, rendita € 289,22;
- 2) piena proprietà del posto auto coperto sito a Sinnai in via Antonio Meucci snc, piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 47, categoria C/6, classe 3, mq 17, rendita € 35,12;
- 3) piena proprietà del locale deposito (cantina) sito a Sinnai in via Antonio Meucci snc, piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 36, categoria C/2, classe 3, mq 7, rendita € 15,15;
- 4) piena proprietà del locale deposito (cantina) sito a Sinnai in via Antonio Meucci snc, piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 37, categoria C/2, classe 3, mq 5, rendita € 11,10;
- 5) piena proprietà del locale deposito (cantina) sito a Sinnai in via Antonio Meucci snc, piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 77, categoria C/2, classe 6, mq 35, rendita € 124,70;
- 6) piena proprietà del locale deposito (cantina) sito a Sinnai in via Antonio Meucci snc, piano seminterrato, distinto nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 78, categoria C/2, classe 6, mq 41, rendita € 146,11;
- 7) piena proprietà del terreno sito a Settimo San Pietro, distinto nel N.C.T. foglio 9, particella 249, seminativo, classe 2, mq 2281, reddito dominicale € 6,48, reddito agrario

€ 2,36, gravato da ipoteca legale iscritta da Equitalia Centro S.p.a. per € 848.097,92, iscritta lo 04.11.2015, registro generale 29442, registro particolare 3692, già oggetto di acquisizione in convenzione con il Comune di Settimo San Pietro in data 28.01.2009 e, tuttavia, risolta per inadempimento della fallita.

Per quanto concerne il terreno sito a Settimo San Pietro, distinto nel NCT foglio 9, particella 249, gravato da ipoteca legale iscritta da Equitalia Centro S.p.a., il C.T.U. evidenzia che in data 08.08.2018, rogito notaio Onano Roberto, registrato a Cagliari in data 09.08.2018, serie 1T, la società "NI.BEL. Costruzioni S.r.l.", in fallimento, ed il Comune di Settimo San Pietro hanno convenuto di sciogliere, per mutuo consenso, l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso sottoscritto con atto a rogito del notaio Paolo Tardiola in data 28.01.2009, repertorio numero 35953/18761, avente per oggetto la piena proprietà del sopraindicato terreno. In conseguenza di detto scioglimento del contratto di compravendita (atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso) la proprietà del terreno sito a Settimo San Pietro, distinto nel NCT foglio 9, particella 249, viene trasferita in capo al Comune di Settimo San Pietro (Allegato F1).

In considerazione di quanto sopraesposto lo scrivente C.T.U. escluderà dall'accertamento peritale il soprarichiamato terreno, non più di proprietà della società "NI.BEL. Costruzioni S.r.l.", in fallimento.

## **2) Formazione lotti**

Considerata la tipologia, l'ubicazione e la conformazione degli immobili oggetto di accertamento lo scrivente ha individuato, come di seguito indicato, cinque lotti:

### **a) Lotto n.1**

Appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terra rialzato del maggior fabbricato (N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 1, categoria A/2);

### **b) Lotto n.2**

Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato (N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 47, categoria C/6);

**c) Lotto n.3**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato (N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 36, categoria C/2);

**d) Lotto n.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato (N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 37, categoria C/2);

**e) Lotto n.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato (N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterni 77, 78 (ex 45), categoria C/2).

Lo scrivente ritiene di formare un unico lotto, costituito da due cantine generate a seguito di frazionamento catastale effettuato in data 01.03.2001 dalla società fallita. Infatti, detta suddivisione, peraltro non autorizzata dall'Amministrazione Comunale, come meglio esplicitato nel corso della relazione, in realtà non trova riscontro nello stato dei luoghi, ossia non sono state costruite le murature atte a suddividere gli ambienti in due porzioni e, pertanto, sussiste un unico ambiente, avente un unico ingresso, adibito a cantina.

### **3. Atto di provenienza ultraventennale**

**a) Lotto n.1**

Appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terraziale del maggior fabbricato, distinto nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 1;

**b) Lotto n.2**

Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 47;

**c) Lotto n.3**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 36;

**d) Lotto n.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 37;

**e) Lotto n.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterni 77,78 (ex sub. 45).

I predetti immobili fanno parte di un maggior fabbricato edificato sull'area distinta nel N.C.T., Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 2263, di mq 1305 (particella ex 1434, ex 15 di mq 4.555).

Il terreno distinto nel N.C.T., Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 15, di mq 4.555, è pervenuto in piena proprietà al sig. Orrù Giovanni, nato a Sinnai il 16.01.1922, in forza di atto di compravendita del 16.05.1966, rogito Loi Antonio, repertorio n.52253, raccolta 14798, dalla sig.ra Asuni Annetta, nata a Sinnai il 26.07.1908.

Il terreno distinto nel N.C.T., Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex particella 15/C), di mq 1.990, è pervenuto in piena proprietà alla società NI.BEL. Costruzioni S.r.l., C.F. 02348520921, in forza di atto di compravendita del 10.12.1997, repertorio n.27597, trascritto a Cagliari il 19.12.1997, registro particolare 20774, registro generale 30753, dal sig. Orrù Giovanni, nato a Sinnai il 16.01.1922 (Allegato A1).

**4. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Di seguito viene riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a seguito dell'ispezione effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari-Servizio di Pubblicità Immobiliare - Situazione aggiornata al 24.08.2018.

**A) LOTTO N.1**

Appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terra rialzato del maggior fabbricato, distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 1.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (Allegati A1, A2):

**1) ipoteca volontaria** iscritta in data 22.09.1998, registro particolare 3572, registro generale 22943, in favore di CARIPO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 5.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 2.000.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL

Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 16.09.1998, repertorio 28173. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4692, registro particolare n.978;
- annotazione di frazionamento in quota pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14800, registro particolare 2732, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29159.

**2) ipoteca volontaria** iscritta in data 30.07.1999, registro particolare 4086, registro generale 22207, in favore di CARIPLLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 1.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 500.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 29.07.1999, repertorio 28854. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, Foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4691, registro particolare n.977;
- annotazione di restrizione di beni pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14797, registro particolare 2729, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29158. Viene svincolato dall'ipoteca l'appartamento distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 1.

**3) ipoteca giudiziale** iscritta in data 07.10.2015, registro particolare 3273, registro generale 26562, in favore Casu Luigi, nato a Cagliari il 24.11.1946, codice fiscale CSALGU46S24B354A, per la somma di € 35.0000, derivante da verbale di conciliazione giudiziale del Tribunale Civile di Cagliari del 21.04.2015, repertorio numero 5295.

**4) ipoteca legale** iscritta in data 04.11.2015, registro particolare 3692, registro generale 29442, in dipendenza del provvedimento del pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.A. del 14.10.2015, repertorio numero 2302/2515.

## **B) LOTTO N.2**

Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinto nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 47.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (Allegati B1, B2):

1) ipoteca volontaria iscritta in data 22.09.1998, registro particolare 3572, registro generale 22943, in favore di CARIPLLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 5.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 2.000.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 16.09.1998, repertorio 28173. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4692, registro particolare n.978;

- annotazione di restrizione di beni pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14799, registro particolare 2731, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29159. Viene svincolato dall'ipoteca il posto auto distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 47.

**2) ipoteca volontaria** iscritta in data 30.07.1999, registro particolare 4086, registro generale 22207, in favore di CARIPLLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 1.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 500.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 29.07.1999, repertorio 28854. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4691, registro particolare n.977;
- annotazione di frazionamento in quota pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14798, registro particolare 2730, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29158;
- annotazione di restrizione di beni pubblicata in data 13.11.2004, registro generale 41902, registro particolare 6254, rogito notaio Dolia Marcello del 11.06.2004, repertorio 18991/7373. Viene svincolato dall'ipoteca il posto auto distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 47.

**3) ipoteca legale** iscritta in data 04.11.2015, registro particolare 3692, registro generale 29442, in dipendenza del provvedimento del pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.A. del 14.10.2015, repertorio numero 2302/2515.

### C) LOTTO N.3

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 36.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (Allegati C1, C2):

**1) ipoteca volontaria** iscritta in data 22.09.1998, registro particolare 3572, registro generale 22943, in favore di CARIPO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 5.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 2.000.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 16.09.1998, repertorio 28173. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4692, registro particolare n.978;

- annotazione di frazionamento in quota pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14800, registro particolare 2732, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29159.

**2) ipoteca volontaria** iscritta in data 30.07.1999, registro particolare 4086, registro generale 22207, in favore di CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 1.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 500.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 29.07.1999, repertorio 28854. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4691, registro particolare n.977;

- annotazione di restrizione di beni pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14797, registro particolare 2729, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29158. Viene svincolato dall'ipoteca l'appartamento distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 36.

**3) ipoteca legale** iscritta in data 04.11.2015, registro particolare 3692, registro generale 29442, in dipendenza del provvedimento del pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.A. del 14.10.2015, repertorio numero 2302/2515.

#### **D) LOTTO N.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 37.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (Allegati D1, D2):

**1) ipoteca volontaria** iscritta in data 22.09.1998, registro particolare 3572, registro generale 22943, in favore di CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 5.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 2.000.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL

Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 16.09.1998, repertorio 28173. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4692, registro particolare n.978;
- annotazione di frazionamento in quota pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14800, registro particolare 2732, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29159;
- annotazione di restrizione di beni pubblicata in data 22.06.2006, registro generale 27209, registro particolare 4562, rogito notaio Vadilonga Massimiliano del 31.05.2006, repertorio 4621. Viene svincolato dall'ipoteca la cantina distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 37.

**2) ipoteca volontaria** iscritta in data 30.07.1999, registro particolare 4086, registro generale 22207, in favore di CARIPO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 1.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 500.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 29.07.1999, repertorio 28854. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4691, registro particolare n.977;
- annotazione di restrizione di beni pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14797, registro particolare 2729, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29158. Viene svincolato dall'ipoteca l'appartamento distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 37.

**3) ipoteca legale** iscritta in data 04.11.2015, registro particolare 3692, registro generale 29442, in dipendenza del provvedimento del pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.A. del 14.10.2015, repertorio numero 2302/2515.

#### **E) LOTTO N.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterni 77,78 (ex sub. 45).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni (Allegati E1, E2):

**1) ipoteca volontaria**, iscritta in data 22.09.1998, registro particolare 3572, registro generale 22943, in favore di CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 5.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 2.000.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 16.09.1998, repertorio 28173. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione n.978 del 18.02.2018 di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4692, registro particolare n.978;

- annotazione di restrizione di beni pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14799, registro particolare 2731, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29159. Viene svincolato dall'ipoteca la cantina distinta nel N.C.E.U. foglio 43, particella 2263, subalterno 45.

**2) ipoteca volontaria**, iscritta in data 30.07.1999, registro particolare 4086, registro generale 22207, in favore di CARIPLO - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 1.000.000.000, a garanzia del mutuo condizionato dell'importo di lire 500.000.000 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio De Riso Luigi in data 29.07.1999, repertorio 28854. Detta ipoteca grava sull'area di sedime del fabbricato in corso di costruzione, distinta nel N.C.T. Comune Censuario di Sinnai, foglio 43, particella 1434 (ex 15/C).

Inoltre, sussistono le seguenti annotazioni:

- annotazione n.977 del 18.02.2018 di erogazione a saldo pubblicata in data 18.02.2000, registro generale n.4691, registro particolare n.977;
- annotazione di frazionamento in quota pubblicata in data 26.05.2000, registro generale 14798, registro particolare 2730, rogito notaio De Riso Luigi del 29.12.1999, repertorio 29.158. Unità Negoziale n.8, lotto n.3, capitale Lire 125.000.000, ipoteca lire 250.000.000, cantina distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 45.

**3) ipoteca volontaria**, iscritta in data 21.12.2001, registro particolare 5594, registro generale 51422, in favore di INTESABCI S.p.A., sede Milano, per la somma di Lire 124.000.009, a garanzia del mutuo fondiario dell'importo di lire 62.000.004 concesso dal predetto istituto di credito alla società "NI.BEL Costruzioni S.r.l.", rogito notaio Vadilonga Massimiliano in data 20.12.2001, repertorio 294. Detta ipoteca grava sia sull'immobile distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 45, sia sull'immobile distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 78 (derivante dal frazionamento del subalterno 45).

Inoltre, sussiste la seguente annotazione:

- annotazione n.2516 del 18.07.2011 per restrizione beni. L'ipoteca permane sia sull'immobile distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 45, sia sull'immobile distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 78 (derivante dal frazionamento catastale del subalterno 45).

**4) pignoramento immobiliare** trascritto in data 08.02.2006, registro particolare 2592, registro generale 4366, in dipendenza del provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari dello 05.12.2005, repertorio numero 1416/2005 a favore di BANCA INTESA S.p.A.. Detto pignoramento grava sull'immobile distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 78 (derivante dal frazionamento catastale del subalterno 45).

Inoltre, sussiste la seguente annotazione:

- annotazione n.2516 del 18.07.2011 per restrizione beni. Permane il pignoramento dell'immobile distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 78 (derivante dal frazionamento catastale del subalterno 45).

**5) ipoteca legale** iscritta in data 04.11.2015, registro particolare 3692, registro generale 29442, in dipendenza del provvedimento del pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.p.A. del 14.10.2015, repertorio numero 2302/2515.

Detta ipoteca grava sulla cantina, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterni, 77 e 78 (derivanti dal frazionamento catastale subalterno 45).

## **5. Ubicazione, caratteristiche interne ed esterne, parti comuni e consistenza degli immobili**

### **a) Lotto n.1**

Appartamento ad uso civile abitazione, sito a Sinnai in via Antonio Meucci n.26, posto al piano terra rialzato del maggior fabbricato, ubicato in zona periferica dell'abitato cittadino.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato adibito a parcheggio coperto autoveicoli e cantine. Le parti comuni interne del fabbricato, nel loro complesso, denotano sufficienti condizioni di manutenzione. I prospetti esterni, invece, denotano scarse condizioni di manutenzione.

L'appartamento, con affaccio su via Meucci, è composto da ingresso, pranzo-soggiorno e angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, veranda.

Gli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pittura lavabile. I pavimenti di tutti gli ambienti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Il bagno è costituito da w.c., lavabo, doccia e vasca.

I serramenti interni sono in legno, il portoncino d'ingresso è blindato. Anche gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di avvolgibile. L'impianto idrico-sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto citofonico si sviluppano interamente sottotraccia. Sussiste impianto di climatizzazione canalizzato, dotato di unità esterna installata nella veranda, ed impianto anti-intrusione. Invece, per quanto concerne la produzione dell'acqua calda ai fini igienico-sanitari, non è c'è un boiler elettrico. Il pavimento della veranda è in ceramica.

L'appartamento, nel suo complesso, denota mediocri condizioni d'uso (Allegato A3). Tuttavia, in alcuni ambienti sono presenti lesioni degli intonaci delle murature delle partizioni interne, distacco e degrado degli intonaci, esfoliazione delle pitture.

La superficie commerciale viene determinata come di seguito indicato:

| Destinazione d'uso            | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Residenziale                  | mq 60,28         | 1,00         | mq 60,68               |
| Veranda                       | mq 11,78         | 0,40         | mq 4,71                |
| Totale superficie commerciale |                  |              | mq 65,39               |

**b) Lotto n.2**

Posto auto coperto ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato, con accesso dalla via Meucci n.30.

L'intero piano seminterrato è adibito a parcheggio. La pavimentazione dei parcheggi è in calcestruzzo, come pure le pareti. Il parcheggio è dotato di illuminazione artificiale e di serranda d'accesso motorizzata (Allegato B3). L'altezza interna del piano è di m 4,00.

La superficie commerciale viene determinata come di seguito indicato:

| Destinazione d'uso            | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Posto auto                    | mq 17,00         | 1,00         | mq 17,00               |
| Totale superficie commerciale |                  |              | mq 17,00               |

**c) Lotto n.3**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, con accesso dalla via Meucci n.30. Al predetto piano si accede mediante una scala esterna. La cantina, dotata di illuminazione artificiale, denota pavimento in calcestruzzo e pareti intonacate. L'altezza interna del piano seminterrato è di m 2,50. (Allegato C3).

La superficie commerciale viene determinata come di seguito indicato:

| Destinazione d'uso            | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Cantina                       | mq 7,00          | 1,00         | mq 7,00                |
| Totale superficie commerciale |                  |              | mq 7,00                |

**d) Lotto n.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, con accesso dalla via Meucci n.30. Al predetto piano si accede mediante una scala esterna. La cantina, dotata di illuminazione artificiale, denota pavimento in calcestruzzo e pareti intonacate. L'altezza interna del piano seminterrato è di m 2,50. (Allegato D3).

La superficie commerciale viene determinata come di seguito indicato:

| Destinazione d'uso            | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Cantina                       | mq 5,00          | 1,00         | mq 5,00                |
| Totale superficie commerciale |                  |              | mq 5,00                |

**e) Lotto n.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, con accesso dalla via Meucci n.30. Al predetto piano si accede mediante una scala esterna. La cantina, dotata di impianto di illuminazione, denota pavimento in calcestruzzo e pareti intonacate. L'altezza interna del piano seminterrato è di m 2,50. (Allegato E3).

La superficie commerciale viene determinata come di seguito indicato:

| Destinazione d'uso            | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|-------------------------------|------------------|--------------|------------------------|
| Cantina                       | mq 81,00         | 1,00         | mq 81,00               |
| Totale superficie commerciale |                  |              | mq 81,00               |

**6. Identificativi catastali e corrispondenza catastale**

**a) Lotto n.1**

Appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terra rialzato del maggior fabbricato, distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 1, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 64, rendita € 289,22 (Allegato A4).

L'immobile confina con la pubblica via e con altra proprietà per tre lati. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato A5).

**b) Lotto n.2**

Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinto nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 47, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 17, rendita € 35,12 (Allegato B4).

L'immobile confina con la pubblica via e con altra proprietà per tre lati. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato B5).

**c) Lotto n.3**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 36, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 7, superficie mq 7, rendita € 15,55 (Allegato C4). L'immobile confina con corridoio comune e con altra proprietà per tre lati. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato C5).

**d) Lotto n.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterno 37, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 5, superficie mq 6, rendita € 11,10 (Allegato D4). L'immobile confina con corridoio comune e con altra proprietà per tre lati. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (Allegato D5).

**e) Lotto n.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato, distinta nel N.C.E.U., foglio 43, particella 2263, subalterni 77,78 (ex sub 45), categoria C/2, classe 6, consistenza 81, € 288,64 (Allegato E4).

L'immobile confina con la pubblica via e con altra proprietà per tre lati. Occorre precisare che detto immobile, originariamente distinto nel N.C.E.U. al foglio 43, particella 2263, subalterno 45, è stato oggetto di frazionamento catastale. Quest'ultimo ha generato due immobili distinti nel N.C.E.U. al foglio 43, particella 2263, rispettivamente, con il subalterno 77 ed il subalterno 78 (Allegato E5).

Tuttavia, detta suddivisione risulta soltanto ai fini catastali, poiché allo stato attuale l'immobile si presenta unico, ossia non sono state realizzate le partizioni interne ed il disimpegno comune. Pertanto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

## **7. Diritto e possesso**

### **a) Lotto n.1**

Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terra rialzato del maggior fabbricato.

L'immobile non è occupato.

### **b) Lotto n.2**

Piena proprietà del posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile non è occupato.

### **c) Lotto n.3**

Piena proprietà della cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile non è occupato.

### **d) Lotto n.4**

Piena proprietà della cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile non è occupato.

### **e) Lotto n.5**

Piena proprietà della cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile non è occupato.

## **8. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico, vincoli artistici, vincoli storici, vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, sussistenza di censo, livello o uso civico**

### **a) Lotto n.1**

Appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terra rialzato del maggior fabbricato. L'immobile è stato edificato su terreno classificato nella

zona "B1" di completamento residenziale ai sensi del vigente P.U.C.. Non sussiste trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**b) Lotto n.2**

Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile è stato edificato su terreno classificato nella zona "B1" di completamento residenziale ai sensi del vigente P.U.C..

**c) Lotto n.3**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile è stato edificato su terreno classificato nella zona "B1" di completamento residenziale ai sensi del vigente P.U.C..

**d) Lotto n.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile è stato edificato su terreno classificato nella zona "B1" di completamento residenziale ai sensi del vigente P.U.C..

**e) Lotto n.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato. L'immobile è stato edificato su terreno classificato nella zona "B1" di completamento residenziale ai sensi del vigente P.U.C..

**9. Regolarità edilizia**

**a) Lotto n.1**

Appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terra rialzato del maggior fabbricato.

L'immobile è parte di un fabbricato edificato in forza della concessione edilizia n.164 del 31.07.1998. (Allegato A6).

Successivamente, in data 21.07.2003, l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha rilasciato per il predetto fabbricato la concessione edilizia in accertamento di conformità n.180 (Allegato A7).

Dall'esame dello stato dei luoghi e degli elaborati progettuali allegati alla suddetta concessione edilizia in accertamento di conformità lo scrivente, in relazione al sopraindicato immobile, non ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati al precitato titolo abilitativo edilizio (Allegato A8).

Non sussiste il certificato di abitabilità. In data 9.6.2005 l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha sospeso il procedimento istruttorio relativo all'istanza di emissione del certificato di abitabilità chiesto in data 27.05.2005, prot. n.6600, dalla società NI.BEL Costruzioni per l'intero fabbricato poichè detta società doveva integrare l'istanza con tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente (Allegato A9). La società NI.BEL Costruzioni S.r.l. non ha fornito riscontro a quanto chiesto dall'Amministrazione comunale.

#### **b) Lotto n.2**

Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato.

L'immobile è parte di un fabbricato edificato in forza della concessione edilizia n.164 del 31.07.1998. (Allegato B6).

Successivamente, in data 21.07.2003, l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha rilasciato per il predetto fabbricato la concessione edilizia in accertamento di conformità n.180 (Allegato B7).

Dall'esame dello stato dei luoghi e degli elaborati progettuali allegati alla suddetta concessione edilizia in accertamento di conformità lo scrivente, in relazione al sopraindicato immobile, non ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati al precitato titolo abilitativo edilizio (Allegato B8).

Non sussiste il certificato di abitabilità. In data 9.6.2005 l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha sospeso il procedimento istruttorio relativo all'istanza di emissione del certificato di abitabilità chiesto in data 27.05.2005, prot. n.6600, dalla società NI.BEL Costruzioni per

l'intero fabbricato poichè detta società doveva integrare l'istanza con tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente (Allegato B9). La società NI.BEL Costruzioni S.r.l. non ha fornito riscontro a quanto chiesto dall'Amministrazione comunale.

**c) Lotto n.3**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato.

L'immobile è parte di un fabbricato edificato in forza della concessione edilizia n.164 del 31.07.1998. (Allegato C6).

Successivamente, in data 21.07.2003, l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha rilasciato per il predetto fabbricato la concessione edilizia in accertamento di conformità n.180 (Allegato C7).

Dall'esame dello stato dei luoghi e degli elaborati progettuali allegati alla suddetta concessione edilizia in accertamento di conformità lo scrivente, in relazione al sopraindicato immobile, non ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati al precitato titolo abilitativo edilizio (Allegato C8).

Non sussiste il certificato di abitabilità. In data 9.6.2005 l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha sospeso il procedimento istruttorio relativo all'istanza di emissione del certificato di abitabilità chiesto in data 27.05.2005, prot. n.6600, dalla società NI.BEL Costruzioni per l'intero fabbricato poichè detta società doveva integrare l'istanza con tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente (Allegato C9). La società NI.BEL Costruzioni S.r.l. non ha fornito riscontro a quanto chiesto dall'Amministrazione comunale.

**d) Lotto n.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato.

L'immobile è parte di un fabbricato edificato in forza della concessione edilizia n.164 del 31.07.1998. (Allegato D6).

Successivamente, in data 21.07.2003, l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha rilasciato per il predetto fabbricato la concessione edilizia in accertamento di conformità n.180 (Allegato D7).

Dall'esame dello stato dei luoghi e degli elaborati progettuali allegati alla suddetta concessione edilizia in accertamento di conformità lo scrivente, in relazione al sopraindicato immobile, non ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati al precitato titolo abilitativo edilizio (Allegato D8).

Non sussiste il certificato di abitabilità. In data 9.6.2005 l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha sospeso il procedimento istruttorio relativo all'istanza di emissione del certificato di abitabilità chiesto in data 27.05.2005, prot. n.6600, dalla società NI.BEL Costruzioni per l'intero fabbricato poichè detta società doveva integrare l'istanza con tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente (Allegato D9). La società NI.BEL Costruzioni S.r.l. non ha fornito riscontro a quanto chiesto dall'Amministrazione comunale.

#### **e) Lotto n.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato.

L'immobile è parte di un fabbricato edificato in forza della concessione edilizia n.164 del 31.07.1998. (Allegato E6).

Successivamente, in data 21.07.2003, l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha rilasciato per il predetto fabbricato la concessione edilizia in accertamento di conformità n.180 (Allegato E7).

Dall'esame dello stato dei luoghi e degli elaborati progettuali allegati alla suddetta concessione edilizia in accertamento di conformità lo scrivente, in relazione al sopraindicato immobile, non ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati al precitato titolo abilitativo edilizio (Allegato E8).

Non sussiste il certificato di abitabilità. In data 9.6.2005 l'Amministrazione Comunale di Sinnai ha sospeso il procedimento istruttorio relativo all'istanza di emissione del certificato di abitabilità chiesto in data 27.05.2005, prot. n.6600, dalla società NI.BEL Costruzioni per

l'intero fabbricato poichè detta società doveva integrare l'istanza con tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente (Allegato E9). La società NI.BEL. Costruzioni S.r.l. non ha fornito riscontro a quanto chiesto dall'Amministrazione comunale.

#### 10. Valutazione economica

Il procedimento di stima economica dell'immobile è stato sviluppato sulla base di un criterio sintetico-comparativo, adottando, quale parametro tecnico, la superficie commerciale. Il valore unitario di mercato è stato ottenuto dalla consultazione sia della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sia delle quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima tiene conto anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ossia dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura fallimentare, delle spese condominiali insolute, oltreché degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica,

| <b>VALORE ECONOMICO LOTTO N.1</b>  |  |                    |
|--|--|--------------------|
| Lotto n.1 - Appartamento sito a Sinnai in via Meucci n.26                |  |                    |
| A) Valore dell'immobile pari al nuovo                                    |  | € 97.000,00        |
| B) Riduzione valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto |  |                    |
| B1)  | Riduzione valore per vetustà, stato d'uso e manutenzione       | € 19.000,00        |
| B2)  | Riduzione valore per oneri per la regolarizzazione urbanistica | € 0,00             |
| B3)  | Riduzione valore per vincoli e oneri giuridici                 | € 0,00             |
| B4)  | Riduzione valore per spese condominiali insolute               | € 3.287,28         |
| B5)  | Riduzione per valore immobile occupato (immobile libero)       | € 0,00             |
| <b>TOTALE VALORE ECONOMICO LOTTO</b>                                     |  | <b>€ 74.712,72</b> |

| <b>VALORE ECONOMICO LOTTO N.2</b>  |                   |
|--|-------------------|
| Lotto n.2 - Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30          |                   |
| A) Valore dell'immobile pari al nuovo                                    | € 10.000,00       |
| B) Riduzione valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto |                   |
| B1) Riduzione valore per vetustà, stato d'uso e manutenzione             | € 1.500,00        |
| B2) Riduzione valore per oneri per la regolarizzazione urbanistica       | € 0,00            |
| B3) Riduzione valore per vincoli e oneri giuridici                       | € 0,00            |
| B4) Riduzione valore per spese condominiali insolute                     | € 663,58          |
| B5) Riduzione per valore immobile occupato (immobile libero)             | € 0,00            |
| <b>TOTALE VALORE ECONOMICO LOTTO</b>                                     | <b>€ 7.836,42</b> |

| <b>VALORE ECONOMICO LOTTO N.3</b>  |                   |
|--|-------------------|
| Lotto n.3 - Cantina coperta sita a Sinnai in via Meucci n.30             |                   |
| A) Valore dell'immobile pari al nuovo                                    | € 4.800,00        |
| B) Riduzione valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto |                   |
| B1) Riduzione valore per vetustà, stato d'uso e manutenzione             | € 700,00          |
| B2) Riduzione valore per oneri per la regolarizzazione urbanistica       | € 0,00            |
| B3) Riduzione valore per vincoli e oneri giuridici                       | € 0,00            |
| B4) Riduzione valore per spese condominiali insolute                     | € 66,18           |
| B5) Riduzione per valore immobile occupato (immobile libero)             | € 0,00            |
| <b>TOTALE VALORE ECONOMICO LOTTO</b>                                     | <b>€ 4.033,82</b> |

| <b>VALORE ECONOMICO LOTTO N.4</b>  |                   |
|--|-------------------|
| Lotto n.4 - Cantina coperta sita a Sinnai in via Meucci n.30             |                   |
| A) Valore dell'immobile pari al nuovo                                    | € 6.700,00        |
| B) Riduzione valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto |                   |
| B1) Riduzione valore per vetustà, stato d'uso e manutenzione             | € 1.000,00        |
| B2) Riduzione valore per oneri per la regolarizzazione urbanistica       | € 0,00            |
| B3) Riduzione valore per vincoli e oneri giuridici                       | € 0,00            |
| B4) Riduzione valore per spese condominiali insolute                     | € 113,66          |
| B5) Riduzione per valore immobile occupato (immobile libero)             | € 0,00            |
| <b>TOTALE VALORE ECONOMICO LOTTO</b>                                     | <b>€ 5.586,34</b> |

| <b>VALORE ECONOMICO LOTTO N.5</b>  |                    |
|--|--------------------|
| Lotto n.5 - Cantina coperta sita a Sinnai in via Meucci n.30             |                    |
| A) Valore dell'immobile pari al nuovo                                    | € 22.000,00        |
| B) Riduzione valore per assenza della garanzia per vizi del bene venduto |                    |
| B1) Riduzione valore per vetustà, stato d'uso e manutenzione             | € 3.300,00         |
| B2) Riduzione valore per oneri per la regolarizzazione catastale         | € 300,00           |
| B3) Riduzione valore per vincoli e oneri giuridici                       | € 0,00             |
| B4) Riduzione valore per spese condominiali insolute                     | € 111,48           |
| B5) Riduzione per valore immobile occupato (immobile libero)             | € 0,00             |
| <b>TOTALE VALORE ECONOMICO LOTTO</b>                                     | <b>€ 18.288,52</b> |

#### **11. Modalità di vendita (formazione dei lotti di vendita)**

Considerata la tipologia, l'ubicazione e la conformazione degli immobili lo scrivente ritiene necessario procedere, come di seguito indicato, alla costituzione di un cinque lotti di vendita:

##### **a) Lotto n.1**

Appartamento ad uso civile abitazione sito a Sinnai in via Meucci n.26, ubicato al piano terra rialzato del maggior fabbricato.

##### **b) Lotto n.2**

Posto auto coperto sito a Sinnai in via Meucci n.30, ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato.

##### **c) Lotto n.3**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato.

##### **d) Lotto n.4**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato.

##### **e) Lotto n.5**

Cantina sita a Sinnai in via Meucci n.30, ubicata al piano seminterrato del maggior fabbricato.

Cagliari, 29 settembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott.Ing. Giovanni Dimitri

