



---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Meloni Pierluigi, nel Fallimento 10/2009 -   


## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Provenienze Ventennali .....	3
Formalità pregiudizievoli.....	4
Descrizione.....	5
<b>Appartamento USO UFFICIO + POSTO AUTO.....</b>	<b>5</b>
<b>QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA ITALIA civ. 1 - 3; NEL nceu fOg. 33 mapp 3567, sub. 54.</b>	<b>5</b>
Confini.....	7
Consistenza .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Dati Catastali .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Composizione lotto .....	10
Titolarità.....	10
Stato di occupazione .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>13</b>
Schema riassuntivo Fallimento 10/2009 - [REDACTED] [REDACTED] .....	14
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>14</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

## INCARICO

Con autorizzazione del Giudice Delegato Dr. [REDACTED] in data 05/12/2024, il sottoscritto Geom. Meloni Pierluigi, [REDACTED], veniva nominato C.T.U. e in pari data accettava l'incarico.

## PREMESSA

Acquisito il Certificato Ipotecario Generale, prot. nn. CA 124 del 02.01.2025 - CA 474 del 03.01.2025 come da [ALLEGATI 1 e 2](#) alla presente relazione, esaminate le note di trascrizione a favore e contro, eseguiti ulteriori accertamenti presso il Catasto di Cagliari, si rileva che i beni appartenenti alla procedura sono costituiti da:

- **Bene N° 1** - Appartamento uso Ufficio + Posto Auto, sito in Quartu Sant'Elena (CA) - via Italia civ. 1 e 3
  - NCEU Fog 33, mappale 3567, sub. 54.

## LOTTO UNICO

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- La documentazione risulta completa

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2002 al 27/09/2006	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	08/07/2002	55190	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		EX CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	08/07/2002	32847	26031
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/09/2006 al 03/05/2018	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

			27/09/2006	4996	2974
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		EX CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	04/10/2006	40774	27318
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/05/2018		<b>SENTENZA INEFFICACIA RELATIVA EX ART 2901</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI CAGLIAR	03/05/2018	1929	2018
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		EX CONSERVATORIA DEI RR. II. DI CAGLIARI	30/05/2018	15848	1570
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a CAGLIARI il 19/03/2007  
 Reg. gen. 11511 - Reg. part. 1904  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 100.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 80.926,50
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A  
 GARANZIA DI MUTUO Iscritto a CAGLIARI il 16/04/2021  
 Reg. gen. 11454 - Reg. part. 1550  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.522.771,72  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]

Capitale: € 882.107,67

In rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 24/05/2001 reg. part. 2258

### Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a CAGLIARI il 31/10/2008

Reg. gen. 36713 - Reg. part. 25078

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**

Trascritto a CAGLIARI il 18/04/2011

Reg. gen. 11081 - Reg. part. 7762

Quota: 1/1

A favore di

Contro

### DESCRIZIONE

---

#### **APPARTAMENTO USO UFFICIO + POSTO AUTO**

**QUARTU SANT'ELENA (CA) - VIA ITALIA CIV. 1 - 3; NEL NCEU FOG. 33 MAPP 3567, SUB. 54**

---

- Trattasi di un piccolo appartamento ad uso ufficio, facente parte di un maggior fabbricato in Quartu Sant'Elena via Italia civ. 1 e 3 nella zona più comunemente conosciuta come "Quartello", tra il viale Europa, la rotonda del Margine Rosso e la via Fiume.

- Nel contesto del maggior fabbricato si sviluppa interamente al piano terra, in posizione interna lato opposto alla strada d'accesso.

- Ha accesso comune antistante il disimpegno scala e ascensore che servono i piani superiori del maggior fabbricato.

- Così come può vedersi nell'allegata planimetria catastale, risulta composto da piccolo ingresso, due camere, disimpegno, bagno.

- Completa la consistenza dell'unità immobiliare il posto auto scoperto nel cortile interno al fabbricato, delimitato da strisce gialle a pavimento e contraddistinto con il numero 28, con accesso dalla comune rampa carrabile al civ. 1 della via Italia.

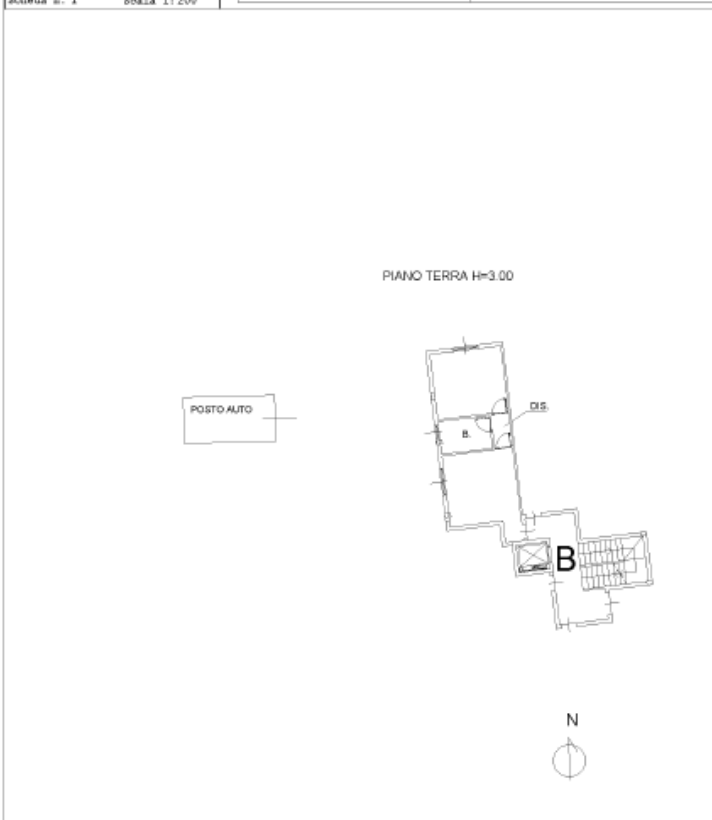
- Per una più immediata individuazione della sua consistenza e posizione nel contesto del fabbricato, si veda il seguente stralcio dell'elaborato planimetrico e planimetria catastale.

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b> Compilato da: ██████████	
Comune di Quartu Sant'elena    Sezione:    Foglio: 33    Particella: 3567	Precedente:    24/10/2024    del
Dimostrazione grafica dei subalterni    Tipo Mappale n.    del    Scala 1 : 500	

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Cagliari  
 03/2023 - 14870 - Richiesta: Idemulico  
 n. 1 - 14870 - Richiesta: Idemulico  
 Formulo stampa richiesta: AK210x277 - Fattore di scala non utilizzabile



<b>Agenzia del Territorio          CATASTO FABBRICATI          Ufficio Provinciale di          Cagliari</b>	Dichiarazione protocollo n. 000211246 del 10/06/2002	
	Planimetria di u.i.v. in Comune di Quartu Sant'elena	
	Via Italia	civ. 1-3
Identificativi Catastali: Sezione:    Foglio: 33    Particella: 3567    Subalterno: 54	Compilato da: ██████████	



## CONFINI

- Il posto auto confina con area di manovra per tre lati distinta col sub. 66 e propr. [REDACTED]
- L'appartamento confina con disimpegno ingresso comune, area condominiale distinta col sub. 66, con propr. [REDACTED], e con propr. [REDACTED]

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso Ufficio	36,50 mq	42,70 mq	1	42,70 mq	3,00 m	Terra
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq		Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,50 mq</b>		

- I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## STATO CONSERVATIVO

- Al sopralluogo svolto in data 16.05.2025, l'appartamento è risultato nel suo complesso in uno stato di conservazione definibile buono o normale.

## PARTI COMUNI

- Ingresso dalla strada, camminamenti, atrio e disimpegno comune, nonché piazzale con spazi di manovra per i parcheggi che nel complesso corrispondono ai BCNC di cui all'elaborato planimetrico catastale prot. CA0121156 del 24.10.2024 e relativo elenco subalterni (vedi [ALLEGATO 4](#)).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	3567	54		A10	2	2,5	Mq. 44	€ 606,84	T	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/2002 al 27/09/2006	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 3567, Sub. 54 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 VANI Rendita € 606,84 Piano 1-3
Dal 27/09/2006 al 24/03/2025	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 3567, Sub. 54 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 606,84 Piano 1-3

## REGOLARITÀ EDILIZIA

- Per la costruzione del fabbricato di cui è parte l'Unità Immobiliare oggetto di consulenza, a nome della [REDACTED], veniva rilasciata la Concessione Edilizia n° 166 del 24.10.2000 e successiva variante n° 230 del 04.11.2002 (vedi [ALLEGATO 7](#)), riguardante realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale e studio professionale, nel lotto n° 1 della lottizzazione convenzionata "Serra Pauli".

- Ha fatto seguito il certificato per AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ n° 136/02 (vedi [ALLEGATO 8](#)), rilasciato per la costruzione del fabbricato che è stato poi censito al catasto urbano al fog. 33, particella 3567.

- Visti gli elaborati di progetto di cui alla suddetta Concessione Edilizia e relativa variante, lo scrivente riscontra (nelle tolleranze) sostanziale corrispondenza della superficie coperta e volumi, mentre si rilevano le seguenti difformità:

**a)** Nel vano all'ingresso dell'unità immobiliare, di superficie utile pari a mq. 16,45, è stata rilevata una finestrata pari a mq. 1,62 (mt. 1,35 x 1,20). Le dimensioni di questa finestra non soddisfano il requisito della superficie aero-illuminante, ovvero 1/8 della superficie utile del vano.

**b)** Nel vano all'ingresso, su parete che separa dal bagno, si rileva la presenza di un rivestimento in piastrelle e impianti (tubazioni idrico e scarico) che giustificano un pregresso utilizzo (uso abitativo) non conforme alla destinazione "uso ufficio" così come prevista in progetto;

c) Il disimpegno d'ingresso all'unità immobiliare (ed a quella confinante presente al piano terra) delle dimensioni pari a circa mq. 3,30 (vedi planimetria allegata - superficie evidenziata con colore giallo), risulta chiuso da portoncino blindato, mentre nel progetto approvato, ed anche negli elaborati planimetrici catastali è invece aperto ed in continuità con l'atrio d'ingresso condominiale; questo disimpegno così chiuso non può quindi costituire superficie di sola pertinenza dei due appartamenti al piano terra, ma bensì uno spazio condominiale (parte del *BCNC sub. 26*).

#### **- POSSIBILITA' DI SANATORIA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE**

- Quanto alla difformità di cui ai punti a), può essere regolarizzata procedendo alla sostituzione dell'infisso finestra con altro di dimensioni necessarie a soddisfare il requisito della superficie aero-illuminata.

#### **Nota Bene**

In alternativa sarebbe possibile conservare l'infisso finestra esistente, procedendo però ad una riduzione della superficie utile del vano, mediante realizzazione di un disimpegno, così come ad esempio previsto nel primo progetto approvato, o ancora, realizzando un ripostiglio per il quale non necessita finestra.

- La difformità di cui al punto b) dovrà essere semplice rimossa, procedendo alla demolizione del rivestimento in piastrelle, ed eliminando possibilità di collegamento ad impianti idrico o di scarico presenti nella prima camera.

- Costi per oneri e onorari dovuti ad un tecnico per disbrigo pratiche necessarie agli interventi da eseguire, si stimano a corpo in € 5.000,00.

- In merito alla difformità di cui al punto c), ribadendo che il disimpegno (superficie chiusa) è parte di uno spazio condominiale (*BCNC sub. 26*) non può essere trasferito come superficie di pertinenza ed il portoncino blindato potrà essere rimosso per disposizioni interne allo stesso Condominio.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- La sua costruzione, unitamente al fabbricato di cui è parte risale a circa 23 anni orsono, e mostra in genere caratteristiche tecnico costruttive di tipo tradizionale e rifiniture di tipo medio risalenti ed in uso al tempo dell'iniziale costruzione.
- La struttura portante è realizzata in calcestruzzo armato; tamponature in blocchi di laterizi; tramezzi in mattoni laterizi dello spessore di cm. 8/10;
- In particolare si rilevano pavimenti in monocottura o similare; intonaci lisciati e tinteggiati; infissi interni porte in legno tamburato; infissi esterni in legno, dotati di vetro camera con cassonetto e avvolgibili in pvc; bagno completo di sanitari, vaso, lavabo, bidè e piatto doccia; impianto di climatizzazione con pompe di calore tipo split (ormai vetuste e per le quali non è stato possibile verificare il buon funzionamento) disposte nelle due camere; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente; impianto citofonico; impianto idrico e di scarico incassati nelle murature; produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico disposto (a vista nel bagno).

## COMPOSIZIONE LOTTO

---

- Lotto singolo comprendente l'appartamento e posto auto scoperto in Quartu Sant'Elena via Italia civ. 1 e 3, distinto in catasto al Fog. 33, mappale 3567 sub. 54.

## TITOLARITÀ

---

- L'immobile appartiene a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### NOTA BENE:

L'immobile risulta catastalmente intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto pubblico Rogito Dr. [REDACTED] rep. 55190 del

27/09/2006 reso inefficace con “Sentenza del Tribunale di Cagliari rep. 1929/2018 (annotata a margine dell’atto predetto con annotazione reg. part. 1570 del 30/05/2018) che definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, dichiara inefficace ex art. 2901 C.C. nei confronti del fallimento intervenuto l’atto di compravendita stipulato in data 27/09/2006 a Rogito Notaio [REDACTED], Notaio in Quartu S.E. (rep. 4996 racc. 2974) col quale la fallita [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] l’appartamento ad uso ufficio sito al piano terra, scala B, del maggior fabbricato in Comune di Quartu S.E. via Italia 1/3 (con posto auto di pertinenza), distinto in catasto fabbricati al fg. 33 mappale 3567 sub. 54”

- **Necessita procedere alla voltura per la corretta intestazione catastale.**

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

- Al sopralluogo, l’appartamento risultava libero, non occupato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

- Rilevate caratteristiche generali dell’immobile all’attivo del fallimento, costituito da un appartamento uso ufficio con posto auto, al fine di procedere alla stima del suo più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un’indagine di mercato presso tecnici e agenzie immobiliari che operano in Quartu Sant’Elena, assumendo utili informazioni in ordine al prezzo di vendita di appartamenti simili nella zona.

- Sulla base di detta indagine emerge che per la zona di “Quartello” si rilevano in genere prezzi superiori rispetto alla media cittadina ed ai valori OMI dell’Agenzia delle Entrate riguardanti ad esempio la zona D3 (Pitz’e Serra – Sa forada seppure a breve distanza e più centrali), rilevandosi in media valori al mq. per appartamenti ad uso ufficio (di recente costruzione), pari a circa €/mq. 2.500,00

- Sulla base di dette indagini, tenuto conto della vetustà (anni della costruzione), posizione al piano terra e comunque della contenuta superficie commerciale, lo scrivente ritiene di poter quindi procedere alla stima del più probabile valore venale attuale dell’Unità Immobiliare in esame, in ragione del valore unitario medio, riferito alla superficie commerciale, pari a **€ 2.500,00** al mq.

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento uso ufficio/studio + posto auto scoperto. Quartu Sant’Elena (CA) – via Italia civ. 1 - 3	mq 46,50	€ 2.500,00	€ 116.250,00	100%	€ 116.250,00

A dedurre costi regolarizzazione difformità edilizia					- € 5.000,00
SOMMANO					€ 111.250,00

**- Per quanto sopra lo scrivente CTU ritiene che il più probabile valore venale attuale dell'immobile in esame possa essere definito in cifra tonda in misura pari a € 111.000,00 (eurocentoundicimila,00).**

\*\*\*\*\*

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

Cagliari, li 30/07/2025

Il CTU



#### **DOCUMENTI IN ALLEGATO**

- Allegato 1) Certificato Ipotecario Generale, prot. nn. CA 124 del 02.01.2025;
- Allegato 2) Certificato Ipotecario Generale, prot. nn. CA 474 del 03.01.2025;
- Allegato 3) Visure e planimetrie catastali;
- Allegato 4) Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni;
- Allegato 5) Planimetria stato attuale dei luoghi;
- Allegato 6) Documentazione fotografica;
- Allegato 7) Concessione Edilizia n° 166 del 24.10.2000 e variante n° n° 230 del 04.11.2002;
- Allegato 8) AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' n° 136/02

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** – Ufficio e posto auto, ubicati a Quartu Sant'Elena (CA) - via Italia civ. 1-3 piano terra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 3567, Sub. 54, Categoria A10

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

SCHEMA RIASSUNTIVO  
FALLIMENTO 10/2009 - [REDACTED]

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Ufficio e posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quartu Sant'Elena (CA) - via Italia civ. 1-3 piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio e posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 3567, Sub. 54, Categoria A10	<b>Superficie commerciale</b>	46,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETP INGIUNTIVO  
Iscritto a CAGLIARI il 19/03/2007  
Reg. gen. 11511 - Reg. part. 1904  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 80.926,50
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO Iscritto a CAGLIARI il 16/04/2021  
Reg. gen. 11454 - Reg. part. 1550  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.522.771,72  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 882.107,67  
*In rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 24/05/2001 reg. part. 2258*

### Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a CAGLIARI il 31/10/2008  
Reg. gen. 36713 - Reg. part. 25078  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED]
- **SENTENZA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a CAGLIARI il 18/04/2011  
Reg. gen. 11081 - Reg. part. 7762  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED]