
TRIBUNALE DI CAGLIARI

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

STIMA IMMOBILI IN QUARTU SANT'ELENA
VIA PIRAS

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

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

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

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

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

PREMESSA

Sono oggetto della presente relazione di stima i beni N° 3 e N° 4, come indicati nel tabulato riepilogativo degli immobili all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale della

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-----------|---------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/02/1991 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | DR POLLI | 14/02/1991 | 13216 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CONSERVATORIA DI CAGLIARI | 22/02/1991 | 4740 | 3681 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-----------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/02/1991 | | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

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

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

Per quanto riguarda l'immobile:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023

Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI

Contro

Formalità a carico della procedura

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

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

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023

Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI

Contro

Formalità a carico della procedura

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

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

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

CONFINI

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

- Disimpegno arrivo scala, proprietà , via Perra.

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

- Spazio di manovra, propr.

CONSISTENZA

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

- Normale

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

- Normale

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

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

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

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

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal 13/07/1992 al 23/02/2001 | | Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 31, Part. 275, Sub. Categoria F1 |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| Dal 23/02/2001 al 06/12/2013 | | Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 275, Sub. 17 Categoria C2 Cl.1, Cons. 78 Rendita € 378,67 Piano T |
| Dal 06/12/2013 | | Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2403, Sub. 17, Zc. Categoria C2 Cl.1, Cons. 78 Superficie catastale 90 Rendita € 378,67 Piano T |

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 13/07/1992 al 23/02/2001 | | Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 31, Part. 275, Sub. Categoria F1 |
| Dal 23/02/2001 al 06/12/2013 | | Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 275, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 17,56 |
| Dal 06/12/2013 | | Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 2403, Sub. 10, Zc. Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 12 Rendita € 17,56 Piano T |

NORMATIVA URBANISTICA

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

- Secondo il vigente piano urbanistico comunale l'immobile ricade nella zona omogenea B sottozona B₁

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

- Secondo il vigente piano urbanistico comunale l'immobile ricade nella zona omogenea B sottozona B₁

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

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

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

b) non prevista suddivisione degli spazi interni;

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

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

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

- POSSIBILITA' DI REGOLARIZZARE DIFFORMITA' RISCOINTRATE.

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

- Pavimentato in battuto di cemento.

TITOLARITÀ

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

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

(Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

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

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

- Le unità immobiliari risultavano locatate al Sig. _____ con contratto in scadenza al 29.11.2024. Al momento della presente stima devono intendersi quindi libere e non più locatate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto 3

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTU SANT'ELENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

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

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

Lotto 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cagliari, li 15/01/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.
Geom. Meloni Pierluigi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

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



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

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

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CAGLIARI il 27/10/2023

Reg. gen. 35100 - Reg. part. 26525

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI

Contro:

Formalità a carico della procedura

