



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 71/2023:

Giudice Delegato

dott. Gaetano Savona

Curatore Fallimentare

dott. Giuseppe Marongiu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cagliari, lì 10 dicembre 2024

il C.T.U.
dott. ing. Sergio Meloni



dott. ing. Sergio Meloni

Via Copernico, 3 – 09131 Cagliari

III.^{mo} Sig. Giudice Delegato

dott. Gaetano Savona

III.^{mo} Sig. Commissario Giudiziale

dott. Giuseppe Marongiu

Via Costantinopoli, 42 – Cagliari

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 71/2023:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto dott. ing. Sergio Meloni, nato a Cagliari il 01.06.70, libero professionista con studio in Cagliari al n° 3 della via Copernico, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3597 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 07 dicembre 2023 dal dott. Giuseppe Marongiu, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, relativo alla individuazione e alla stima dei beni immobili di proprietà della fallita ditta, ha proceduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

- 1. la complessiva consistenza immobiliare della società fallita;*
- 2. l'indicazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli;*
- 3. la descrizione degli immobili in capo alla società fallita e gli opportuni approfondimenti sulla conformità urbanistica, l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità, descrivendo dettagliatamente eventuali abusi riscontrati e i relativi costi di sanatoria;*
- 4. la valutazione degli immobili in capo alla società fallita.*



2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, sulla base delle documentazioni fornite dal Curatore dott. Giuseppe Marongiu, ha dato inizio alle operazioni peritali richiedendo la necessaria documentazione catastale all'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto, eseguendo le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. per riscontrare la complessiva consistenza immobiliare della società concordataria.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari ha avviato, in data 02.04.2024 le procedure per l'esame e l'acquisizione della documentazione depositata, terminate in data 17.11.2024;
- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in data 29.01.2024, 20.02.2024 e 10.11.2024, ha effettuato le verifiche catastali degli immobili, e acquisito visure e planimetrie
- tramite la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate, in data 09.11.2024, ha effettuato le verifiche ipotecarie degli immobili, e acquisito trascrizioni ed iscrizioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari.

ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto, con la scorta della documentazione fornita dal Curatore Fallimentare e delle planimetrie catastali, ha proceduto, in data 21.02.2024, alla presenza continua del _____ in qualità di _____ ad un esame dettagliato dello stato dei luoghi, ad effettuare le verifiche sulla consistenza degli immobili mediante un rilievo metrico di dettaglio, valutando la rispondenza con i progetti autorizzati e la presenza di eventuali abusi, nonché a realizzare uno specifico rilievo fotografico.

Sulla base di tutti gli elementi acquisiti durante gli accessi agli atti, i sopralluoghi, le indagini di mercato, e dei rilievi fotografici eseguiti sui beni immobili da valutare, il sottoscritto ha provveduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica.



3. VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Sulla base degli accertamenti svolti, si allegano alla presente relazione le seguenti documentazioni:

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** : trascrizioni ed iscrizioni risultanti alla data del 09.11.2024 acquisite presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, relativamente alla fallita società , con sede legale in partita iva e codice fiscale n.
- **DOCUMENTAZIONI CATASTALI (ALLEGATO 3)**: planimetrie catastali e visure storiche aggiornate di ciascun immobile facente capo alla fallita società in epigrafe.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (ALLEGATO 5)**: documentazioni urbanistiche degli immobili, acquisite presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Cagliari.

4. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:

Quesito n. 1

La complessiva consistenza immobiliare della fallita società

Il sottoscritto ha proceduto ad individuare i cespiti inerenti al Fallimento sulla base della documentazione fornita dal Curatore fallimentare dott. Giuseppe Marongiu, e di ulteriore documentazione di tipo ipotecario-catastale, costituita da registri, note ed annotazioni agli atti presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II., e da visure ed elaborati planimetrici agli atti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio

A seguito delle verifiche eseguite e dalla disamina dei suddetti documenti, si riporta di seguito la complessiva consistenza immobiliare in capo alla fallita società.

- *Appartamento destinato ad uffici, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 9, piano terzo, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 86, categoria A/10;*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Immobile destinato a cantina, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 93, categoria C/2;
- Immobile destinato a cantina, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 94, categoria C/2;
- N° 1 posto auto coperto nell'autorimessa al piano seminterrato, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 34, categoria C/6;
- N° 3 posti auto scoperti, siti in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, piano terra, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterni 76-77-78, categoria C/6.

Tutti gli immobili sopra descritti risultano intestati alla fallita società _____ per la quota di proprietà di 1/1.

Quesito n. 2

L'indicazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, relativamente alla fallita società _____, con sede legale in _____ partita iva e codice fiscale n. _____ si riporta di seguito l'elenco delle cessioni o eventuali altri atti pregiudizievoli intervenuti in epoca precedente la presentazione del ricorso

- | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ | - Registro Particolare _____ | Registro Generale _____ |
| Pubblico ufficiale _____ | Repertorio _____ del _____ | |
| ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | |
| Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO ACQUIRENTE | | |
| 2. TRASCRIZIONE CONTRO del _____ | - Registro Particolare _____ | Registro Generale _____ |
| Pubblico ufficiale _____ | Repertorio _____ del _____ | |
| ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA | | |
| Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO VENDITORE | | |
| 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del _____ | - Registro Particolare _____ | Registro Generale _____ |
| Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI | Repertorio _____ del _____ | |
| ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI | | |



Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. del

4. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale Repertorio del

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. del di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data :

Cancellazione totale eseguita in data (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale CLARKSON PIERFRANCESCO Repertorio del

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO VENDITORE

6. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio del

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. del

7. TRASCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio del

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO VENDITORE

8. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio del

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:



Annotazione n. del (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio del .

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO DEBITORE

10. ISCRIZIONE CONTRO del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI Repertorio del ' .

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAGLIARI(CA) SOGGETTO DEBITORE

Quesito n. 3

Descrizione degli immobili in capo alla società fallita, conformità urbanistica e catastale

Sulla base del sopralluogo svolto presso gli immobili, delle documentazioni acquisite presso gli Uffici Tecnici comunali del Comune di Cagliari e di quelle acquisite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, si riporta quanto segue.

GENERALITÀ

Gli immobili in capo alla società fallita, tutti ubicati nel fabbricato cui si accede da via Nazario Sauro n. 9, risultano costituiti da un appartamento destinato ad ufficio, sito al piano terzo, da tre posti auto scoperti nel cortile condominiale, da due cantine contigue e da un posto auto siti nell'autorimessa al piano interrato.

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del centro urbano di Cagliari, nel quartiere di Stampace, in prossimità di via Mameli, viale Trieste e viale Trento. La zona è servita da numerose attività di rivendita al dettaglio, attività di somministrazione, uffici pubblici e privati e importanti strutture come l'adiacente Palazzo Sauro, sede di molti uffici tecnici e amministrativi del comune di Cagliari, la Presidenza e gli Assessorati della Regione Autonoma della Sardegna, il Teatro Massimo, la Caserma dei Carabinieri e il Liceo Statale Siotto Pintor; risulta dotata di ottimi collegamenti viari con le altre zone della città, facilmente raggiungibili sia a piedi che in auto, nonché di numerose linee dei mezzi pubblici; ci troviamo



inoltre a pochi minuti a piedi dalla stazione Arst e dalla stazione Trenitalia.

Il complesso su cui insistono gli immobili è costituito da due fabbricati adiacenti edificati a forma a "L":

- quello sul lato lungo, su cui insiste l'appartamento in esame, si sviluppa parallelamente alla via Nazario Sauro, cui si accede dal civico n° 9, edificato su otto piani fuori terra, più piano interrato e un piano terrazzo di copertura, risulta destinato prevalentemente ad uffici e abitazioni,
- quello sul lato corto, cui si accede dal civico n° 11 della via Nazario Sauro, edificato su due piani fuori terra, più piano pilotis e un piano terrazzo di copertura, risulta destinato prevalentemente ad attività commerciali.

Il complesso è inoltre dotato di accesso carrabile dal civico n. 13 della via Nazario Sauro, da cui si accede al cortile condominiale e alla rampa carrabile presente nella parte retrostante del cortile condominiale da cui si accede all'autorimessa al piano seminterrato, accessibile anche dall'interno del fabbricato, attraverso il vano scala e l'ascensore condominiale.

FINITURE CONDOMINIALI: recinzione sulla via Nazario Sauro in muratura intonacata e tinteggiata, con fioriere integrate e con sovrastante ringhiera in profilati di ferro tinteggiati; cancello di accesso pedonale al civico 9 del tipo a battente in profilati di ferro tinteggiati; cancello di accesso carrabile al civico 13 del tipo a scorrere motorizzato in profilati di ferro tinteggiati; ampio atrio di accesso ai piani alti, arretrato rispetto al filo stradale, dotato di n° 2 vani scala e n° 2 ascensori, con pareti interne intonacate, lisciate e tinteggiate e pavimentazione e battiscopa in piastrelle di granito , tipo ghiandone, così come le alzate, le pedate e il battiscopa marca-gradini delle scale di accesso ai piani, complete di parapetto in profilati di ferro tinteggiati; cortile condominiale pavimentato con pavimentazione in conglomerato bituminoso con aiuole piantumate perimetrali.

Considerazioni sul fabbricato e sullo stato di conservazione:

Il fabbricato presenta un buon grado di finitura, anche tramite l'utilizzo di materiali di ottima fattura, sicuramente superiore alla media degli immobili simili in zona e un buono stato di conservazione e manutenzione.



Conformità urbanistica e liceità del fabbricato

Gli immobili ricadono in zona urbanistica B confermata, sottozona B1 del Piano Urbanistico Comunale di Cagliari che *“comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale”*.

Nelle zone omogenee B sono in generale consentiti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f), g), h), i) dell'art 13 del P.U.C.:

- a) manutenzione ordinaria (Art. 3 R.E.);
- b) manutenzione straordinaria (Art. 4 R.E.);
- c) restauro e risanamento conservativo (Art. 5 R.E.);
- d) ristrutturazione edilizia (Art.6 R.E.);
- e) ristrutturazione urbanistica (Art. 11 R.E.);
- f) nuova costruzione (Art. 8 R.E.);
- g) ampliamento (Art. 9 R.E.);
- h) demolizione (Art. 10 R.E.);
- i) mutamento della destinazione d'uso (Art. 7 R.E.).

Il fabbricato risulta coerente con lo strumento urbanistico comunale ed edificato conformemente ai seguenti titoli abilitativi

- Concessione Edilizia n. 34/78, prot. n. 1345 del 30 gennaio 1980, rilasciata dal Comune di Cagliari per *“la costruzione di un edificio alberghiero in Cagliari, in Cagliari, via Nazario Sauro”*;
- Concessione Edilizia n. 54/463, prot. n. 5095 del 08 aprile 1982, rilasciata dal Comune di Cagliari per *“la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ed uffici, in Cagliari, via Nazario Sauro”*, con successive varianti approvate in data 22.12.1982, prot. 17198, ed in data 01.12.1983, prot. 15714;
- Certificato di Nuova Costruzione. n. 15 del 04.04.1984 rilasciato dal Comune di Cagliari, con cui si attestava la consistenza del fabbricato ad uso abitazione ed uffici sito in Cagliari, via Nazario Sauro, e la conformità al progetto approvato in data 03.03.1982 n. 3083, , i cui lavori vennero autorizzati



con la Concessione Edilizia n. 54/463 del 08.04.1982 e con le suddette successive varianti;

- Certificato di Agibilità n. 26 rilasciato dal Comune di Cagliari in data 20.04.1984, prot. 8041, con cui veniva rilasciata l'autorizzazione ad abitare il fabbricato di nuova costruzione, ad uso abitazione e uffici, sito in Cagliari, via Nazario Sauro.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **Appartamento destinato ad uffici, sito al piano terzo del fabbricato cui si accede da via Nazario Sauro n° 9, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 6950, subalterno 86.**

L'appartamento in esame, destinato ad ufficio, sito al piano terzo del maggior fabbricato, cui si accede da via Nazario Sauro n° 9, è raggiungibile tramite il vano scale e l'ascensore ubicati a destra per chi entra nell'atrio condominiale sopra descritto.

Si tratta di un immobile derivato dall'unione di due appartamenti contigui, dotato pertanto di due accessi dal pianerottolo presente sul vano scala condominiale; l'ingresso principale risulta essere quello a sinistra per chi sale le scale.

L'immobile risulta composto da ingresso-sala d'aspetto, 7 vani destinati ad ufficio, di cui uno dotato di sala d'aspetto, n° 2 bagni, n° 2 archivi-ripostiglio; completano la consistenza gli anditi di disimpegno tra gli ambienti e n° 4 balconi, di cui due prospicienti la via Nazario Sauro e due prospicienti la parte retrostante del cortile condominiale. Tutti gli ambienti risultano avere altezza pari a circa m 2,70.

Le caratteristiche tecnico costruttive e distributive, rilevate durante gli accertamenti, come si evince dalle planimetrie e dalle fotografie allegate alla presente relazione, sono le seguenti:

FINITURE ESTERNE: pareti esterne intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei balconi rivestite con dogato verticale in alluminio colorato;

FINITURE INTERNE: pareti divisorie in blocchi di laterizio, ad eccezione di quelle degli uffici 1 e 2 prospicienti l'ingresso e il ripostiglio 1, intonacate, lisciate e tinteggiate; pareti dei bagni rivestite a tutta altezza con piastrelle in grès ceramico: quelle del bagno 1 per un'altezza di 2,60 metri, quelle del bagno 2 per un'altezza di 2,40 metri; pavimenti in piastrelle ceramiche smaltate in tutti gli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ambienti, battiscopa in legno nella zona giorno; porte interne in legno tamburato con pannelli in fibra di legno; serramenti esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro, dotati di cassonetti portarullo in alluminio e tapparelle avvolgibili in pvc; porte di accesso dal vano scala blindate, con pannelli in fibra di legno, così come la porta di accesso all'ufficio 5; l'accesso al balcone dell'ufficio 5 risulta protetto con una grate metallica apribile di sicurezza.

IMPIANTI: impianti idrico ed elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento centralizzato realizzato con radiatori in alluminio in tutti gli ambienti, ad eccezione della zona pranzo dove è presente un ventilconvettore; impianto di riscaldamento/raffreddamento con unità esterna a pompa di calore reversibile ad inverter centralizzata, posata a pavimento nel balcone 1, e unità interna a fancoil in ciascun ambiente; bagni dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie complete di rubinetteria: wc, bidet, lavabo in entrambi i bagni e doccia presente solo nel bagno 1; acqua calda sanitaria tramite scaldacqua elettrico.

Considerazioni sull'immobile e sullo stato di conservazione:

L'immobile presenta un buon grado di finitura, anche tramite l'utilizzo di materiali di ottima fattura anche se datati; durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- pareti in cartongesso presenti nell'ufficio 1 e nell'ufficio 2 non rasate e tinteggiate;
- evidenti segni di avanzato stato di ossidazione e scrostamenti della vernice nella grata metallica di sicurezza dell'infisso esterno presente nell'ufficio 5;
- diffusi ammaloramenti delle tinteggiature e degli intonaci esterni nell'intradosso del balcone 2, cui si accede dagli uffici 3 e 4, probabilmente a causa della insufficiente funzionalità dell'impermeabilizzazione della pavimentazione del balcone sovrastante;
- danneggiamenti del parapetto murario del balcone 1, cui si accede dall'ufficio 1 e dall'ingresso, con ferri d'armatura a vista;

Tenuto conto di quanto sopra, si ritiene che l'immobile, nel complesso presenti un buono stato di conservazione e manutenzione.

ConsistenzaSUPERFICI NETTE:

Ingresso – sala d'aspetto	m ²	21,43
Ufficio 1	m ²	26,34



Disimpegno	m ²	4,00
Ripostiglio 1	m ²	3,30
Ripostiglio 2	m ²	2,12
Andito 1	m ²	11,31
Ufficio 2	m ²	15,25
Ufficio 3	m ²	13,34
Ufficio 4	m ²	15,77
Ufficio 5	m ²	11,93
Andito 2	m ²	5,29
Bagno 1	m ²	5,32
Ufficio 6	m ²	32,66
Andito 3	m ²	3,93
Sala d'aspetto	m ²	6,91
Ufficio 7	m ²	16,10
Bagno 2	m ²	2,66
<i>superficie netta complessiva</i>	<i>m²</i>	<i>197,65</i>

SUPERFICI LORDE:

<i>superficie lorda complessiva</i>	<i>m²</i>	<i>219,32</i>
<i>superficie lorda balconi</i>	<i>m²</i>	<i>62,15</i>

Conformità urbanistica e liceità edilizia

Per l'immobile in esame sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi, riportati nell'Allegato 5::

- Concessione Edilizia n. 74/352, prot. n. 15370 del 05 dicembre 1984, rilasciata dal Comune di Cagliari per *"la modifica della destinazione d'uso da abitazione a studio professionale dell'immobile esistente in via Nazario Sauro n. 9, piano terzo"*.

Nello specifico l'intervento è relativo al cambio di destinazione d'uso da residenziale a studio professionale dell'appartamento indicato con "1" nella documentazione progettuale (interno 5A – Foglio 18, Particella 6950, Sub.85).

- Pratica Suap n. 43967 del 18 febbraio 2011 avente come oggetto il seguente intervento edilizio: *"Accorpamento e redistribuzione interna di 4 unità immobiliari destinate a studio professionale e uffici, ricavando tre unità immobiliari di cui una mantiene la destinazione a"*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

studio professionale e le altre due saranno destinate a residenza. I lavori consistono nella modifica dei tramezzi, nel rifacimento dei bagni e nello spostamento della porta d'ingresso all'unità immobiliare al piano terzo”.

Tramite tale intervento edilizi furono accorpati due appartamenti destinati a studio professionale e uffici, indicati con “1” (interno 5A – Foglio 18, Particella 6950, Sub.85) e “2” (interno 4A – Foglio 18, Particella 6950, Sub.6) nella tavola stato di fatto, dando origine all'immobile oggetto di valutazione (Foglio 18, Particella 6950, Sub.86).

Risulta depositata in data 20.09.2011, tramite PEC trasmessa al SUAP del Comune di Cagliari, la richiesta di agibilità relativa all'ultimazione degli interventi sopra descritti.

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia, pur risultando piccole differenze dimensionali, comunque rientranti nella tolleranza edilizia ammessa del 2%, così come consentito dall'art. 34 del DPR 380/2001, ad eccezione delle seguenti difformità per diversa distribuzione degli spazi interni:

- chiusura della porta di accesso all'ufficio 6 dall'andito 1;
- realizzazione del tramezzo con porta per separare l'andito 1 dall'andito 2;
- realizzazione del tramezzo di separazione tra l'ufficio 7 e l'adiacente sala d'aspetto, che nel progetto depositato costituivano un unico vano;
- la diversa delimitazione tra il ripostiglio 1 e l'ufficio 1, che pertanto risulta più piccolo.

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, si può affermare che le suddette opere, rientrando nell'ambito degli interventi subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), ed essendo conformi alla disciplina urbanistica edilizia vigente e passata, potranno essere sanati con una pratica di CILA in sanatoria da parte del proprietario, corredata di tutti gli elaborati progettuali e dell'attestazione di versamento di una sanzione pecuniaria di importo non inferiore a € 500,00, così come previsto dall'art. 15 della L.R. 23/85. Il sottoscritto



pertanto valuta che i costi per sanare tali opere abusive, comprensivi del pagamento della sanzione, degli oneri professionali per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, possano stimarsi complessivamente pari a € 2.500,00.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia risulterà necessario depositare una integrazione dell'Agibilità dell'immobile, tramite specifica pratica da presentare da parte di un tecnico abilitato sul portale SUAPE, completo degli eventuali i specifici allegati non depositati nel 2011 (Relazione ex Legge 10/91, Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), Dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti (impianto elettrico, idrico, gas, condizionamento, etc.).

Si valuta che tale attività possa stimarsi pari a € 2.000,00

Conformità catastale

Catastalmente risulta censito come appartamento ad uso ufficio, sito al piano terzo, cui si accede da via Nazario Sauro n° 9, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 6950, subalterno 86, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, consistenza vani 9,5 (totale 231 m²), rendita euro 3.164,59.

Si evidenzia altresì che la planimetria catastale, riportata nell'Allegato 3, non corrisponde a quanto riscontrato in sede di sopralluogo ma allo stato dell'immobile così come rappresentato negli elaborati allegati alla pratica Suap n. 43967 del 18/02/2011, pertanto sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per la redazione della variazione catastale con il deposito di una planimetria coerente con lo stato attuale. Si valuta che tale attività possa stimarsi pari a € 600,00.

Comodi negativi

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto valuta che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile a quanto assentito, comprensivi degli oneri professionali del tecnico abilitato incaricato per l'espletamento delle specifiche pratiche, del pagamento delle sanzioni e degli oneri amministrativi, possano stimarsi complessivamente pari a € 5.100,00.



- **n° 2 immobili destinati a cantine site al piano interrato, cui si accede dall'accesso carrabile di via Nazario Sauro n. 13, distinti al Catasto Fabbricati rispettivamente al Foglio 18 particella 6950, subalterno 93 e 94.**

Si tratta di due immobili indipendenti destinati a cantina, rispettivamente della superficie catastale di m² 22 e m² 27, siti al piano seminterrato, raggiungibili sia tramite la rampa carrabile, sia dall'interno del fabbricato attraverso il vano scala e l'ascensore condominiale.

L'accesso carrabile avviene dal civico n. 13 della via Nazario Sauro e, dopo aver attraversato il cortile condominiale, nella parte retrostante del fabbricato, si raggiunge la rampa carrabile di accesso al piano interrato, accessibile tramite serranda metallica elettrica.

Le due cantine risultano completamente indipendenti, con parete di separazione realizzata in cartongesso, mentre i pavimenti risultano sopraelevati di circa 10 cm rispetto al piano di calpestio della restante parte del piano seminterrato.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI: pareti interne intonacate, lisciate e tinteggiate; pavimenti in piastrelle di gres ceramico, così come il battiscopa; solaio di copertura a lastre tipo "predalles" tinteggiate; serramenti esterni in alluminio anodizzato del tipo a vasistas; porte di accesso dal piano interrato in lamiera d'acciaio resistenti al fuoco; impianto elettrico e di illuminazione postato entro tubazioni tipo rk a vista; in ciascun locale è presente un impianto di areazione forzata.

Conformità urbanistica e liceità edilizia

Nei titoli edilizi approvati per l'intero fabbricato, così come nella pratica SUAP n. 43967 del 18/02/2011, riportata nell'Allegato 5, i due locali risultano uniti e con destinazione autorimessa, privi pertanto della parete di separazione e di quella frontale in cui si trovano le porte di accesso.

Pertanto gli immobili, in base a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, risultano difformi a quanto assentito sia per destinazione d'uso che per consistenza.

Sulla base delle interlocuzioni avute con il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Cagliari in data 17.11.2024, si ritiene che sia possibile la regolarizzazione urbanistica di tale difformità tramite la presentazione di una specifica pratica di SCIA in sanatoria da parte del futuro acquirente,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

corredata di tutti gli elaborati progettuali e dell'attestazione di versamento della sanzione pecuniaria, di importo non inferiore a € 500,00, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 23/85 (come modificato con l'art. 17 della L.R. 11/2017); tale sanzione sarà pari a € 1.000,00 qualora l'abuso sia accertato prima della suddetta comunicazione.

Nel caso di presentazione della pratica di SCIA in sanatoria non risulta necessario alcun aggiornamento di tipo catastale.

Si evidenzia che la superficie di parcheggi privati obbligatoria per legge negli edifici non può essere destinata ad altri usi, pertanto sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per verificare che il cambio di destinazione d'uso dei posti auto in esame consenta comunque al fabbricato di mantenere la dotazione minima di parcheggi richiesta dalla normativa vigente in materia (art. 41 sexies della L. 1150/1942 introdotto dalla c.d. Legge Ponte n. 765/76 e succ. mod.).

Il sottoscritto valuta pertanto che i costi per sanare tali opere abusive tramite la presentazione della pratica di sanatoria edilizia da parte del futuro acquirente, comprensivi degli oneri professionali del tecnico abilitato incaricato per l'espletamento delle specifiche pratiche amministrative, del versamento della sanzione pecuniaria e delle verifiche urbanistiche sopra indicate, possano stimarsi complessivamente pari a € 3.000,00, che saranno detratti in parti uguali dalla stima delle due cantine.

Si ritiene opportuno comunque evidenziare che la suddetta procedura di regolarizzazione urbanistica, così come ipotizzata dal sottoscritto, dovrà essere preventivamente proposta ai tecnici funzionario del Comune di Cagliari, che potrebbero anche indicare modalità differenti, quali ad esempio il ripristino dello stato dei luoghi a quanto previsto nei titoli edilizi.

In tale ipotesi risulterebbe pertanto necessario ripristinare l'originario a posto tramite la demolizione sia della parete interna in cartongesso, sia della parete in muratura di accesso alle due cantine, compresa la rimozione delle due porte, i ripristini delle finiture, i trasporti e gli oneri per lo smaltimento delle macerie presso discarica autorizzata. Si valuta che l'esecuzione di tali



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

lavorazioni possa stimarsi complessivamente pari a € 3.000,00. Inoltre, in tale ipotesi, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per la redazione della variazione catastale con pratica Docfa che preveda il cambio di destinazione d'uso, la fusione della attuali particelle 6950 subalterni 93 e 94, e il deposito di una planimetria coerente con lo stato assentito. Si valuta che tale attività possa stimarsi pari a € 1.000,00

Conformità catastale

Dalla situazione degli atti catastali informatizzati, gli immobili risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati, come da documentazione catastale

- *Immobile destinato a cantina, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 93, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 m² (superficie 24 m²), rendita euro 185,20.*
- *Immobile destinato a cantina, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 94, categoria C/2, classe 3, consistenza 27 m² (superficie 31 m²), rendita euro 227,29.*

Si evidenzia altresì che gli identificativi catastale di entrambi gli immobili derivano dalla soppressione della particella 6950 sub.35, categoria C/6, consistenza 55 m², Pratica n. CA0046153 del 11/05/2020, per divisione con cambio destinazione, in atti dal 12/05/2020 (n. 14621.1/2020).

Come detto precedentemente, le planimetrie catastali risultano conformi a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, sia come destinazione d'uso che come consistenza, ma non a quanto autorizzato dal Comune di Cagliari.

Comodi negativi

Sulla base delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto valuta che i costi per sanare le opere abusive riscontrate, tramite la presentazione della pratica di sanatoria edilizia da parte del futuro acquirente, comprensivi degli oneri professionali del tecnico abilitato incaricato per l'espletamento



delle specifiche pratiche tecniche e amministrative, del versamento della sanzione pecuniaria e delle verifiche urbanistiche sopra indicate, possano stimarsi complessivamente pari a € 3.000,00.

Tale importo andrà detratto in parti uguali dalla stima degli immobili distinti al sub.93 e al sub. 94.

- **N° 1 posto auto coperto nell'autorimessa al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 6950, subalterno 34.**

Si tratta un posto auto al piano seminterrato, raggiungibile sia tramite la rampa carrabile, sia dall'interno del fabbricato attraverso il vano scala e l'ascensore condominiale.

L'accesso carrabile avviene dal civico n. 13 della via Nazario Sauro e, dopo aver attraversato il cortile condominiale, nella parte retrostante del fabbricato, si raggiunge la rampa carrabile di accesso al piano interrato, accessibile tramite serranda metallica elettrica.

Il posto auto in esame, della superficie catastale di m² 13, si sviluppa lungo la parete in cui si trovano le porte di accesso alle suddette cantine e risulta finito con pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo liscio, delimitato mediante strisce verniciate a terra,

Conformità urbanistica e liceità edilizia

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo si è riscontrato che il posto auto risulta conforme a quanto assentito.

Conformità catastale

Dalla situazione degli atti catastali informatizzati, l'immobile risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati, come da documentazione catastale riportata nell'Allegato 3:

- *Immobile destinato a posto auto, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, interno 27, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 34, categoria C/6, classe 4, consistenza 13 m², rendita euro 63,1.*

Nella visura catastale l'immobile risulta erroneamente ubicato al piano terra, pertanto bisognerà depositare una specifica pratica di rettifica da presentare telematicamente all'Ufficio del Territorio.

Le planimetrie catastali risultano conformi a quanto autorizzato dal Comune di Cagliari e a quanto



riscontrato in sede di sopralluogo

- **N° 3 posti auto scoperti al piano terra, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particelle 6950, subalterni 76-77-78.**

Si tratta un tre posti auto scoperti, ubicati nella parte di cortile condominiale a ridosso del confine sud ovest del lotto, finiti con pavimentazione in conglomerato bituminoso e delimitati mediante strisce verniciate a terra.

L'accesso carrabile avviene dal civico n. 13 della via Nazario Sauro tramite cancello elettrico motorizzato.

CONSISTENZA

<i>Superficie lorda complessiva sub. 76</i>	<i>m²</i>	<i>12,00</i>
<i>Superficie lorda complessiva sub. 77</i>	<i>m²</i>	<i>11,00</i>
<i>Superficie lorda complessiva sub. 78</i>	<i>m²</i>	<i>12,00</i>

Conformità urbanistica e liceità edilizia

Dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo si è riscontrato che i posti auto in esame risultano conformi a quanto assentito.

Conformità catastale

Dalla situazione degli atti catastali informatizzati, l'immobile risulta attualmente così censito al Catasto Fabbricati, come da documentazione catastale

- *Immobile destinato a posto auto, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, interno 2, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 76, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m² (superficie 12m²), rendita euro 32,95.*
- *Immobile destinato a posto auto, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, interno 3, piano terra, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 77, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m² (superficie 11m²), rendita euro 32,95.*
- *Immobile destinato a posto auto, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, interno 4, piano terra,*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 78, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m² (superficie 12m²), rendita euro 32,95.

Le planimetrie catastali risultano conformi a quanto autorizzato dal Comune di Cagliari e a quanto riscontrato in sede di sopralluogo

Quesito n. 4**La valutazione dei beni in capo alla fallita società**

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in un libero mercato di compravendita, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, utilizzando in particolare il metodo sintetico comparativo.

Con tale metodo si utilizzano come parametri di riferimento i dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Alle quotazioni rilevate verranno in seguito applicati opportuni coefficienti correttivi in modo da tener conto degli specifici fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano, accessibilità e distanza dalla strada, l'eventuale "stadio" cui è giunto l'iter burocratico per l'ottenimento di autorizzazioni edilizie, condizioni locali di mercato, possibilità di cambio di destinazione d'uso), così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Inoltre è stata effettuata un'analisi specifica dell'andamento del mercato immobiliare generale e locale, estrapolando ed elaborando tutti i dati necessari per la valutazione degli immobili.

Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie lorda commerciale degli immobili.

L'importo così determinato sarà da deprezzarsi per i comodi negativi necessari all'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile, così come precedentemente stimati.

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, nonché vendite immobiliari presenti su siti specializzati, hanno permesso di riscontrare che



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

attualmente, sul mercato locale, non risultano presenti molti immobili con destinazione d'uso e tipologia simile all'appartamento in esame, sia di nuova costruzione che da ristrutturare, ma prevalentemente risultano presenti appartamenti a destinazione d'uso residenziale, con superfici però molto inferiori.

A titolo comparativo sono state verificate le quotazioni immobiliari di zona riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre del 2024, e quelle riportate sul portale Borsino Immobiliare Pro aggiornate a giugno 2024, relative ad immobili in normale stato conservativo, ubicati in Cagliari, zona C3 – Semicentrale: Via Pola, Viale Merello, Viale Buoncammino

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle quotazioni immobiliari attuali riscontrate:

	Quotazioni di mercato (€/m ²)		Quotazioni OMI (€/m ²)		Quotazioni Borsino Immobiliare (€/m ²)		
	Min	Max	Min	Max	Min	Med	Max
ABITAZIONI (stabili 1° fascia)	2 350,00	2 600,00	1 700,00	2 300,00	1 814,00	2 166,00	2 517,00
UFFICI	2 300,00	2 500,00	1 600,00	2 100,00	1 246,00	1 543,00	1 841,00
MAGAZZINI	1 400,00	1 800,00	1 100,00	1 600,00	828,00	1 190,00	1 552,00
POSTO AUTO COPERTO	1 200,00	1 400,00	750,00	1 050,00	690,00	849,00	1 008,00
POSTO AUTO SCOPERTO	1 000,00	1 200,00	700,00	950,00	584,00	727,00	870,00

Tenuto conto di quanto descritto nei paragrafi precedenti, dello stato d'uso e manutenzione riscontrato in sede di sopralluogo, della attiva situazione del mercato immobiliare nella zona in esame per immobili simili, dall'ampia rosa di possibili acquirenti visto che l'appartamento risulta facilmente divisibile in due distinte unità, anche con possibilità di cambio di destinazione d'uso da studio professionale a residenziale, grazie anche ai posti auto a disposizione, della scarsa disponibilità e della grande richiesta di posti auto e cantine in zona, il sottoscritto, cautelativamente, ritiene congruo attribuire agli immobili in esame, come valori commerciali unitari, quelli medi riscontrati nel mercato immobiliare attuale, riferiti alla superficie lorda commerciale, come di seguito riportati:

– *Appartamento destinato ad ufficio:* €/m² 2.400,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Cantine: €/ m^2 1.600,00
- Posto auto coperto in autorimessa: €/ m^2 1.300,00
- Posto auto scoperto: €/ m^2 1.100,00

Determinazione superficie lorda commerciale

La determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata effettuata sulla base del DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", sulla base della Norma UNI 10750:1998 e sulla base della prassi del mercato immobiliare di riferimento, che con opportuni coefficienti di ragguglio, andranno a modificare le superfici effettive come segue: verranno computate al 100% le superfici coperte a destinazione terziaria e commerciale, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento esterne (queste ultime valutate al 50% se di confine) e al 30% le superfici dei balconi (assimilati ad una pertinenza di servizio ad uso esclusivo), mentre la superficie lorda commerciale dei posti auto e delle cantine, poiché stimati in maniera autonoma e non come pertinenze, coincide con la superficie lorda così come precedentemente determinata.

APPARTAMENTO AL PIANO 3°	Superficie lorda (m^2)	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda commerciale (m^2)
Superficie lorda residenziale	219,32	100%	219,32
Balconi	62,15	30%	18,64
TOTALE SUPERFICI	281,47		237,96

STIMA DEI BENI

Sulla base di quanto sopra riportato, si ottengono le seguenti stime degli immobili in esame:

- **Appartamento destinato ad uffici, sito in Cagliari, via Sauro n. 9, piano 3.**
 - Superficie lorda commerciale: 237,96 m^2 , arrotondata a 238,00 m^2
 - Valore commerciale unitario: €/ m^2 2.400,00
 - Valore commerciale immobile: €/ m^2 2.400,00 x 238 m^2 = € 571.200,00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Comodi negativi di regolarizzazione: € 5.100,00

Stima Valore commerciale immobile: € 571.200,00 – € 5.100,00 = € 566.100,00,
arrotondato a € 565.000,00

– **Immobile destinato a cantina, sito in Cagliari, via Sauro n. 13, piano S1 (sub. 93)**

Superficie lorda commerciale: 22 m²

Valore commerciale unitario: €/m² 1.600,00

Valore commerciale immobile: €/m² 1.600,00 x 22 m² = € 35.200,00

Comodi negativi di regolarizzazione: € 3.000,00 / 2 = € 1.500,00

Stima Valore commerciale immobile: € 35.200,00 – € 1.500,00 = € 33.700,00,
arrotondato a € 34.000,00

– **Immobile destinato a cantina, sito in Cagliari, via Sauro n. 13, piano S1 (sub. 94)**

Superficie lorda commerciale: 27 m²

Valore commerciale unitario: €/m² 1.600,00

Valore commerciale immobile: €/m² 1.600,00 x 27 m² = € 43.200,00

Comodi negativi di regolarizzazione: € 3.000,00 / 2 = € 1.500,00

Stima Valore commerciale immobile: € 43.200,00 – € 1.500,00 = € 41.700,00,
arrotondato a € 42.000,00

– **Posto auto coperto nell'autorimessa al piano S1, sito in Cagliari, via Sauro n. 13, (sub. 34)**

Superficie lorda commerciale: 13 m²

Valore commerciale unitario: €/m² 1.300,00

Stima valore commerciale immobile: €/m² 1.300,00 x 13 m² = € 16.900,00

arrotondato a € 17.000,00

– **Posto auto scoperto, sito in Cagliari, via Sauro n. 13, piano T (sub. 76)**

Superficie lorda commerciale: 12 m²

Valore commerciale unitario: €/m² 1.100,00

Stima valore commerciale immobile: €/m² 1.100,00 x 12 m² = € 13.200,00

arrotondato a € 13.000,00

– **Posto auto scoperto, sito in Cagliari, via Sauro n. 13, piano T (sub. 77)**

Superficie lorda commerciale: 11 m²



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Valore commerciale unitario: € /m² 1.100,00

Stima valore commerciale immobile: € /m² 1.100,00 x 11 m² = € 12.100,00

arrotondato a € 12.000,00

– **Posto auto scoperto, sito in Cagliari, via Sauro n. 13, piano T (sub. 78)**

Superficie lorda commerciale: 12 m²

Valore commerciale unitario: € /m² 1.100,00

Stima valore commerciale immobile: € /m² 1.100,00 x 12 m² = € 13.200,00

arrotondato a € 13.000,00

5. RIEPILOGO STIMA DEI BENI FACENTI PARTE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene, pertanto, che i cespiti in capo alla società

con sede legale in _____ partita iva e codice fiscale

n. _____ nello stato attuale, possano stimarsi come segue:

– *Appartamento destinato ad uffici, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 9, piano terzo, distinto in*

Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 86, categoria A/10;

VALORE DEL BENE STIMATO: € 565.000,00 (euro cinquecentosessantacinquemila)

– *Immagine destinato a cantina, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato, distinto in*

Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 93, categoria C/2;

VALORE DEL BENE STIMATO: € 34.000,00 (euro trentaquattromila)

– *Immagine destinato a cantina, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, piano seminterrato, distinto in*

Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 94, categoria C/2;

VALORE DEL BENE STIMATO: € 42.000,00 (euro quarantaduemila)

– *N° 1 posto auto coperto nell'autorimessa al piano seminterrato, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n.*

13, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 34, categoria C/6;

VALORE DEL BENE STIMATO: € 17.000,00 (euro diciassettemila)

– *N° 1 posto auto scoperto al piano terra, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, distinto in Catasto*

Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 76, categoria C/6.



VALORE DEL BENE STIMATO: € 13.000,00 (euro tredicimila)

- N° 1 posto auto scoperto al piano terra, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 77, categoria C/6.

VALORE DEL BENE STIMATO: € 12.000,00 (euro dodicimila)

- N° 1 posto auto scoperto al piano terra, sito in Cagliari, via Nazario Sauro n. 13, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 78, categoria C/6.

VALORE DEL BENE STIMATO: € 13.000,00 (euro tredicimila)

Sulla base delle valutazioni sopra riportate, risulta che i cespiti facenti parte della Liquidazione Giudiziale n. 71/2023 della società _____ possano stimarsi complessivamente pari a € **696.000,00** (euro seicentonovantaseimila).

Eventuale suddivisione il Lotti

Per una migliore e più rapida vendibilità degli immobili in esame e al fine di ampliare il numero dei possibili acquirenti, il sottoscritto riporta le seguenti considerazioni:

- si suggerisce di vendere l'appartamento ad uso ufficio e i posti auto esterni in un unico lotto, visto che l'ampia metratura dell'immobile permette la sua facile divisibilità in due distinte unità, anche con possibilità di cambio di destinazione d'uso da studio professionale a residenziale, e tramite i suddetti posti auto verrebbe garantita la dotazione minima di parcheggi richiesta dalla normativa vigente in materia (art. 41 sexies della L. 1150/1942 introdotto dalla c.d. Legge Ponte n. 765/76 e succ. mod.);
- si suggerisce di vendere il posto auto coperto nell'autorimessa e le due cantine al piano seminterrato in un unico lotto, visto che il suddetto posto auto limiterebbe la fruibilità delle due cantine, essendo delimitato in adiacenza alle loro porte di accesso.

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate, il sottoscritto suggerisce la suddivisione degli immobili in capo alla Liquidazione Giudiziale n. 71/2023 della società _____ in due lotti distinti, costituiti dai seguenti immobili, così come precedentemente stimati:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LOTTO 1: Appartamento ad uso ufficio, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 86 e n° 3 posti auto scoperti, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterni 76-77-78.

VALORE STIMATO DEL LOTTO 1: € 603.000,00 (EURO SEICENTOTREMILA)

LOTTO 2: n° 2 immobili destinati a cantina, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterni 93-94 e n° 1 posto auto coperto nell'autorimessa al piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio A/18 particella 6950 subalterno 34.

VALORE STIMATO DEL LOTTO 2: € 93.000,00 (EURO NOVANTATREMILA)

6. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 10 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico D'ufficio
dott. ing. Sergio Meloni

...



Sommario

1. PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO	1
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA	2
ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI	2
3. VERIFICHE E ACCERTAMENTI.....	3
4. RISPOSTE AI QUESITI.....	3
Quesito n. 1	3
Quesito n. 2	4
Quesito n. 3	6
Quesito n. 4	19
5. RIEPILOGO STIMA DEI BENI FACENTI PARTE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	23
6. CONCLUSIONI.....	25

