

**dott. ing. Giorgio Aru**

Via Milano n° 38 – 09125 Cagliari

**III.º Sig. Giudice Delegato**

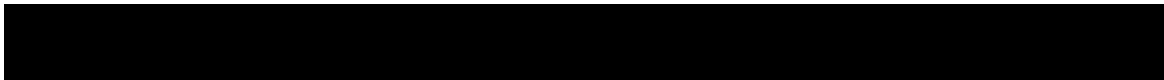
*dott.ssa Maria Teresa Spanu*

**III.º Sig. Curatore Fallimentare**

*dott.ssa Miriam Meloni*

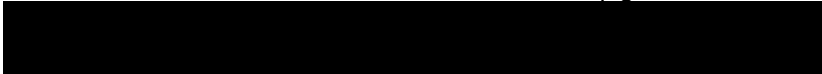
*V.le Trieste 34/36 Cagliari*

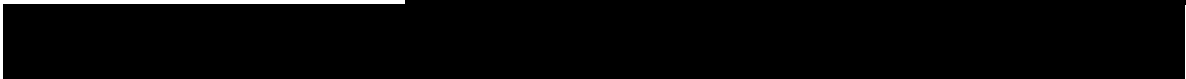
**FALLIMENTO N° 72/11:**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**1. INCARICO.**

Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Aru, nato a Cagliari il 14.01.1962, residente in Cagliari, via Milano n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3290 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, ha ricevuto incarico dalla dott.ssa Miriam Meloni, curatore del fallimento in epigrafe, di stimare i beni immobili della fallita società 

 Ha

pertanto proceduto a redigere la seguente relazione di consulenza tecnica.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DEL FALLIMENTO.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la necessaria documentazione di tipo ipotecario – catastale, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e gli Uffici della Conservatoria dei RR.II., per individuare i beni facenti parte del Fallimento in epigrafe e la loro attuale misura ipotecaria.

A tal fine sono stati **esaminati registri, note ed annotazioni**, presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. relativamente alla ditta [REDACTED] S.A.S. (Allegato D1) e al socio [REDACTED] (per codice fiscale Allegato D2 e per partita IVA Allegato D3), dai quali è risultato che i cespiti pertinenti al Fallimento in oggetto sono i seguenti:

### **Beni Immobili di proprietà della ditta [REDACTED] S.A.S.**

Quota di proprietà di 1/1 dei seguenti immobili:

- Immobile sito in SELARGIUS (CA), via Torricelli 9, individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>, piano 2-T;
- Immobile sito in ALGHERO (SS), via Goceano n° 12, individuato al N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 844, Sub 17, consistenza 316 m<sup>2</sup>, piano T.

### **Beni Immobili di proprietà del socio [REDACTED]:**

Quota di proprietà pari a 1/1 dei seguenti immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), via Monsignor Angioni 52:

- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Particella 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1
- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Particella 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1

Quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero del seguente immobile:

- Immobile sito in CAGLIARI (CA), via delle More n° 17, piano S1 e T, individuato al N.C.E.U. nella Sezione B, Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani.

### **3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, individuati i cespiti pertinenti al fallimento, ha dato inizio alle operazioni peritali richiedendo la necessaria documentazione catastale all'Agenzia del Territorio - Ufficio del Catasto, eseguendo gli accertamenti presso gli uffici tecnici dei Comuni di Cagliari, Selargius, Quartu Sant'Elena e Alghero e i sopralluoghi presso gli immobili.

#### **ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA**

- presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, in data 19.06.2012, ha iniziato le verifiche catastali dei beni pignorati, terminate in data 28.09.2012;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, in data 13.09.2012, ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata, terminata in data 27.09.2012, relativa all'immobile sito in via delle More;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena, in data 13.09.2012, ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata, terminata in data 13.11.2012, relativa agli immobili siti in via Monsignor Angioni;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius, in data 13.09.2012, ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata, terminata in data 28.11.2012, relativa all'immobile sito in via Torricelli;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alghero, in data 13.09.2012, ha avviato la procedura per l'esame della documentazione depositata, terminata in data 12.11.2012, relativa all'immobile sito in via Goceano.

#### **ACCERTAMENTI PRESSO GLI IMMOBILI**

Il sottoscritto, con la scorta delle planimetrie catastali ha proceduto ad un preliminare esame dello stato dei luoghi e ha effettuato le verifiche sulla consistenza e la presenza di eventuali abusi:

- in data 12.10.2012, e successivamente in data 21.01.2013, presso l'immobile sito nel Comune di

## *RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

Selargius (CA);

- in data 12.10.2012, e successivamente in data 18.12.2012, presso l'immobile ad uso cantina sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA);
- in data 15.10.2012 presso l'immobile sito nel Comune di Alghero (SS);
- in data 26.10.2012, e successivamente in data 21.12.2012, presso l'immobile ad uso deposito sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA);
- in data 06.11.2012 presso l'immobile sito nel Comune di Cagliari.

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

#### 4. VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

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

##### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, relativamente alla ditta [REDACTED] S.A.S. (Allegato D1) e al socio [REDACTED] (per Codice fiscale Allegato D2 e per partita IVA Allegato D3), si redige il seguente elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che gravano sugli immobili risultanti alla data del 14/09/2012:

A) Ispezione relativa alla ditta [REDACTED] S.A.S., Codice fiscale 02207640927:

##### **IMMOBILI SITI IN PROVINCIA DI CAGLIARI**

###### **1. TRASCRIZIONE A FAVORE: COMPRAVENDITA DEL 06/04/2000**

Registro Particolare 6261 Registro Generale 9870

Pubblico ufficiale FLORIS ALBERTO Repertorio 48935 del 03/04/2000

Immobili siti in VILLASIMIUS (CA), via Parigi: Appartamento individuato al N.C.E.U. al Foglio 22 particella 983, sub 6

SOGGETTO ACQUIRENTE

###### **2. TRASCRIZIONE CONTRO: COMPRAVENDITA DEL 12/03/2002**

Registro Particolare 9760 Registro Generale 12617

Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 18182 del 07/03/2002

Immobili siti in VILLASIMIUS (CA), via Parigi: Appartamento individuato al N.C.E.U. al Foglio 22 particella 983, sub 6

SOGGETTO VENDITORE

###### **3. TRASCRIZIONE A FAVORE: COMPRAVENDITA DEL 23/02/2006**

Registro Particolare 5610 Registro Generale 8468

Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 22282/9739 del 24/01/2006

Immobili siti in SELARGIUS (CA), via Torricelli, individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>

SOGGETTO ACQUIRENTE

###### **4. TRASCRIZIONE A FAVORE: COMPRAVENDITA DEL 29/04/2009**

Registro Particolare 9271 Registro Generale 13017

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 7491/4891 del 21/04/2009

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), VIA LUSSEMBURGO

– Magazzino e deposito al piano terra, individuato al N.C.E.U. Foglio 9 Part. 2756 sub 45, consistenza 8 m<sup>2</sup>;

– Uffici al piano primo, individuato al N.C.E.U. Foglio 9 Particella 2756 sub 12, consistenza 3,5 vani.

SOGGETTO ACQUIRENTE

**5. TRASCRIZIONE CONTRO: COMPRAVENDITA DEL 29/04/2009**

Registro Particolare 9272 Registro Generale 13018

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 7492/4892 del 21/04/2009

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), VIA LUSSEMBURGO

– Magazzino e deposito al piano terra, individuato al N.C.E.U. Foglio 9 Part. 2756 sub 45, consistenza 8 m<sup>2</sup>;

– Uffici al piano primo, individuato al N.C.E.U. Foglio 9 Particella 2756 sub 12, consistenza 3,5 vani.

SOGGETTO VENDITORE

**6. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 23/11/2010:**

Registro Particolare 9952 Registro Generale 38702

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 4223/2010 del 12/11/2010

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

Immobili siti in SELARGIUS (CA), via Torricelli snc, piano T: Laboratorio individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc:

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1

UNITÀ NEGOZIALE N° 3

Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T:

Abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani

A favore di:

BANCO DI SARDEGNA SPA, VIALE BONARIA 33, CAGLIARI

Contro:

████████████████████ S.A.S.: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/1.

████████████████████ Unità negoziale n° 2, quota di proprietà di 1/1

████████████████████ Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2

████████████████████ Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2

**7. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 16/12/2010**

Registro Particolare 10624 Registro Generale 41824

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3475/2010 del 13/09/2010

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T:

Abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc:

- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1
- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Parti. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1

UNITÀ NEGOZIALE N° 3

Immobili siti in SELARGIUS (CA), via Torricelli snc, piano T:

Laboratorio individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>

A favore di:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A., CAGLIARI P.ZZA IRPINIA, N. 1 C/O AW. R. GUTIERREZ

Contro

██████████ Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/2  
██████████ Unità negoziale n° 2, quota di proprietà di 1/1  
██████████: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/2  
██████████ S.A.S.: Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/1.

**8. TRASCRIZIONE CONTRO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12/04/2011**

Registro Particolare 7243 Registro Generale 10324

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1790/2011 del 25/03/2011

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

Immobili siti in SELARGIUS (CA), via Torricelli snc, piano T:

Laboratorio individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA), via Sulis snc:

- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1
- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Parti. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1

UNITÀ NEGOZIALE N° 3

Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T:

Abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani

A favore di:

BANCO DI SARDEGNA SPA, VIALE BONARIA 33, CAGLIARI

Contro:

██████████ S.A.S.: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/1.  
██████████ Unità negoziale n° 2, quota di proprietà di 1/1  
██████████ Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2  
██████████ Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2

**9. TRASCRIZIONE CONTRO: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 04/08/2011**

Registro Particolare 16909 Registro Generale 24137

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354/2011 del 09/06/2011

A favore di:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI ██████████ S.A.S. E DEL SOCIO

██████████

Contro

<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p><b>IMMOBILI SITI IN PROVINCIA DI SASSARI</b></p>
<p><b>1. TRASCRIZIONE A FAVORE: ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA DEL 09/07/2003</b></p> <p>Registro Particolare 10851 Registro Generale 14129</p> <p>Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 1541/918 del 30/06/2003</p> <p>Immobili siti in ALGHERO (SS), via Goceano n° 12, piano T</p> <p>Immobile individuato al N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 844, Sub 17, consistenza 316 m<sup>2</sup></p> <p>SOGGETTO ACQUIRENTE</p>
<p><b>2. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA GIUDIZIALE del 17/12/2004</b></p> <p>Registro Particolare 3339 Registro Generale 22436</p> <p>Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 2961/1773 del 10/12/2004</p> <p><u>Immobile sito in ALGHERO (SS)</u>, via Goceano n° 12, piano T, individuato al N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 844, Sub 17, consistenza 316 m<sup>2</sup></p> <p>SOGGETTO DEBITORE</p>
<p><b>3. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 e D.LGS. 46/99 DEL 04/01/2010</b></p> <p>Registro Particolare 23 Registro Generale 76</p> <p>Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOSS.- CAGLIARI, Repertorio 1421/2009 del 10/12/2009</p> <p><u>Immobile sito in ALGHERO (SS)</u>, via Goceano n° 12, piano T, individuato al N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 844, Sub 17, consistenza 316 m<sup>2</sup></p> <p>SOGGETTO DEBITORE</p>
<p><b>4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 21/09/2011</b></p> <p>Registro Particolare 9624 Registro Generale 13921</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354 del 08/06/2011</p> <p>A favore di:</p> <p>MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] S.A.S. E DEL SOCIO [REDACTED]</p> <p>Contro</p> <p>[REDACTED] S.A.S.</p> <p>[REDACTED]</p>
<p><b>5. TRASCRIZIONE CONTRO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 23/09/2011</b></p> <p>Registro Particolare 9738 Registro Generale 14101</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 272/2011 del 18/05/2011</p> <p><u>Immobile sito in ALGHERO (SS)</u>, via Goceano n° 12, piano T, individuato al N.C.E.U. al Foglio 64 Particella 844, Sub 17, consistenza 316 m<sup>2</sup>.</p>

B) Ispezione relativa a [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DEL 06/02/1984**

Registro Particolare 2892 Registro Generale 3439

Immobile destinato ad abitazione, sito in MONSERRATO (CA), via G. Cesare individuato al N.C.E.U. al Foglio 26 Particella 479, consistenza 3,5 vani

A favore

██████████ (moglie)

██████████ (figlio)

Contro

CABRAS PASQUALE

**2. TRASCRIZIONE CONTRO: COMPRAVENDITA DEL 19/10/1984**

Registro Particolare 18770 Registro Generale 23357

Pubblico ufficiale PASOLINI UGO Repertorio 53649/35867 del 01/10/1984

Immobile destinato ad abitazione, sito in MONSERRATO (CA), via G. Cesare individuato al N.C.E.U. al Foglio 26 Particella 479, consistenza 3,5 vani

SOGGETTO VENDITORE

**3. TRASCRIZIONE CONTRO: COMPRAVENDITA DEL 12/04/1990**

Registro Particolare 7640 Registro Generale 10631

Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 4282/1 del 03/04/1990

Terreno agricolo sito in ELMAS (CA), individuato al N.C.T. al Foglio 11 Particella 428, consistenza 8,80 are

SOGGETTO VENDITORE

**4. TRASCRIZIONE CONTRO: COMPRAVENDITA DEL 17/09/1990**

Registro Particolare 16811 Registro Generale 24053

Pubblico ufficiale TARDIOLA PAOLO Repertorio 14979/5909 del 30/08/1990

Terreno agricolo sito in SELARGIUS (CA), regione "Su Tremini de susu" individuato al N.C.T. al Foglio 20 Particella 117, consistenza 4,30 are e Particella 118, consistenza 4,25 are.

SOGGETTO VENDITORE

**5. TRASCRIZIONE A FAVORE: COMPRAVENDITA DEL 03/07/1991**

Registro Particolare 11062 Registro Generale 15919

Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 259605 del 28/06/1991

Immobile sito in CAGLIARI, via delle More n° 17, composto da cantina al piano seminterrato e 4 vani al piano terra, con annesso cortile. Censito al N.C.T. al Foglio 1 particella 1050 sub B; denuncia di accatastamento presentata in data 20/09/1985, prot. 1615. Immobile realizzato senza C.E.; è stata presentata domanda di Concessione in sanatoria in data 30/09/1986, prot. 14566/B2

SOGGETTO ACQUIRENTE, IN COMPROPRIETÀ CON ██████████, CIASCUNO PER LA QUOTA DI 1/2.

**6. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA VOLONTARIA DEL 03/07/1991**

Registro Particolare 2555 Registro Generale 15920

Pubblico ufficiale LORIGA VITTORIO Repertorio 259606 del 28/06/1991

Immobile sito in CAGLIARI, via delle More n° 17, composto da cantina al piano seminterrato e 4 vani al

piano terra, con annesso cortile. Censito al N.C.T. al Foglio 1 particella 1050 sub B; denuncia di accatastamento presentata in data 20/09/1985, prot. 1615. Immobile realizzato senza C.E.; è stata presentata domanda di Concessione in sanatoria in data 30/09/1986, prot. 14566/B2

SOGGETTO DEBITORE, in comproprietà con [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2.

*Documenti successivi correlati:*

1. Annotazione n. 8250 del 20/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**7. TRASCRIZIONE A FAVORE: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 16/12/1991**

Registro Particolare 20104 Registro Generale 29050

Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE Repertorio 43781 del 27/11/1991

Immobili siti in QUARTU SANTELENA(CA), in località Sa Forata, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8 particella 2053 sub 57

**8. TRASCRIZIONE A FAVORE: COMPRAVENDITA DEL 02/06/1992**

Registro Particolare 9276 Registro Generale 13257

Pubblico ufficiale PUXEDDU FAUSTO Repertorio 74003 del 15/05/1992

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc:

- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1
  - Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1
- A rettifica della nota di cui al quadro A, in quanto l'immobile veniva erroneamente attribuito alla comunione dei beni vigente.

SOGGETTO ACQUIRENTE

*Documenti successivi correlati:*

1. Trascrizione n. 9140 del 22/05/1993

**9. RETTIFICA A TRASCRIZIONE A FAVORE: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA DEL 22/05/1993**

Registro Particolare 9140 Registro Generale 12578

Pubblico ufficiale PUXEDDU FAUSTO Repertorio 79015 del 26/04/1993

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc:

- Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1
  - Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1
- A rettifica della nota di cui al quadro A, in quanto l'immobile veniva erroneamente attribuito alla comunione dei beni vigente.

*Documenti successivi correlati:*

*Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9276 del 1992*

**10. TRASCRIZIONE A FAVORE: CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DEL 23/11/1993**

Registro Particolare 18424 Registro Generale 26261

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/1104 del 12/08/1991

Immobili siti in MONSERRATO (CA), via Sorgono 11:

- individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 466
- individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 468



– Abitazione di tipo civile sita in via Olanda n. 40, piano terra, individuata al N.C.E.U. al Foglio 8 Particella 2053 sub 57, della consistenza di 3 vani.

SOGGETTO VENDITORE

**15. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA VOLONTARIA DEL 17/11/2006**

Registro Particolare 8214 Registro Generale 46984

Pubblico ufficiale VADILONGA MASSIMILIANO Repertorio 5122/3072 del 15/11/2006 I

Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T:

Abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, superficie catastale 279 m<sup>2</sup>, consistenza 7 vani

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA a garanzia del finanziamento erogato da Banco di Sardegna SPA alla società [REDACTED] S.A.S.

**16. ISCRIZIONE CONTRO IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 23/11/2010**

Registro Particolare 9952 Registro Generale 38702

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 4223/2010 del 12/11/2010

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

– Immobili siti in SELARGIUS (CA), via Torricelli snc, piano T, individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA), via Sulis snc:

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1

UNITÀ NEGOZIALE N° 3

– Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T: abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani

A favore di:

BANCO DI SARDEGNA SPA, VIALE BONARIA 33, CAGLIARI

Contro:

[REDACTED] S.A.S.: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/1.

[REDACTED] Unità negoziale n° 2, quota di proprietà di 1/1

[REDACTED] Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2

[REDACTED]: Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2

**17. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL 16/12/2010**

Registro Particolare 10624 Registro Generale 41824

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3475/2010 del 13/09/2010

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

– Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T: abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Immobili siti in QUARTU SANT'ELENA (CA), via Sulis snc:

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1

UNITÀ NEGOZIALE N° 3

– Immobili siti in SELARGIUS (CA), via Torricelli snc, piano T, individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>

A favore di:

BANCA DI CREDITO SARDO S.P.A., CAGLIARI P.ZZA IRPINIA, N. 1 C/O AV. R. GUTIERREZ

Contro:

██████████: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/2

Unità negoziale n° 2, quota di proprietà di 1/1

██████████: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/2

██████████ S.A.S.: Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/1.

**18. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA ESATTORIALE DEL 01/04/2011**

Registro Particolare 1596 Registro Generale 9354

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA, AGENTE RISCOSS.- CAGLIARI Repertorio 2011/198 del 29/03/2011

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc:

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

– Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T, abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani.

A favore di:

EQUITALIA SARDEGNA S.P.A., sede di SASSARI

Contro:

██████████: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/1

Unità negoziale n° 2, quota di proprietà di 1/2

**19. TRASCRIZIONE CONTRO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12/04/2011**

Registro Particolare 7243 Registro Generale 10324

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1790/2011 del 25/03/2011

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

– Immobili siti in SELARGIUS (CA), via Torricelli snc, piano T, individuato al N.C.E.U. al Foglio 25 Particella 1327, Sub 35, consistenza 116 m<sup>2</sup>

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Immobili siti in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc:

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 4, consistenza 18 m<sup>2</sup>, piano S1

– Magazzino e deposito, individuato al N.C.E.U. al Foglio 8 Part. 1925 sub 2, consistenza 184 m<sup>2</sup>, piano S1

UNITÀ NEGOZIALE N° 3

– Immobili siti in CAGLIARI, via delle More n° 17, piano S1 e T., abitazione civile individuata al N.C.E.U. al Foglio 1 particella 6237, consistenza 10,5 vani

A favore di:

BANCO DI SARDEGNA SPA, VIALE BONARIA 33, CAGLIARI

Contro:

██████████ S.A.S.: Unità negoziale n° 1, quota di proprietà di 1/1.  
██████████ Unità negoziale n° 2, quota di proprietà di 1/1  
Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2  
██████████ Unità negoziale n° 3, quota di proprietà di 1/2

**20. TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL  
04/08/2011**

Registro Particolare 16909 Registro Generale 24137 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 354/2011  
del 09/06/2011

A favore di:

MASSA DI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI ██████████ S.A.S. E DEL SOCIO

██████████

Contro

██████████ S.A.S.

██████████

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire le planimetrie catastali e le relative visure aggiornate di ciascun immobile facente parte del Fallimento in epigrafe (Allegato C). Dall'esame della suddetta documentazione risulta che i suddetti beni sono attualmente individuati come segue:

1) **IMMOBILE A:** Immobile sito in ALGHERO (SS), via Goceano n° 12, di proprietà per la quota di 1/1 della ditta ██████████ S.A.S.:

– censito al N.C.E.U. Foglio 64 Particella 844, Sub 17, piano T, cat. C/2, classe 3, consistenza 316 m<sup>2</sup>, rendita euro 8.535,38, derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 31.08.2011 n. 18067.1/2011 in atti dal 31.08.2011 (prot. SS0213670).

2) **IMMOBILE B:** Immobile sito in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc, di proprietà per la quota di 1/1 di C ██████████ P ██████████:

– censito al N.C.E.U. Foglio 8 Particella 1925 sub 2, piano S1, cat. C/2, classe 7, consistenza 184 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.225,86, derivante da variazione toponomastica del 26.10.2004 n. 85968.1/2004 in atti dal 26.10.2004 (prot. CA0396442).

3) **IMMOBILE C:** Immobile sito in QUARTU SANTELENA (CA), via Sulis snc, di proprietà per la quota di 1/1 di C ██████████ P ██████████

– censito al N.C.E.U. Foglio 8 Particella 1925 sub 4, piano S1, cat. C/2, classe 7, consistenza 18

m<sup>2</sup>, rendita euro 119,92, derivante da variazione toponomastica del 26.10.2004 n. 85969.1/2004 in atti dal 26.10.2004 (prot. CA0396443).

*Si evidenzia la difformità dell'indirizzo indicato nella documentazione catastale degli immobili B e C, in cui viene riportata erroneamente via Sulis, rispetto alla reale toponomastica, visto che l'accesso ad entrambi gli immobili avviene attraverso la proprietà condominiale, delimitata verso Nord dalla via Monsignor Angioni, e verso Est e Sud dalla via Olanda.*

4) **IMMOBILE D:** *Immobile sito in CAGLIARI, via delle More n° 17, di proprietà per la quota di 1/2 di*

C [REDACTED] P [REDACTED]:

– censito al N.C.E.U., sezione B, Foglio 1 particella 6237, piano S1–T, zona cens. 3, cat. A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita euro 1.111,67, derivante da variazione nel classamento del 05.09.2007 n. 54098.1/2007 in atti dal 05.09.2007 (prot. CA0528496).

5) **IMMOBILE E:** *Immobile sito in SELARGIUS (CA), via Torricelli snc, di proprietà per la quota di 1/1 della ditta [REDACTED] S.A.S.:*

– censito al N.C.E.U. Foglio 25 particella 1327 sub. 35, piano 2-T, cat. C/3, classe 2, consistenza 116 m<sup>2</sup>, rendita euro 359,45, derivante da variazione nel classamento del 14.09.2005 n. 18480.1/2005 in atti dal 14.09.2005 (prot. CA0215186).

*Si evidenzia la difformità dell'indirizzo indicato nella documentazione catastale, in cui non viene riportato il numero civico 9, rilevato durante lo svolgimento delle operazioni peritali.*

Tutte le planimetrie catastali acquisite dal sottoscritto, risultano conformi allo stato attuale del bene (si allegano i rilievi planimetrici).

#### **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

Si allegano alla presente le documentazioni urbanistiche degli immobili edificati acquisite presso gli uffici dei Comuni di Cagliari, Selargius e Quartu Sant'Elena (Allegato E); l'ufficio tecnico di Alghero non ha fornito alcuna documentazione.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5-1. IMMOBILE A: Immobile sito in Alghero (SS), via Goceano n° 12

[Redacted content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**5-2. IMMOBILE B: Deposito commerciale sito in Quartu Sant'Elena, via Monsignor Angioni n. 52.**

L'immobile in esame, facente parte di un complesso immobiliare, costituito da due corpi di fabbrica asserviti da due scale separate, sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), località "Sa Forada", distinto nel N.C.E.U. al foglio 8 mappale 1925 sub. 2, via Sulis, della consistenza catastale di 184 m<sup>2</sup>, categoria C/2, classe 7, risulta essere un'unità immobiliare destinata ad uso deposito commerciale, sito al piano seminterrato del maggior fabbricato prospiciente la via Monsignor Angioni, costituito da 6 piani fuori terra e da un piano interrato, arretrato rispetto al filo stradale.

La proprietà condominiale risulta delimitata verso Nord dalla via Monsignor Angioni, verso Est e Sud dalla via Olanda e verso Ovest da un campo sportivo in altrui proprietà.

Si accede al piano seminterrato sia dall'interno delle pertinenze condominiali, sia tramite due rampe carrabili, interne al complesso, che si affacciano sulla via Monsignor Angioni, civico numero 52, e sulla via Olanda, civico numero 25. Le stesse costituiscono il confine Est del lotto e sono dotate di apertura tramite cancelli motorizzati. Il lato Est del locale deposito risulta adiacente alla rampa verso via Monsignor Angioni, nei lati Nord e Sud confina con le pertinenze condominiali interne e, nel lato verso Ovest, confina con un ampio locale coperto destinato a parcheggi e cantine di proprietà dei condomini.

Si evidenzia la difformità dell'indirizzo indicato nella documentazione catastale, via Sulis, rispetto alla reale toponomastica, così come sopra riportata.

La via Angioni si trova a circa 2 km, nella parte verso Est, dal centro del Comune di Quartu Sant'Elena ed a circa 1 km dalla strada statale 554. Il fabbricato su cui insiste l'immobile in oggetto, edificato nel 1990, realizzato con struttura portante in cemento armato, si presenta in uno stato conservativo più che buono.

In dettaglio l'immobile è composto da un ampio vano, destinato allo svolgimento dell'attività, e da un vano, ad uso servizi igienici dotato di antibagno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava sprovvisto di arredi e attrezzature.

Come meglio visibile nella planimetria del rilievo, allegata alla presente perizia, nel vano principale insistono sia tre pilastri che la struttura di fondazione del vano della cabina dell'ascensore a servizio della

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

palazzina. Il locale a uso deposito presenta due zone sopraelevate di circa 25 cm rispetto al livello dell'ingresso e il solaio è controsoffittato in cartongesso, su due livelli sfalsati, per tutta la superficie. Nel controsoffitto risultano inseriti i faretti per l'illuminazione dell'ambiente.

Le finestre esterne risultano al di sopra della controsoffittatura perimetrale, realizzata a quota 2,95 cm, e garantiscono illuminazione e areazione naturale tramite apposite riquadrature realizzate nel controsoffitto, in corrispondenza di alcune delle finestre sull'esterno. I citati pilastri presenti si presentano di forma circolare, realizzata tramite un rivestimento in cartongesso: i due centrali hanno diametro di circa 80 cm e il terzo di circa 60 cm. Dal confronto con l'elaborato progettuale assentito, nel quale sono presenti solo i due pilastri centrali, rappresentati con forma rettangolare, parrebbe desumibile che quello di diametro inferiore sia stato realizzato per motivi ornamentali e/o impiantistici, senza alcuna funzione strutturale.

Le caratteristiche tecnico costruttive rilevate durante gli accertamenti sono le seguenti:

**STRUTTURE:** strutture in cemento armato; solai d'interpiano del tipo misto (travetti in calcestruzzo armato con elementi in laterizio per l'alleggerimento); tamponature e tramezzi in laterizio.

**FINITURE ESTERNE:** pareti esterne intonacate e tinteggiate; cancello di accesso carrabile motorizzato a battente in ferro tinteggiato, infissi esterni con vetro semplice e telaio in ferro protetti da grate in ferro a disegno romboidale, porta di ingresso inserita nell'infisso vetrato a tutta apertura con sviluppo a pianta semiesagonale, protetto verso l'esterno da una serranda metallica motorizzata, antistante la vetrata stessa.

**FINITURE INTERNE:** pareti interne intonacate, lisce e tinteggiate; pavimenti in gres porcellanato; pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica per 2,00 metri; porte interne del bagno e antibagno in legno, porta di accesso ad elementi alluminio anodizzato preverniciato.

**IMPIANTI:** impianto idrico sotto traccia; impianto elettrico sottotraccia e negli elementi in cartongesso; impianto di riscaldamento assente; bagno dotato di wc, lavabo e doccia, completi di rubinetteria.

L'immobile nel complesso, per la sua destinazione d'uso, presenta un buon grado di finitura. Risultano da

ultimarsi alcune lavorazioni di rasatura delle pareti e sono visibili alcune zone di intonaco leggermente ammalorato, presumibilmente per umidità da risalita. Sono da prevedersi, stante anche le differenti colorazioni presenti, lavorazioni di tinteggiatura per uniformare le pareti.

**DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza dell'immobile è stata determinata sulla situazione modificata necessaria per il ripristino della regolarità urbanistica, così come meglio descritto nei paragrafi successivi, pertanto, sulla base delle misurazioni effettuate e delle modifiche necessarie, risultano le seguenti superfici:

**Superfici nette:**

locale deposito commerciale	m <sup>2</sup>	168,05
anti bagno	m <sup>2</sup>	2,46
bagno	m <sup>2</sup>	3,94
		<hr/>
<i>superficie netta complessiva</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>174,45</i>

Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile verrà calcolata sulla base del documento adottato dall'Agenzia del Territorio, relativo alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando il 100% dei muri esterni, il 50% dei muri in comunione e il 100% della superficie lorda.

In base a quanto sopra esposto si ottiene una superficie lorda commerciale pari a circa m<sup>2</sup> 185,20, arrotondata a **m<sup>2</sup> 185,00**.

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'immobile ricade nel Piano di Zona dello Strumento Urbanistico adottato dal Comune di Quartu Sant'Elena (P.R.G e P.U.C.), inquadrato tra il settore sud-est, Pitz'e Serra, e il settore nord-est del Centro urbano, in zone indicate come semidense di espansione di tipo "C". La destinazione d'uso attuale dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

**CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

L'immobile è stato edificato sulla base della concessione edilizia n. 289 rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena il 30/10/1989 a seguito della domanda del 31/1/1989 presentata dalla S. Paolo Costruzioni s.r.l al protocollo generale n. 1274, pratica 59. Alla Società La Lira Coop. a.r.l." è concessa l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione nei lotti 1/b - 2/b della lottizzazione "Sa Forada".

Dal confronto fra il rilievo dell'immobile, eseguito durante i sopralluoghi, e l'elaborato planimetrico del progetto relativo alla concessione di edificazione, si sono riscontrate alcune difformità.

- avvenuta realizzazione del vano servizi: tale difformità, trattandosi di una semplice modifica della distribuzione interna del locale deposito assentito, non presenta particolari problematiche per la sua regolarizzazione urbanistica;
- avvenuto incorporamento di superfici interne condominiali al locale deposito: in progetto l'area antistante il vano ascensore, presente all'interno dell'immobile in oggetto, era destinata a pianerottolo per consentire lo sbarco dallo stesso al piano interrato e l'utilizzo delle scale condominiali. Si evidenzia, inoltre, che tale modifica è presente anche nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita;
- arretramento della parete di ingresso al locale commerciale di circa 55 cm, determinante una diminuzione del volume interno assentito del locale stesso, e una modifica del prospetto esterno del fabbricato.

La regolarizzazione dell'ampliamento del locale commerciale, per il tipo d'abuso, sarebbe percorribile con due differenti metodi: accertamento di conformità o condono edilizio:

- Accertamento di conformità: la presentazione di tale pratica sarebbe possibile solamente se fossero ancora disponibili residue volumetrie nel lotto edificato; infatti il suddetto ampliamento determina un aumento del volume urbanistico edificato nel lotto, pertanto sarebbe necessario presentare un accertamento di doppia conformità che evidenzi il rispetto dei requisiti urbanistici vigenti all'epoca

dell'edificazione e quelli attuali.

- Condono edilizio: ai fini dell'eventuale esercizio della possibilità di presentazione della domanda di sanatoria tardiva per gli immobili acquistati con le procedure esecutive, da depositare entro 120 giorni dall'atto di trasferimento emesso dall'autorità, è certo che l'edificazione senza autorizzazione sia stata eseguita antecedentemente al 31.03.2003, ultimo termine utile per la richiesta del condono in base all'art.32 del D.L. 30.09.2003, n°269.

Da quanto sopra esposto, poiché non risulta evidente la possibilità di poter regolarizzare l'ampliamento del locale commerciale tramite l'accertamento di conformità, si ritiene cautelativamente opportuno considerare, quale necessario, il ripristino dell'immobile alla situazione rappresentata nella planimetria del progetto approvato nella C.E. n°289 del 30/10/1989.

Per quanto concerne l'arretramento della parte di ingresso al locale commerciale, si ritiene che tale modifica sia stata eseguita già in fase di edificazione dello stabile e, poiché, ai fini pratici, ha determinato una diminuzione della volumetria del locale, per la sua regolarizzazione è sufficiente la presentazione di una pratica di accertamento di conformità.

#### **COMODI NEGATIVI**

Per quanto esposto al precedente paragrafo, ai fini della conformità urbanistica, è da ripristinarsi la situazione del locale rappresentata nel progetto approvato. A tale scopo risultano da realizzare due murature di compartimentazione, della superficie complessiva pari a circa 19,50 metri quadrati, con blocchi di laterizio dello spessore di cm 25, intonacate, rasate e tinteggiate, da collegare il controsoffitto esistente alle nuove murature, e da modificare l'impianto elettrico attualmente esistente secondo la nuova compartimentazione. L'importo complessivo per l'esecuzione di tali lavorazioni è stimato pari a € 4.000,00.

Per quanto concerne gli oneri per la presentazione della pratica di accertamento di conformità concernente l'arretramento della parte di ingresso del locale commerciale, gli oneri, comunali e tecnici,

vengono complessivamente stimati pari a € 1.500,00.

**PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE**

L'immobile è di proprietà, per la quota di 1/1, di [REDACTED].

**UTILIZZO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta libero e non utilizzato.

**VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene è stato acquistato col regime giuridico della proprietà in condominio a sensi degli artt. 1117 e seguenti C.C.

**POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI.**

Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.

**POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Non vi è necessità di eventuale divisibilità in natura trattandosi dell'intero dell'unità immobiliare.

**STIMA DELL'IMMOBILE**

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, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili quelli in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato). Il parametro di

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

riferimento (€/m<sup>2</sup>) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, e da quanto sopra esposto, si è ritenuto di stimare quale congruo valore medio di mercato, per il locale adibito ad uso deposito commerciale, quello massimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2012, pari a €/m<sup>2</sup> 1.150,00. Tale valore tiene anche conto della valutazione dell'attuale situazione manutentiva dell'immobile e pertanto sarà da deprezzarsi per i soli comodi negativi.

Pertanto, per l'immobile in esame, sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), località "Sa Forada", distinto nel N.C.E.U. al foglio 8 mappale 1925 sub. 2, piano seminterrato, costituito da un'unità immobiliare destinata ad uso deposito commerciale, si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a:

$$\text{m}^2 185,00 \times \text{€/m}^2 1.150,00 = \text{€ } 212.750,00 - \text{€ } 4.000,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 207.250,00$$

*(euro duecentosetteemiladuecentocinquanta/00).*



Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile verrà calcolata sulla base del documento adottato dall'Agenzia del Territorio, relativo alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando il 100% dei muri esterni, il 50% dei muri in comunione e il 100% della superficie lorda.

In base a quanto sopra esposto si ottiene una superficie lorda commerciale pari a circa m<sup>2</sup> 18,34, arrotondata a **m<sup>2</sup> 18,00**.

#### **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

L'immobile ricade nel Piano di Zona dello Strumento Urbanistico adottato dal Comune di Quartu Sant'Elena (P.R.G e P.U.C.), inquadrato tra il settore sud-est, Pitz'e Serra, e il settore nord-est del Centro urbano, in zone indicate come semidense di espansione di tipo "C". La destinazione d'uso attuale dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Non è stato possibile acquisire il certificato di destinazione d'uso in quanto, come indicato nel prossimo paragrafo, la realizzazione della cantina è avvenuta senza specifica autorizzazione amministrativa e, pertanto, benché il locale sia accatastato, non figura negli elaborati grafici della C.E.

#### **CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE**

L'immobile è stato edificato sulla base della concessione edilizia n. 289 rilasciata dal Comune di Quartu Sant'Elena il 30/10/1989 a seguito della domanda del 31/1/1989 presentata dalla S. Paolo Costruzioni s.r.l al protocollo generale n. 1274, pratica 59. Alla Società La Lira Coop. a.r.l." è concessa l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione nei lotti 1/b - 2/b della lottizzazione "Sa Forada".

Dal confronto fra il rilievo dell'immobile, eseguito durante i sopralluoghi, e l'elaborato planimetrico del progetto relativo alla concessione di edificazione, risulta che l'area su cui ricade la cantina era destinata in parte per spazi di manovra dei parcheggi (circa m 2,1 x m 1,35) e in parte per vani tecnici sottostanti al

camminamento pedonale (circa m 6,00 x m 2,20). I locali cantina attigui a quello in esame, di dimensioni minori, risultano interamente realizzati negli spazi di manovra dell'area parcheggi. La difformità rilevata riguarda quindi l'avenuta modifica di parti interne per la realizzazione dei locali cantina. La planimetria catastale allegata all'atto di compravendita risulta coerente con l'attuale situazione rilevata.

La regolarizzazione dell'ampliamento del locale cantina sarebbe percorribile con due differenti pratiche amministrative: accertamento di conformità o condono edilizio.

- Accertamento di conformità: per la presentazione di tale pratica si è verificato che la sottrazione delle superfici destinate a parcheggi per la realizzazione dei vani cantina consenta di rispettare i parametri urbanistici vigenti al momento della richiesta di concessione edilizia, effettuata a gennaio 1989. Si evidenzia che la legge "Tognoli", che indica quale quantità minima da destinare a spazi per parcheggi quella di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, è entrata in vigore ad aprile 1989, pertanto il parametro urbanistico da verificare, vigente al momento della richiesta di concessione edilizia, è quello di un metro quadrato di superficie destinata a parcheggi per ogni venti metri cubi di costruzione. Dall'esame dell'elaborato grafico relativo ai soli parcheggi scoperti della C.E. 289/89, benché non vengano indicati gli specifici calcoli, risulta disponibile una superficie esterna, destinata a parcheggi e aree pertinenziali di manovra, superiore ai 500 metri quadrati. Considerato che la volumetria dello stabile viene indicata nella concessione pari a 9.674,52 metri cubi, si evidenzia, pertanto, che la sola superficie scoperta esterna per parcheggi e aree di manovra risulta già sufficiente per coprire il rispetto del suddetto parametro urbanistico.
- Condono edilizio: ai fini dell'eventuale esercizio della possibilità di presentazione della domanda di sanatoria tardiva per gli immobili acquistati con le procedure esecutive, da depositare entro 120 giorni dall'atto di trasferimento emesso dall'autorità, è certo che l'edificazione senza autorizzazione sia stata eseguita antecedentemente al 31.03.2003, ultimo termine utile per la richiesta del condono in base all'art.32 del D.L. 30.09.2003, n°269.

**COMODI NEGATIVI**

Da quanto sopra esposto, si ritiene pertanto che la regolarizzazione urbanistica del locale ad uso cantina sia ottenibile tramite un accertamento di conformità i cui oneri, comunali e tecnici, vengono complessivamente stimati pari a € 1.500,00.

**PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE**

L'immobile è di proprietà, per la quota di 1/1, di [REDACTED].

**UTILIZZO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta libero e non utilizzato.

**VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene è stato acquistato col regime giuridico della proprietà in condominio a sensi degli artt. 1117 e seguenti C.C.

**POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI.**

Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.

**POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Non vi è necessita di eventuale divisibilità in natura trattandosi dell'intero dell'unità immobiliare.

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare il bene in esame si utilizzerà il metodo sintetico che si fonda sull'assunzione che il valore del bene da stimare coincida con il prezzo fissato in operazioni di compravendita relative a beni aventi caratteristiche analoghe col bene in oggetto.

Poiché il bene oggetto della presente stima è un immobile con destinazione d'uso cantina e poiché presso il mercato immobiliare locale non esiste una casistica di compravendite relative a beni aventi caratteristiche analoghe, che normalmente si configurano come pertinenze di altre unità immobiliari, si

ritiene congruo l'utilizzo della stima "a forfait".

Tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato), si ritiene congrua, per l'immobile in esame, una valutazione "a forfait" pari a € 12.000,00.

Tale valore tiene anche conto della valutazione dell'attuale situazione manutentiva dell'immobile in esame e pertanto sarà da deprezzarsi per i soli comodi negativi.

Pertanto, per l'immobile in esame, sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), località "Sa Forada", distinto nel N.C.E.U. al foglio 8 mappale 1925 sub. 4, piano interrato, costituito da un locale destinato ad uso cantina, della superficie lorda commerciale di m<sup>2</sup> 18,00, il più probabile valore di mercato risulta pari a:

€ 12.000,00 – € 1.500,00 = **€ 10.500,00** (euro diecimilacinquecento/00).

5-4. IMMOBILE D: immobile adibito a uso residenziale sito in Cagliari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**5-5. IMMOBILE E: Locale ad uso laboratorio sito in Selargius (CA), via Torricelli n° 9**

L'immobile in esame, sito nel Comune di Selargius (CA), via Torricelli n° 9, distinto nel N.C.E.U. al foglio 25 mappale 1327 sub. 35, della consistenza catastale di 116 m<sup>2</sup>, categoria C/3, classe 2, piano 2 -T, risulta essere un'unità immobiliare destinata ad uso commerciale, con annesso parcheggio esterno, utilizzata ad uso espositivo dalla proprietà, sita al piano secondo del maggior fabbricato prospiciente la via Torricelli, edificato nel 2006 e costituito da 3 piani fuori terra, asserviti da scala e ascensore comune, arretrato rispetto al filo stradale e insistente su un lotto delimitato da recinzione mista in muratura e metallo e pavimentazione, per la circolazione e parcheggi, in masselli autobloccanti in conglomerato cementizio.

Si evidenzia che nella documentazione catastale l'indirizzo via Torricelli viene riportato quale SNC, il numero civico 9 è stato rilevato all'atto dei sopralluoghi.

Il lotto è posizionato a circa 100 metri verso Nord dalla strada statale 554, l'accesso stradale avviene percorrendo la direttrice, strada provinciale 76, da Selargius verso Settimo San Pietro, superato l'incrocio semaforico con la strada statale 554, effettuando una svolta nella prima traversa a sinistra, denominata via Archimede.

L'accesso al piazzale del lotto avviene tramite un cancello metallico motorizzato a scorrere posizionato sulla via Torricelli, al confine Sud Ovest del lotto; si accede al fabbricato tramite due ingressi limitrofi, comunicanti rispettivamente con il pianerottolo dell'ascensore e con la rampa delle scale. L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene tramite un ampio corridoio condominiale che collega le 5 unità immobiliari presenti al piano secondo.

In dettaglio l'immobile è composto da un largo corridoio d'ingresso collegato senza alcuna divisione fisica al vano principale destinato allo svolgimento dell'attività. All'interno di tale vano risulta realizzato un piccolo locale ad uso servizi igienici, dotato di antibagno.

Al momento del sopralluogo nell'immobile risultavano presenti arredi provenienti dall'attività di vendita caratteristica, non risultavano presenti attrezzature.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**STRUTTURA DEL COMPLESSIVO FABBRICATO:** struttura prefabbricata in cemento armato; solai d'interpiano e di copertura realizzati con lastre prefabbricate di tipo predalles e con parti in solaio pieno in calcestruzzo armato; tamponature interne e tramezzi in laterizio.

**FINITURE ESTERNE E CONDOMINIALI:** pareti esterne intonacate e tinteggiate; cancello di accesso carrabile motorizzato a scorrere in ferro zincato, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri doppia camera; pavimentazione interna del pianerottolo dell'ascensore in grés ceramico, mentre le rampe delle scale e il pianerottolo di ingresso sono pavimentati con lastre in marmo lucidate.

**FINITURE INTERNE:** pareti interne intonacate, lisce e tinteggiate con motivi di colore differenziato all'altezza di circa m 2,50; pavimenti in gres porcellanato; pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica per l'altezza di circa m 2,00; porta di ingresso di tipo blindato; porte interne del bagno e antibagno con rivestimento in melaminico.

**IMPIANTI:** impianto idrico sotto traccia; impianto elettrico in canale a vista; bagno dotato di wc e lavabo completi di rubinetteria.

*L'immobile nel complesso, per la sua destinazione d'uso e recente edificazione, presenta per la tipologia edilizia un grado di finitura nella media, si riscontra, in corrispondenza del locale servizi, un'infiltrazione di umidità proveniente dalla sovrastante copertura del tetto, impermeabilizzata con guaina bituminosa e alcune filature nelle tamponature di separazione con i locali adiacenti.*

### DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA:

Sulla base delle misurazioni effettuate risultano le seguenti superfici:

#### Superfici nette:

locale principale	m <sup>2</sup>	101,45
anti bagno	m <sup>2</sup>	2,32
bagno	m <sup>2</sup>	1,44
<i>superficie netta complessiva</i>	<hr/>	<hr/>
	m <sup>2</sup>	105,21

**Superfici lorde:**

*Superficie lorda immobile* *m<sup>2</sup> 113,97*

*Superficie lorda posto auto* *m<sup>2</sup> 11,00*

Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile verrà calcolata sulla base del documento adottato dall'Agenzia del Territorio, relativo alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", computando il 100% dei muri esterni, il 50% dei muri in comunione, il 100% della superficie lorda e il 25% del posto auto, pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con la stessa.

In base a quanto sopra esposto si ottiene una superficie lorda commerciale pari a m<sup>2</sup> 116,72, arrotondata a m<sup>2</sup> **117,00**.

**UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

L'immobile ricade nel Piano di Zona dello Strumento Urbanistico adottato dal Comune di Selargius (P.R.G e P.U.C.), in zona attualmente di tipo G, e specificamente nella sottozona G1.18. La sottozona G1 è destinata a: servizi generali di tipo direzionale, sportivo, connessi alla mobilità, alle attività produttive industriali e commerciali, sanitario e socio sanitario o a questi connessi.

La destinazione d'uso attuale dell'immobile è conforme a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

L'immobile è stato edificato sulla base della concessione edilizia n. 112 rilasciata dal Comune di Selargius il 20/09/2005 a seguito della domanda presentata dal signor Carlo Derio, procuratore speciale della "ROCCAFORTE" S.r.l.

Dal confronto fra il rilievo dell'immobile, eseguito durante i sopralluoghi, e l'elaborato planimetrico del progetto relativo alla concessione di edificazione, si è riscontrata una piccola difformità rispetto a quanto

indicato nella suddetta Concessione, riguardante la mancata realizzazione di un vano interno da adibirsi a spogliatoio (presente peraltro negli elaborati con elementi divisorii di spessore minimo). Tale difformità non comporta la necessità di alcuna sanatoria.

**PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE**

L'immobile è di proprietà, per la quota di 1/1, della ditta [REDACTED] S.A.S.

**UTILIZZO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta libero e non utilizzato.

**VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il bene è stato acquistato col regime giuridico della proprietà in condominio, la quota comunicata come di proprietà per lo stabile in esame risulta essere pari a 66,170 millesimi.

Al 31/12/2012 risultano indicate dalla Signora Accalai, amministratrice dello stabile, per l'immobile della Società Remat un disavanzo spese al 31/12/2011 pari a € 1.643,01; quote ordinarie da preventivo anno 2012 pari a € 732,00; quota acqua perdita impianto antincendio pari a € 217,00; il cui totale complessivo al 31/12/2012 risulta pertanto pari a € 2.592,01.

Viene altresì segnalato che per il malfunzionamento del galleggiante della cisterna dell'impianto antincendio, è stata emessa da parte della Società Abbanoa una fattura di oltre € 60.000,00. Su tale fattura è stato inoltrato un reclamo finalizzato a una nuova fatturazione la cui istanza risulterebbe accettata, l'amministratore comunica di essere in attesa di una nuova fattura.

**POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI.**

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

**POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI.**

Non vi è necessità di eventuale divisibilità in natura trattandosi dell'intero dell'unità immobiliare.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

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, si ritiene adeguato l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato da operatori del settore immobiliare per la compravendita di immobili simili a quelli in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada, condizioni locali di mercato). Il parametro di riferimento (€/m<sup>2</sup>) è applicato alla superficie lorda commerciale determinata precedentemente.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame, e da quanto sopra esposto, si è ritenuto di stimare quale congruo valore medio di mercato, per il locale adibito ad uso laboratorio, quello massimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2012, pari a €/m<sup>2</sup> 1.000,00. Tale valore tiene anche conto della valutazione dell'attuale situazione manutentiva dell'immobile.

Pertanto, per l'immobile in esame, sito nel Comune di Selargius (CA), via Torricelli n° 9, distinto nel N.C.E.U. al foglio 25 mappale 1327 sub. 35, piano secondo, costituito da un'unità immobiliare destinata ad uso deposito commerciale, si stima che il più probabile valore di mercato risulti pari a:

$$\text{m}^2 117,00 \times \text{€/m}^2 1.000,00 = \mathbf{\text{€ } 117.000,00} \text{ (euro centodiciassettemila/00).}$$

## 6. RIEPILOGO STIMA DEI BENI FACENTI PARTE DEL FALLIMENTO

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene, pertanto, che gli immobili facenti parte del Fallimento della ditta [REDACTED] S.A.S. e del socio C [REDACTED] P [REDACTED], nello stato attuale, possano stimarsi come segue:

– **IMMOBILE A:** *Immobile ad uso commerciale, sito in ALGHERO (SS), [REDACTED], di proprietà per la quota di 1/1 della ditta [REDACTED] S.A.S.:*

– € 414.700,00 (euro quattrocentoquattordicimilasettecento/00).

– **IMMOBILE B:** *Immobile ad uso deposito commerciale, sito in QUARTU SANT'ELENA (CA), via Monsignor Angioni n. 52, di proprietà per la quota di 1/1 di C [REDACTED] P [REDACTED]:*

– € 207.250,00 (euro duecentosettemiladuecentocinquanta/00).

– **IMMOBILE C:** *Immobile ad uso cantina, sito in QUARTU SANT'ELENA (CA), via Monsignor Angioni n. 52, di proprietà per la quota di 1/1 di C [REDACTED] P [REDACTED]:*

– € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00).

**IMMOBILE D:** *Immobile ad uso residenziale sito in CAGLIARI, [REDACTED]*

– **IMMOBILE E:** *Immobile ad uso artigianale–commerciale, sito in SELARGIUS (CA), via Torricelli n° 9, di proprietà per la quota di 1/1 della ditta [REDACTED] S.A.S.:*

– € 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00).

## 7. 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, 11 febbraio 2013

Il Consulente Tecnico D'ufficio  
dott. ing. Giorgio Aru

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*