

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Andrea BERNARDINO



## FALLIMENTO N° 116/2016



Curatore Fallimentare - Dott.ssa Alessia GUERZONI



RELAZIONE n° 1

STIMA DEGLI IMMOBILI

via Libeccio n° 30 – Cagliari



Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA





## 1) PREMESSA – OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto Davide Mario CAPRA, ingegnere, con dispositivo del 28.07.16 dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Andrea BERNARDINO, è stato designato Consulente Tecnico nel Fallimento n° 116/16 – [REDACTED], al fine di assistere la Procedura Fallimentare secondo quanto richiesto con istanza del 27.06.16 dell'Ill.mo Curatore dott.ssa Alessia GUERZONI.

Nell'istanza, premettendo che dalla documentazione acquisita è *emerso che la società fallita è proprietaria di numerosi beni immobili nonché di varie attrezzature e altri beni immobili*, viene richiesta la nomina di un consulente tecnico per la *valutazione dei beni immobili e mobili*.

\*\*\*

Dopo aver acquisito dalla curatela gli elementi documentali propedeutici all'individuazione dei beni immobili in capo alla fallita società ed ai soci accomandatari (visura camerale e dati fiscali dei soggetti interessati), si è proceduto all'espletamento delle attività peritali necessarie alle stime e, in considerazione della natura e tipologia degli immobili e la complessità degli accertamenti catastali, ipocatastali e, soprattutto, relativi alla liceità edilizia ed urbanistica effettuati presso gli enti competenti, nell'intento di consentire l'inizio delle attività di vendita, si è deciso di predisporre le relazioni di stima *man mano* che si completavano le acquisizioni documentali dei suddetti beni.

La presente **Relazione n° 1** riguarda la stima dei seguenti due immobili:

- 1) appartamento, cantine e posto auto in via Libeccio n° 30 – Cagliari
- 2) [REDACTED]

Nel capitolo 3) – STIMA DEGLI IMMOBILI verranno espresse le stime esponendo gli accertamenti effettuati distinti nei seguenti paragrafi:

- A) Descrizione degli immobili
- B) Identificazione ed intestazione catastale
- C) Provenienza e gravami
- D) Liceità edilizia
- E) Valutazione commerciale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2) OPERAZIONI PERITALI

Sia unitamente che disgiuntamente al Curatore sono stati effettuati sopralluoghi negli immobili oggetto di valutazione, all'atto dei quali si è rilevata la natura, la qualità e lo stato di conservazione, le dimensioni, la loro collocazione all'interno dei maggiori stabili di cui fanno parte, le caratteristiche al contorno, il loro attuale utilizzo e tutti quegli altri elementi tecnici ritenuti significativi per fornire le risposte ai quesiti.

In All. 1 le planimetrie di rilievo degli immobili.

Al fine di una migliore rappresentazione degli immobili è stata effettuata una dettagliata rilevazione fotografica (All. 2).

Si è poi proceduto ad un'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, estraendo l'elenco delle formalità relative alla fallita società, comprese quelle pregiudizievoli ed acquisendo le relative note di trascrizione (All. 3).

Successivamente, sono stati acquisiti gli atti di provenienza originaria degli immobili (vedi ancora All. 3)

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, sono state poi acquisite le visure catastali storiche (All. 4) e le planimetrie catastali (All. 5).

Presso il Comune di Cagliari, poi, previa indagine conoscitiva al *Front Office*, è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti al fine di acquisire la documentazione relativa a tutti gli atti autorizzativi, eventualmente anche in sanatoria, rilasciati sugli immobili e verificare la giacenza di eventuali richieste pendenti. In All. 6 la documentazione acquisita.

Si è poi conseguentemente valutato lo stato di liceità edilizia dei beni immobili indicando, laddove difformi dall'assentito, le attività da svolgere per conformizzarli/regolarizzarli nel loro stato attuale (All. 8 e 9).

Infine, sono stati acquisiti i dati delle quotazioni immobiliari espressi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare e dal sito *borsinoimmobiliare.it* (All. 7), relativi ad immobili di tipologia simile a quelli oggetto di stima ed acquisite informalmente le valutazioni di primarie agenzie immobiliari operanti nella zona *Quartiere del Sole - La Palma e Monte Urpinu - Bonaria*.

Ancora, è stata operata l'effrazione delle serrature delle tre cantine di pertinenza dell'immobile di via Libeccio n° 30, per le quali i signori [REDACTED] hanno dichiarato di non possedere le chiavi, né le stesse sono state reperite presso parenti o terzi soggetti. Con l'ausilio del geom. [REDACTED], in data 05.05.17 sono state sostituite le serrature.

Nella cantina in sinistra è stato rinvenuto un vecchio serbatoio in PVC con pompa idraulica utilizzato come riserva idrica a servizio dell'appartamento. Lo stesso è da ritenersi non funzionante.

L'ultima cantina in destra era vuota.

Nella penultima cantina in destra sono state rinvenute tre vecchie biciclette, una vecchia macchina da cucire, un serbatoio idrico in PVC in buone condizioni, due scale in alluminio, un vecchio TV, sedie in plastica e materiali edili. I signori [REDACTED] non hanno riconosciuto come di loro proprietà tali beni che, allo stato, vengono conservati all'interno della detta cantina.

Le chiavi sono state consegnate in una copia al sig. [REDACTED] e le altre due copie acquisite dal sottoscritto e consegnate alla Curatela.

Si allegano foto dell'intervento di sostituzione delle serrature e fattura della ditta LA CHIAVE (All. 2.3).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3) STIMA DEGLI IMMOBILI

#### A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in capo alla fallita società ed oggetto della presente relazione sono i seguenti:

1. **Appartamento** sito in Cagliari (CA), via Libeccio n° 30, **tre Cantine** e un **Posto auto coperto** avente accesso dalla via Favonio n° 8

\*\*\* \* \*\*\*

#### IMMOBILE n° 1

L'immobile n° 1 (planimetrie di rilievo in All. 1.1 e 1.2, rilievi fotografici in All. 2.1) è sito in Cagliari, via Libeccio n° 30 – nel quartiere *Del Sole / La Palma* - in un maggiore stabile a destinazione residenziale, di tipologia signorile, elevato a cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato, con area cortilizia comune retrostante destinata a parcheggi. Il maggiore fabbricato, realizzato tra il 1966 ed il primo semestre del 1967, ha accesso arretrato dalla pubblica via tramite corte esterna, rampa di scale e portoncino a due ante (in alluminio e vetro), impianto citofonico, ampio vano di ingresso comune ed impianto ascensore.

È composto da un appartamento al piano terra che confina, in senso antiorario, con:

- il vano scala condominiale;
- il retrostante cortile/parcheggio condominiale comune anche ad altri due stabili ed accessibile dalla via Favonio, nel quale è localizzato il posto auto coperto (con tettoia aperta ai lati) di esclusiva pertinenza;
- area a giardino di esclusiva pertinenza sugli altri due lati, nella quale vi sono due accessi pedonali: uno sulla via Libeccio ed uno sull'area cortilizia condominiale retrostante;

Completano il compendio tre cantine localizzate al piano seminterrato, accessibile da una scala interna comune al maggiore stabile condominiale e da un'altra scala che conduce all'area parcheggi retrostante. Tutte e tre le cantine soggiacciono, in proiezione verticale, all'appartamento soprastante.

#### Tipologie distributive, costruttive, finiture, impianti

L'**appartamento** è costituito da ingresso, soggiorno, quattro vani (due camere doppie, singola, studio), cucina, bagno, servizio, disimpegno, balcone, due verande chiuse.

Il livello di piano è rialzato di circa 90 cm rispetto al piano di campagna.

La struttura portante del maggiore fabbricato è in conglomerato cementizio armato con telai pilastri-travi e solai in laterocemento ed i prospetti parte intonacati e tinteggiati e parte rivestiti con piastrelle in *clinker*. Lo stabile è stato recentemente sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria dei prospetti ed è in ottime condizioni.

Le murature di tamponamento sono in doppio foglio di laterizio con camera d'aria interposta. Le tramezzature interne sono in laterizio forato.

Le pareti delle tre camere da letto sono intonacate e rasate mentre quelle del disimpegno sono semplicemente intonacate.

Le pareti dell'ingresso, dello studio e del soggiorno sono intonacate e rivestite con carta da parati di tipo sintetico.

Nelle tre camere da letto le pareti sono dotate di cornici in gesso nelle parti superiori. Di particolare qualità quelle della camera più grande (prospettante il retro ed il lato giardino) a doppio livello con rosone centrale.

I soffitti sono intonacati al civile.

Nel bagno sono presenti i segni di infiltrazioni idriche dal piano soprastante che appaiono esaurite (residua il ripristino della tinteggiatura).

Tutte le superfici delle pareti (non rivestite) e dei soffitti sono tinteggiate con idropittura per interni.

La pavimentazione dell'intero immobile è in gres smaltato tipo "*pepe e sale*" ad eccezione della cucina e di una camera, nelle quali sono state posate monocotture smaltate. Si segnala il distacco, nel soggiorno, di una parte della pavimentazione.

I rivestimenti della cucina sono in parte in monocottura smaltata ed in parte in legno a doghe (c.d. *perlinato*) mentre il bagno ed il servizio sono rivestiti in bicottura smaltata.

I sanitari dei bagni sono in vetrochina commerciale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con vetrate a riquadri su griglia in legno.

Le aperture esterne sono dotate di doppio infisso: internamente in legno con vetro semplice ed esternamente in alluminio con vetro semplice.

L'ingresso è dotato di portoncino in legno a due ante asimmetriche, con blindatura interna a passanti orizzontali e verticali.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-fognario allacciati alle pubbliche reti, di riscaldamento (condominiale) e di allarme (con sensori volumetrici, mancante della centralina).

Sono inoltre presenti due pompe di calore ma le unità esterne sono state smontate in occasione della ristrutturazione dello stabile e sono da reinstallare.

Vi è un impianto di riserva idrica con serbatoio installato in una delle cantine, allo stato non funzionante.

Le due verande chiuse hanno struttura in alluminio e vetro con ante scorrevoli.

Quella prospettante sul giardino è stata impostata sul pavimento del balcone (dotato di ringhiera metallica - ancora presente) ed a tutt'altezza fino all'intradosso del balcone dell'immobile soprastante. E' accessibile dalla cucina attraverso due porte finestre ed è dotata di due porte esterne che, tramite distinte rampe, consentono l'accesso al giardino.

La veranda sul prospetto interno è stata impostata, invece, sul parapetto in muratura dell'originario balcone ed anch'essa a tutt'altezza fino all'intradosso del balcone dell'immobile soprastante. È accessibile dalle due camere localizzate agli estremi e vi si affaccia la finestra del bagno.

Dal soggiorno si accede ad un ampio balcone, dotato di ringhiera in ferro a giorno che, tramite scala esterna, consente anch'esso l'accesso al giardino.

Il giardino è parzialmente pavimentato con tessere di calcestruzzo del tipo autobloccante, è piantumato con alberi da frutto (limone, cachi, nespolo, arancio, mandarino, melograno, tutti in ottime condizioni) ed essenze ornamentali (palma, jucca, pitosphoro) e, come detto, ha accesso diretto a strada protetto con un portoncino metallico a pannellatura cieca.

Nel giardino è presente un **locale di sgombero** con struttura portante in alluminio e vetro e copertura in pannelli prefabbricati in doppio foglio di alluminio e coibente interposto. Tale locale di sgombero è stato edificato in aderenza della muratura perimetrale posteriore che confina con il cortile condominiale destinato a parcheggio e con quella dello stabile adiacente (denominato fabbricato "A" nell'originaria licenza edilizia).

L'immobile è disabitato.

\*\*\*

Le **tre cantine** sono localizzate al piano sottostante alla fine del disimpegno comune e sono le ultime due sulla destra e l'ultima sulla sinistra.

Le murature del piano seminterrato sono in conglomerato cementizio armato.

Tutte le cantine hanno porta di accesso in legno con serratura semplice ed hanno ciascuna una finestrella ricavata nella parte rialzata del fabbricato.

All'interno sono pavimentate in gres smaltato.

Le superfici sono intonacate e tinteggiate e sulle pareti sono presenti risalite di umidità dal terreno con degradi delle finiture (intonaci e tinteggiature).

Tutte e tre le cantine sono dotate di impianto elettrico.

Da segnalare la ridotta altezza interna (1,91 m).

\*\*\*

Il **posto auto coperto** è il sedicesimo partendo da sinistra ed è coperto con una struttura precaria in ferro e soprastante manto in lastre ondulate rette di fibrocemento



(con amianto). Vi si accede da un ingresso - comune anche ad altri stabili - dotato di cancello carrabile a movimentazione elettrica sito nella via Favonio n° 8.

Esiste un altro posto auto localizzato a ridosso della veranda chiusa sul prospetto posteriore. Tale posto auto, seppure assegnato in origine all'appartamento oggetto di valutazione, è posto di fronte all'ingresso della caldaia e non è fruibile.

\*\*\*

Consistenze e dimensioni

superficie netta abitazione	mq	140,13
superficie lorda abitazione	mq	162,18
superficie verande (netta)	mq	12,74
superficie balcone (netta)	mq	6,60
altezza interpiano (appartamento)	m	2,87
superficie locale di sgombero (netta)	mq	29,16
altezza interpiano (locale di sgombero)	m	2,05
superficie giardino (netta)	mq	179,96
superficie cantina 1 (netta)	mq	14,47
superficie cantina 2 (netta)	mq	8,46
superficie cantina 3 (netta)	mq	9,94
altezza interpiano (cantine)	m	1,91
superficie posto auto coperto	mq	11,73

Per una rappresentazione grafica vedasi planimetrie di rilievo in All. 1.1 e 1.2.

\*\*\* \* \*\*\*

**IMMOBILE n° 2**

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



## B) IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE

### Immobile n° 1 (visure in All. 4.1 e planimetrie in All. 5.1)

L'immobile è distinto in tre identificativi ma, come vedremo, risulta infine rappresentato ed identificato in uno solo di essi (denominato *Primo identificativo*) ed è da intendersi come un compendio di più immobili.

\*\*\*

#### Primo identificativo

Trattasi dell'appartamento con le sue pertinenze esterne (locale di sgombero e giardino), del posto auto e delle tre cantine.

Attualmente l'immobile è così identificato ed intestato al Catasto Fabbricati:

foglio	25
mappale	1665
subalterni	1 e 17
categoria	A/2
classe	2
vani	10
superficie catastale	mq 214
rendita catastale	€ 1.575,19
indirizzo	via Libeccio n° 30 piano S1-T
intestati	[REDACTED]

L'identificazione attuale deriva da variazione del **09.11.15**, per inserimento in visura dei dati di superficie. La visura è annotata con la precisazione che la particella deriva dalla soppressione della particella foglio 25, mappale 178 sub 1 per allineamento mappe.

\*\*\*

**Storicamente** l'immobile viene catastalmente ad esistenza all'epoca di costruzione del fabbricato con presentazione n° 1739774 (data non accertabile, comunque antecedente al 1971) dalla quale deriva l'identificativo al N.C.E.U.: foglio 25, mappale 178, sub. 1 – A.

Come si evince dalla planimetria estratta dall'originario atto di acquisto da parte del sig.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], l'appartamento viene accatastato con la sottostante cantina localizzata allo spigolo Nord Ovest del maggiore corpo di fabbrica (planimetria catastale originaria in All. 5.1).

Nell'atto di acquisto viene specificato che il [REDACTED] – costruttore del maggiore fabbricato e dante causa della [REDACTED], venditrice dell'unità immobiliare al [REDACTED], si riserva la proprietà dell'intero piano scantinato ove sono localizzate altre cantine (nota – due delle quali verranno successivamente acquisite dal [REDACTED]).

\*\*\*

Nel 1987, a seguito dell'inoltro di due domande di concessione in sanatoria, l'immobile viene accatastato con il seguente identificativo:

foglio	25
mappale	178 graffato 554
subalterno	1
categoria	A/2
classe	2
vani	8
rendita catastale	£ 3.904
indirizzo	via Libeccio n° 30 piano T
intestato	[REDACTED]

\*\*\*

Alla morte del sig. [REDACTED] viene aperta la successione a seguito della quale, dal 05.09.96, l'intestazione catastale viene così modificata:

intestati [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

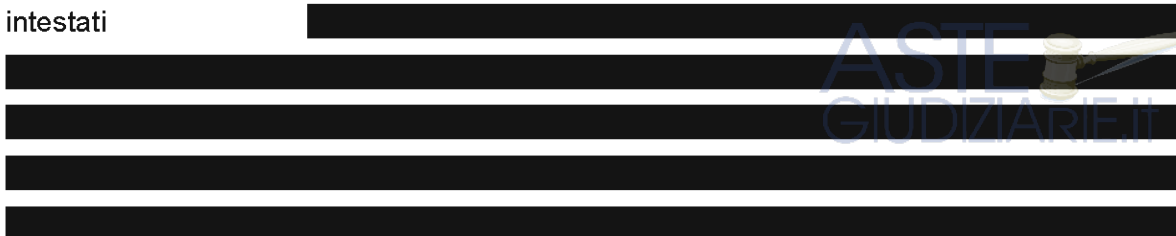
\*\*\*

A seguito di voltura d'ufficio del 15.12.04, protocollo CA0431834 – Rep. 9428 del Tribunale di Cagliari (nota – atto con il quale il [REDACTED] cede la propria

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

quota alla madre ed ai suoi due fratelli e due sorelle), da tale data l'intestazione viene così integrata:

intestati



\*\*\*

A seguito della morte del [redacted] viene aperta la successione a favore degli eredi e, dal **02.07.09**, l'intestazione viene così integrata:

intestati



\*\*\*

A seguito di **ampliamento** del **24.07.87** - in atti dal **19.03.99**, l'identificativo catastale viene così modificato:

foglio	25
mappale	178 graffato 554
subalterno	1
categoria	A/2
classe	2
vani	10
rendita catastale	£ 4.880
indirizzo	via Libeccio n° 30 piano T

\*\*\*

A seguito di **variazione del quadro tariffario** del **01.01.92** l'identificativo catastale viene così modificato:

foglio	25
mappale	178 graffato 554
subalterno	1
categoria	A/2
classe	2
vani	10
rendita catastale	£ 3.050.000
indirizzo	via Libeccio n° 30 piano T

\*\*\*



A seguito di variazione per codifica del 09.10.13 per *piano incoerente* l'identificativo catastale viene così modificato:

foglio	25
mappale	178 graffato 554
subalterno	1
categoria	A/2
classe	2
vani	10
rendita catastale	£ 3.050.000
indirizzo	via Libeccio n° 30 piano S1-T



\*\*\*

A seguito di bonifica dell'identificativo catastale e introduzione in atti della successione del [REDACTED] in atti dal 10.12.12, dal 18.02.15 l'identificazione e l'intestazione catastale vengono modificate come all'attualità:

foglio	25
mappale	1665
subalterni	1 e 17
categoria	A/2
classe	2
vani	10
superficie catastale	mq 214
rendita catastale	€ 1.575,19
indirizzo	via Libeccio n° 30 piano S1-T



intestati

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*

Dall'esame dello storico si rileva come la somma delle quote sia 171/150, maggiore dell'intero. La quota dei soggetti [REDACTED] appare matematicamente corretta anche se, come vedremo nel seguito, sussistono discrepanze rispetto alle quote derivanti dagli atti di provenienza.



Inoltre, si è appreso che la [REDACTED] è deceduta e la sua quota deve essere distribuita tra gli eredi.

Conseguentemente a tutto quanto sopra l'intestazione catastale deve essere corretta.

\*\*\*

Dall'esame della planimetria catastale (All. 5.1) di questo primo identificativo si rilevano rappresentati:

- l'appartamento sulla via Libeccio con le due verande chiuse e con una pertinenza esterna denominata "magazzino" realizzata nell'area giardino di esclusiva pertinenza;
- tre cantine al piano seminterrato, precisamente l'ultima sulla sinistra e le ultime due sulla destra del settore di sinistra del detto piano;
- un posto auto *sottotettoia* con accesso dalla via Favonio;

In buona sostanza con l'attuale identificativo catastale – esistente fin dal 1986 – ora foglio 25 mappale 1665, sub. 1 e 17 sono identificati (correttamente) ed intestati (con errori) tutti i beni immobili della via Libeccio n° 30 e cioè:

1. l'appartamento con le due verande chiuse
2. il locale di sgombero (magazzino) realizzato nel giardino
3. il giardino
4. le tre cantine
5. il posto auto coperto (sotto tettoia, con ingresso dalla via Favonio)

### Secondo identificativo

Trattasi del posto auto sottotettoia con accesso dalla via Favonio n° 8.

Attualmente l'immobile è così identificato ed intestato al Catasto Fabbricati:

foglio	25
mappale	550
subalterno	16
categoria	C/6
classe	1
consistenza	mq 12
rendita catastale	€ 35,95
indirizzo	via Favonio n° 8 piano T
intestati	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Tale identificativo ed intestazione derivano, in ultimo, dalla soppressione della particella foglio 25, mappale 178, subalterno 15 per allineamento mappe e dalla variazione del 09.11.15 per inserimento dati di superficie.

Dalla ricostruzione dello storico emerge come l'identificativo, costituito da due immobili distinti tra loro ed adiacenti, viene costituito in data 19.12.83 - in atti dal 30.06.87 - inizialmente intestato al sig. [REDACTED].

Fu successivamente acquisto dal [REDACTED] ed a loro intestato in ragione di 1/2 della proprietà a far data dal 30.03.92 - in atti dal 16.02.94.

Alla morte del [REDACTED] l'intestazione, giusta denuncia del 05.09.96 - in atti dal 10.10.01, viene così modificata:

intestati [REDACTED]

[REDACTED]

Successivamente, in occasione della citata voltura d'ufficio del 15.12.04, protocollo CA0431834 – Rep. 9428 del Tribunale di Cagliari, l'intestazione viene così modificata:

intestati [REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*

Successivamente, a seguito di atto di compravendita del 21.04.06 - in atti dal 22.05.06, l'intestazione del bene viene così integrata:

intestati [REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*

Successivamente, con modifica del 19.12.83 vengono inseriti i dati di costituzione e classamento risalenti al 1983 (tra parentesi), poi ancora modificati a far data 01.01.92 per variazione del quadro tariffario:

protocollo	6430
anno	1983
categoria	C/2

classe 2  
consistenza mq 7  
rendita catastale £ 98.000 (£ 103)  
indirizzo via Libeccio n° 30 piano SCAN

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A seguito della morte del [REDACTED] viene aperta la successione con la quale, dal **02.07.09** l'intestazione viene così integrata sugli eredi:

intestati [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*

Poi, a far data dal **04.09.09**, seppure successivamente alla morte del [REDACTED], l'intestazione viene così ulteriormente modificata:

intestati [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*

Con variazione del **04.09.09** subentrano le seguenti variazioni per modifica dell'identificativo corrette per codifica *piano incoerente* con variazione del 09.10.13 (tra parentesi la dicitura sostituita):

foglio 25  
mappale 178  
subalterno 15  
categoria C/2  
classe 2  
consistenza 7 mq  
rendita catastale € 50,61  
indirizzo via Libeccio n° 30 piano S1 (SCAN)

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A far data dal **18.02.15** l'intestazione dell'immobile viene modificata come all'attualità con la bonifica dell'identificativo a seguito della soppressione del foglio 25, mappale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

178, subalterno 15, con classamento ancora attuale ad eccezione della superficie catastale inserita in atti dal 09.11.15.

\*\*\*

La quota dei soggetti [REDACTED] appare matematicamente corretta anche se, come vedremo nel seguito, sussistono discrepanze rispetto alle quote derivanti dagli atti di provenienza.

Poiché la [REDACTED] è deceduta occorrerebbe, però, correggere l'intestazione (eliminando l'*usufrutto*).

\*\*\*

Dall'esame della planimetria catastale (All. 5.1), si fa rilevare come una delle due cantine – per la precisione la penultima – sia rappresentata come un rettangolo diversamente dalla realtà (ha forma di "L").

La rappresentazione della detta penultima cantina riportata nella planimetria del primo identificativo è, invece, corretta.

**Ad ogni buon conto occorre procedere alla soppressione dell'identificativo già inserito nel primo identificativo sia in consistenza che planimetricamente.**

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile n° 2 (visura storica in All. 4.2)**

[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]

\*\*\*



## C) PROVENIENZA E GRAVAMI

In All. 3 è illustrata l'ispezione ipotecaria estesa ai seguenti soggetti:

[REDACTED]

Sono stati inoltre acquisiti (All. 3.1, 3.2 e 3.3) gli atti di provenienza originaria degli immobili oggetto di valutazione - in capo al [REDACTED]

[REDACTED]

Nel seguito si illustrano, con commento, le formalità relative agli immobili oggetto di valutazione distinte tra *PROVENIENZA* ed *ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

.....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## IMMOBILE n° 1

**APPARTAMENTO in Cagliari, via Libeccio n° 30, con TRE CANTINE e POSTO AUTO COPERTO**

\*\*\*

### PROVENIENZA

\*\*\*

Con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] acquista dalla [REDACTED] un APPARTAMENTO con giardino sito in Cagliari, alla via Libeccio n° 30, al piano terra in sinistra nella palazzina "B" di un maggiore complesso di tre edifici, così identificato al N.C.E.U.: foglio 25, mappale 178 subalterno 1.

Nella vendita sono compresi:

- **UNA CANTINA** di mq 12 circa (la n° 13, sottostante l'appartamento);
- un **POSTO MACCHINA SCOPERTO**, posto nel cortile interno, con accesso dalla Traversa Libeccio n° 8 (nota – poi divenuta via Favonio), al quale è attribuito il n° 16;

Nell'atto è precisato che tutti i locali nel piano scantinato, escluso quello venduto, restano di proprietà del costruttore sig. [REDACTED]

All'atto è allegata la planimetria catastale, redatta dal geom. [REDACTED], nella quale sono rappresentati, in unico elaborato, l'appartamento e la cantina.

E' altresì allegata la planimetria progettuale dell'area parcheggi esterna con indicato il posto macchina compravenduto.

\*\*\*

In data antecedente al 1974, il sig. [REDACTED] edifica nel giardino di esclusiva pertinenza dell'appartamento un locale di sgombero e ricava (con struttura in alluminio e vetro) due verande nei due balconi laterali, per i quali inoltra domande di concessione in sanatoria, di cui si osserverà nel relativo capitolo sulla liceità edilizia dei beni.

\*\*\*

Con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] DUE CANTINE tra loro contigue site in Cagliari, alla via Libeccio n° 30, al piano interrato della palazzina "B", più precisamente le ultime due

sulla destra per chi dalle scale, svoltando sulla destra, si inoltra nell'andito di accesso alle cantine (...).

Nell'atto è precisato che le due cantine non sono ancora censite in catasto ma la relativa denuncia di accatastamento *all'urbano* è stata registrata all'U.T.E. di Cagliari il 19.12.83 protocollo 6430.

All'atto è allegata la planimetria registrata all'U.T.E. (predisposta dall'ing. Ugo LOI).

Alle due cantine verrà successivamente attribuito il seguente identificativo catastale: foglio 25, mappale 178 subalterno 15.

.....  
Trascrizione a favore del [REDACTED]  
[REDACTED], atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

Con atto amministrativo [REDACTED], P.U. Ufficio del Registro, Repertorio [REDACTED], viene trascritta la successione del [REDACTED].

Tra gli immobili inseriti nella successione vi sono:

Unità negoziale n° 1

immobile n. 3 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1 (categoria A2, vani 8) (nota – è l'appartamento con una delle tre cantine);

immobile n. 5 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, anno 1983, protocollo 6430, categoria C2, consistenza mq 7 (nota – trattasi delle due cantine identificate al foglio 25, mappale 178, subalterno 15 acquisite nel 1992; l'immobile viene identificato come anno 1983 e *protocollo 6430*, riportando i dati di denuncia al vecchio U.T.E. indicati nell'atto di compravendita originario)

immobile n. 6 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6, consistenza mq 12 (nota – è il posto auto nel parcheggio condominiale con accesso dalla via Favonio)

Con il presente atto si trasferisce la proprietà di 1/2 dell'unità negoziale n° 1 con le seguenti quote:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*

Trascrizione a favore del [REDACTED]  
[REDACTED], atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili.

Con atto giudiziario del [REDACTED], emesso dal Tribunale di Cagliari, viene acquisita - sugli immobili oggetto di valutazione - la quota di proprietà del [REDACTED] (pari a 2/30, ovvero 5/75 in frazione allineata).

Tra gli immobili vi sono:

Unità negoziale n° 1

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1, A - appartamento

immobile n. 2 - in Cagliari, identificato anno 1983, protocollo 6430, categoria CN - Cantina (trattasi sempre delle due cantine sulla destra al piano seminterrato sottostanti l'appartamento di via Libeccio n° 30)

immobile n. 3 - in Cagliari, identificato foglio 25, mappale 554, categoria CN - Cantina (viene così identificata la cantina sulla sinistra al piano seminterrato sottostante l'appartamento di via Libeccio n° 30, ma tale identificazione non è corretta poiché il mappale 554 è graffiato al 178 sub. 1)

immobile n. 4 - in Cagliari, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria PA – Posto auto (trattasi del posto auto con accesso dalla via Favonio n° 8, pertinenza dell'appartamento di via Libeccio n° 30)

Con l'atto si trasferiscono i seguenti diritti:

[REDACTED]

\*\*\*

Trascrizione a favore del [REDACTED], atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

Con atto amministrativo del [REDACTED].

Tra gli immobili vi sono:

Unità negoziale n° 1

immobile n. 3 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1, categoria A2, vani 8 (nota – è l'appartamento con la cantina)

immobile n. 6 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, anno 1983, protocollo 6430, categoria C2, consistenza mq 7 (nota – trattasi delle due cantine identificate al foglio 25, mappale 178, subalterno 15 acquisite nel 1992; l'immobile viene

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

identificato come anno 1983 e *protocollo 6430*, riportando i dati di denuncia al vecchio U.T.E.)

immobile n. 7 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6, consistenza mq 12 (trattasi del posto auto con accesso dalla via Favonio n° 8 pertinenza dell'appartamento di via Libeccio n° 30)

Con il presente atto si trasferisce la proprietà di 1/2 dell'unità negoziale n° 1 con le seguenti quote:

[REDACTED]

\*\*\*

Trascrizione a favore del [REDACTED], atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili.

Con atto giudiziario [REDACTED] (pari a 2/30, ovvero 5/75 in frazione allineata).

Tra gli immobili vi sono:

Unità negoziale n° 1

immobile n. 2 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1, categoria A2 (trattasi dell'appartamento con la cantina)

immobile n. 3 - in Cagliari, identificato foglio 25, mappale 178, categoria C6 (nota - tale immobile non è identificabile; verosimilmente si intendeva l'immobile identificato anno 1983, *protocollo 6430*, cioè le due cantine sulla destra al piano seminterrato dello stabile di via Libeccio n. 30), che ha assunto il subalterno 15

immobile n. 4 - in Cagliari, identificato foglio 25, mappale 554, categoria C6 (nota – tale identificativo con la classazione C6 è inesistente; vi è certamente un errore, trattandosi dello stesso immobile n. 2, ovvero l'appartamento di via Libeccio n° 30 che ha classamento A2 e non C6; all'epoca il mappale 554 è graffiato al mappale 178 sub 1 e rappresenta l'area di pertinenza dell'appartamento)

immobile n. 5 - in Cagliari, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6 (trattasi del posto auto con accesso dalla via Favonio n° 8 pertinenza dell'appartamento di via Libeccio n° 30)

Con l'atto si trasferiscono i seguenti diritti:

[REDACTED]

\*\*\*

Trascrizione a favore del [REDACTED]

[REDACTED], compravendita.

Con atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà dei seguenti immobili secondo quanto di seguito illustrato:

unità negoziale 1

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1, categoria A2, vani 10; nota – da rilevare che l'immobile viene identificato nella sua variata consistenza di 10 vani - e non più 8 - a seguito dell'accatastamento del 1987 derivante da due domande di concessione in sanatoria, con il quale vengono rappresentati in unico elaborato planimetrico ed identificativo: l'appartamento e l'originaria cantina, le altre due cantine ed il posto auto; a seguito di ciò gli identificativi delle due cantine e del posto auto andavano soppressi;

immobile n. 2 - in Cagliari, via Libeccio 30, identificato al foglio 25, mappale 554 subalterno 1, categoria A2 (nota – tale immobile, come già detto, è l'area graffata all'originario mappale 178 sub. 1; peraltro non esisteva un mappale 554 sub. 1);

Con l'atto si trasferisce la nuda proprietà della quota di 26/75 (pari a 52/150) e si trasferiscono i seguenti diritti:

Nota - al momento dell'atto la [REDACTED], come da note di trascrizione, possiede la quota di 54/150 di proprietà (1/6+1/75+1/6+1/75) e ne cede 52/150 (26/75), dunque le residuano 2/150.

unità negoziale 2

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio 30, identificato al protocollo 6430, anno 1983, categoria C2 (nota – trattasi delle due cantine all'epoca già identificate al foglio 25, mappale 178, sub. 15)

Con l'atto si trasferisce la nuda proprietà della quota di 102/150 e si determinano i seguenti diritti:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esiste una significativa discrepanza: al momento dell'atto la [REDACTED], come da note di trascrizione, possiede 54/150 di proprietà ( $1/6+1/75+1/6+1/75$ ) e ne cede 102/150 (26/75), dunque cede **48/150 in più** di quelli posseduti come da note di trascrizione.

.....

Dalle note di trascrizione di cui sopra risulta quanto segue.

L'immobile di via Libeccio n° 30 – costituito da appartamento, tre cantine e posto auto è attualmente accatastato con un unico identificativo: foglio 25, mappale 1665 (ex 178), subalterno 1 - graffato subalterno 17, categoria A2, classe 2, consistenza vani 10, superficie catastale 214 mq, R.C. € 1.575,19.

I proprietari e le relative quote risultanti dalle note di trascrizione sono:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tenendo conto del decesso del [REDACTED] la sua quota (24/150) è da ripartire agli eredi nella misura di 1/3 ciascuno, dunque 8/150), e ne risulta:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tenendo conto dell'avvenuto decesso della [REDACTED], la sua quota residua di 2/150 deve essere ripartita nella misura di 1/5 per ogni figlio (o eredi) compreso [REDACTED] dunque **2/750** ( $2/150 * 1/5$ ) per i figli vivi e **2/2.250** ( $2/750 * 1/3$ ) per ciascuno dei tre eredi del [REDACTED].

Risulterebbe il seguente prospetto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tale intestazione è relativa all'identificativo foglio 25, mappale 1665, subalterno 1 graffato sub 17 che comprende, come visto, l'appartamento, le tre cantine ed il posto auto (oltre al locale di sgombero realizzato nel giardino).

\*\*\*

Inspiegabilmente, sono stati mantenuti (nota – e ceduti parzialmente con atti pubblici anche relativi al Fallimento di [REDACTED]) gli identificativi del posto auto e delle due cantine.

Il posto auto identificato a foglio 25, mappale 50, subalterno 16, non viene richiamato negli atti di cessione dalla [REDACTED] alle figlie e si deve supporre che residuino le quote di proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per le due cantine identificate a foglio 25, mappale 1665, subalterno 15, invece, risulta il seguente prospetto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Non si procede alla ripartizione della quota di [REDACTED] in quanto, come si rileva immediatamente, la quota residua in capo alla [REDACTED] è negativa e ciò non è possibile.

.....

Da tutto quanto sopra emergono le seguenti anomalie:

1. l'immobile costituito dal compendio **appartamento - tre cantine - posto auto** è, nel suo complesso, identificato al foglio 25, mappale 1665, sub. 1 graffato 17
2. l'identificativo catastale del **posto auto** (foglio 25, mappale 550, sub. 16) deve essere soppresso o, in alternativa, occorrerebbe frazionare l'identificativo di cui al punto precedente eliminando il posto auto

3. l'identificativo catastale delle due cantine (foglio 25, mappale 1665, sub. 15, alienato nel Fallimento di [REDACTED] come cantina singola, verosimilmente confusa con quella già compresa nell'atto originario di provenienza con l'identificativo foglio 25 mappale 178 sub. 1 graffato 554) deve essere soppresso o, in alternativa, occorre frazionare l'identificativo di cui al punto 1; tale ipotesi, per le due cantine, si ritiene non residuale per quanto si dirà al punto successivo;
4. le quote di proprietà delle due cantine sono certamente errate poiché in origine la [REDACTED] è proprietaria della metà (1/2) e, nella successione di [REDACTED], si doveva ripartire la sola quota di 1/2 in ragione di 1/3 (cioè 1/6) alla [REDACTED] e dei restanti 2/3 ai cinque figli (2/30 ciascuno) come, in realtà, fatto in prima battuta, ma poi *stravolto* riassegnando nuovamente la quota di 1/2 di [REDACTED] con la (seconda) trascrizione della successione nelle stesse quote della precedente
5. medesimo ragionamento di frazionamento delle quote di [REDACTED], considerando la sua quota di proprietà iniziale di 1/2, lo si dovrebbe fare, però, anche per il compendio intero posto che la detta sig.ra [REDACTED] era in regime di comunione dei beni con il [REDACTED]

In buona sostanza occorre procedere, a parere dello scrivente, ad una **revisione integrale delle quote di provenienza** accertando, dall'esame degli atti – e non delle sole note di trascrizione – i reali e corretti presupposti sui quali determinare le quote. Per fare ciò, vista la complessità della situazione ed i limiti di competenza dello scrivente, si ritiene utile **suggerire** alla procedura la necessità di una **consulenza** da parte di un **Notaio**.

Ciò detto il sottoscritto, al momento, dovendo determinare il valore degli immobili di stretta pertinenza della procedura fallimentare e dovendo, per fare ciò, **attribuire le quote di proprietà dei due soci**, procederà **basandosi su quanto emerge dalle note di trascrizione** e considerando il compendio immobiliare di via Libeccio n° 30 come unico (appartamento, tre cantine, posto auto) e con le quote imputate all'identificativo **foglio 25 mappale 1665 sub. 1** ( $42/125+61/375 = 187/375$ , pari al **49,87%**), evidenziando la possibilità di una revisione integrale delle quote.



## ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

\*\*\*

Iscrizione contro del [REDACTED]  
[REDACTED] ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs. 46/99.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca per capitale di [REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 1

immobile n. 2 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

immobile n. 3 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1, categoria A2

immobile n. 4 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 554, categoria A2 (nota – è lo stesso immobile n. 3)

immobile n. 5 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

L'ipoteca è iscritta contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 12/150 dell'unità negoziale 1.

L'atto è annotato di cancellazione totale [REDACTED]  
[REDACTED].

Iscrizione contro del [REDACTED]  
[REDACTED], ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca per capitale di [REDACTED] a favore della [REDACTED]. sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 1

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

Unità negoziale n° 4

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 554, categoria A2

Unità negoziale n° 5

immobile n. 1 - in Cagliari, via Favonio n° 8, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:  
unità negoziale 1 – sulla proprietà per la quota di 80/1000

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di **1/15**

unità negoziale 5 – sulla proprietà per la quota di **2/25**

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 1 – sulla proprietà per la quota di **6/75**

unità negoziale 1 – sulla nuda proprietà per la quota di **51/150**

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di **1/15**

unità negoziale 5 – sulla proprietà per la quota di **1/15**

\*\*\*

Iscrizione contro del [REDACTED]  
[REDACTED], emessa da Tribunale di Cagliari, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca per capitale di [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 2

immobile n. 2 - in Cagliari, via Favonio n° 8, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

Unità negoziale n° 3

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1 e mappale 554, categoria A2

Unità negoziale n° 4

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di **2/25**

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di **12/150**

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di **12/150**

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di **2/25**

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di **38/150**

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di **63/150**

\*\*\*

Iscrizione contro del [REDACTED]  
[REDACTED], emessa da Tribunale di Roma, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca per capitale di [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 2

immobile n. 2 - in Cagliari, via Favonio n° 8, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

Unità negoziale n° 3

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1 e mappale 554, categoria A2

Unità negoziale n° 4

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di 2/25

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di 12/150

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di 12/150

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di 2/25

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di 38/150

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di 63/150

\*\*\*

Iscrizione contro del [REDACTED], ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca a favore della [REDACTED]

sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 2

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1, categoria A2

immobile n. 2 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 554, categoria A2

immobile n. 3 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

Unità negoziale n° 3

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di 66/450

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di 36/450

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di 144/450

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di 189/450

\*\*\*

Iscrizione contro del [REDACTED]  
[REDACTED], emessa da Tribunale di Cagliari, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca per capitale [REDACTED]  
[REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 2

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1, categoria A2

immobile n. 2 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 554, categoria CORTE

immobile n.3 - in Cagliari, via Favonio n° 8, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

Unità negoziale n° 3

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di 66/450

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di 36/450

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di 144/450

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di 189/450

\*\*\*

Iscrizione contro [REDACTED]  
[REDACTED], emessa da Tribunale di Roma, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca per capitale di [REDACTED]  
[REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 2

immobile n. 2 - in Cagliari, via Favonio n° 8, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

Unità negoziale n° 3

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1 e mappale 554, categoria A2

Unità negoziale n° 4

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di **2/25**

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di **12/150**

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di **12/150**

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 2 – sulla proprietà per la quota di **2/25**

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di **38/150**

unità negoziale 4 – sulla proprietà per la quota di **63/150**

\*\*\*

**Iscrizione contro** [REDACTED], emessa da Tribunale di Cagliari, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Con il presente atto viene iscritta ipoteca per capitale di [REDACTED] sui seguenti immobili:

Unità negoziale n° 1

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 15, categoria C2

Unità negoziale n° 3

immobile n. 1 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, identificato al foglio 25, mappale 178, subalterno 1 e mappale 554, categoria A2

Unità negoziale n° 5

immobile n. 1 - in Cagliari, via Favonio n° 8, identificato al foglio 25, mappale 550, subalterno 16, categoria C6

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 1 – sulla proprietà per la quota di **12/150**

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di **30/150**

unità negoziale 5 – sulla proprietà per la quota di **12/150**

L'ipoteca è iscritta nelle seguenti quote contro [REDACTED]:

unità negoziale 1 – sulla proprietà per la quota di **12/150**

unità negoziale 1 – sulla nuda proprietà per la quota di **51/150**

unità negoziale 3 – sulla proprietà per la quota di **10/150**

unità negoziale 5 – sulla proprietà per la quota di **10/150**

**IMMOBILE n° 2**

[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]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



.....



## ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

\*\*\*

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

■

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

■

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

■  
[Redacted text block]



■  
[Redacted text block]



[Redacted text block]



■  
[Redacted text block]





## D) LICEITÀ EDILIZIA

### IMMOBILE n° 1 - via Libeccio n° 30

Tramite accesso agli atti presso il Comune di Cagliari è stata rinvenuta la seguente documentazione relativa alla costruzione originaria del maggiore fabbricato sulla via Libeccio n° 30 (All. 6.1):

- *Licenza di costruzione* n° 859/405 del 13.06.1966 valida a tutto il 12.06.1967 intestata a Impresa [REDACTED] e relativa alla prosecuzione della costruzione della Palazzina “B” di via Libeccio, in conformità al progetto approvato dal Sindaco in data 28.10.1964 n° 11332;
- Progetto approvato il 16.01.1968 prot. 572
  - Tavola 1B (pianta piano scantinato)
  - Tavola 2B (pianta piano terra)
  - Tavola 9B (sezioni)
- *Certificato di nuova costruzione* n° 10 del 24.01.1968
- *Certificato di abitabilità* n° 417 del 02.02.1968

Dall'esame degli atti di cui sopra, seppure gli elaborati grafici del progetto giacente riportino la data del 1968, risulta che l'intero maggiore fabbricato è stato completato entro il 28.09.1967 vista la nota prefettizia di esito favorevole del collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato.

Nel *Certificato di abitabilità* è poi indicato (ultimi due righe) che i lavori vennero iniziati nell'aprile 1966 e portati a compimento nell'ottobre del 1967.

Preme osservare che gli elaborati progettuali indicati nel *Certificato di abitabilità* e nel *Certificato di nuova costruzione* sono il n° 554/363, il n° 555/363 e il n° 559/363, tutti del 24.04.1965, ed il progetto approvato indicato nella licenza edilizia è il n° 11332 del 28.10.1964, mentre il progetto giacente in Comune è il n° 572 del 16.01.1968 - esaminato nella Commissione edilizia del 20.12.1967.

Trattasi, pertanto, di elaborazioni grafiche (quelle del 1968) postume alla costruzione del fabbricato, avvenuta, quanto al piano scantinato, certamente entro il giugno del 1967 posto che la licenza edilizia del 13.06.1966 indica il nulla osta alla prosecuzione della costruzione (nota - quanto sopra, come vedremo, ha rilevanza nella valutazione della liceità edilizia di due delle tre cantine - quelle in destra al piano scantinato).

Lo stato dell'appartamento rappresentato negli elaborati grafici è coerente con quello attuale quanto a sagoma ed impronta, dimensioni e superficie ma è difforme quanto alla partizione interna.

Il vano “pranzo” è stato infatti ingrandito ed il tinello adiacente unito all'altra camera da letto (demolendo il tramezzo divisorio) trasformando l'ambiente così ottenuto in “cucina” e cambiando la destinazione dell'originaria “cucina” in camera.

Su tali **difformità interne** si tornerà nel seguito.

Quanto alle tre cantine nel sottostante piano seminterrato, che **emergono** fuori terra costituendo così a tutti gli effetti un volume (per la parte fuori terra), quella in sinistra è conforme allo stato progettuale per dimensioni, impronta e forma mentre **quelle in destra sono parzialmente difformi**.

La loro forma è infatti ad “L” e non rettangolare come rappresentate negli elaborati di progetto (tav. 1/B).

In pratica, sono stati realizzati due **ampliamenti** – in parte interrati ed in parte fuori terra – tali da far soggiacere parte delle cantine sotto la proiezione verticale del balcone sul prospetto interno, entro la sua sagoma costruttiva.

Tale **difformità** dal progetto giacente in Comune, però, per quanto sopra ricostruito in relazione all'epoca di realizzazione del fabbricato, si ritiene di fatto **regolarizzata** poiché le due cantine sono da considerarsi venute ad esistenza in epoca antecedente al 01.09.1967 allorquando non era obbligatoria la costruzione dietro rilascio di licenza edilizia.

Inoltre, le dette **difformità** non contrastano con le prescrizioni del P.R.G. del Comune di Cagliari all'epoca vigente (dal 1962).

Conseguentemente, lo stato di fatto delle **due cantine** in destra, pur in **difformità** dal progetto giacente in Comune, si deve ritenere **regolare** dal punto di vista della **liceità edilizia**.

\*\*\*

Successivamente all'acquisto dell'appartamento con cantina e posto auto il sig. ██████████ ██████████ ha realizzato le seguenti **opere senza autorizzazione**:

- A) due verande chiuse nei balconi laterali
- B) un locale di sgombero nel giardino
- C) una tettoia sopra il posto auto

Quanto alle **opere di cui al punto A**, presso il Comune di Cagliari sono stati acquisiti i seguenti atti della pratica **C37361** (All. 6.2):

- Istanza di concessione in sanatoria del 03.07.1986 prot. 3530/A4 a nome del sig. ██████████
- ricevuta versamento oneri di sanatoria per £ 80.820
- *Relazione tecnica* del 30.06.1986 a firma geom. ██████████
- **Concessione in sanatoria n° 5223 del 07.10.1996**

L'istanza è priva di elaborati grafici.



Nella *Relazione Tecnica* vengono compiutamente descritte le opere (*chiusura di una veranda sul cortile interno e di un balcone*) e definita la loro consistenza e tipologia e vi si legge che le stesse sono state realizzate nel 1974.

Le due verande chiuse sono pertanto da considerarsi in regola quanto alla loro liceità edilizia visto il rilascio della Concessione in sanatoria.

\*\*\*

Quanto alle opere di cui ai punti B e C, presso il Comune di Cagliari sono stati acquisiti i seguenti atti della pratica C11048 (All. 6.3):

- Istanza di concessione in sanatoria del 03.07.1986 prot. 3530/A4 progressivo 0498236107 a nome del sig. [REDACTED]
- *Relazione tecnica* del 30.06.1986 a firma geom. [REDACTED]
- *Richiesta di documentazione integrativa* del Comune di Cagliari prot. 554 del 04.10.1996
- Nota di trasmissione documenti da allegare alle domande di Sanatoria (...) relative all'appartamento sito in Cagliari, via Libeccio 30, piano terreno prot. 11472 del 30.07.1987 e prot. 11219 del 03.08.1987 con allegate:
  - Denuncia di variazione del 24.07.1987
  - Planimetria catastale

Nella *Relazione Tecnica* sono indicate natura e tipologia (*costruzione di un piccolo magazzino ...nel cortile annesso, costruzione di una tettoia ...a copertura del posto macchina*), dimensioni e consistenze delle due opere.

Con la nota del 04.10.96 il Comune di Cagliari richiese la produzione di:

- elaborati grafici rappresentativi degli abusi con indicati gli stati *ante* e *post* abuso
- computo delle superfici nette e dei volumi lordi
- documentazione fotografica
- tre marche da bollo

A tale richiesta non è stato riscontro e la concessione in sanatoria non risulta rilasciata.

Allo stato attuale la richiesta di rilascio di concessione in sanatoria per il locale di sgombero e la tettoia del posto auto si ritiene **suscettibile di rilascio**, previo riscontro alla nota del Comune del 1996 ed espletamento di eventuali ulteriori incombenze tecniche ed amministrative secondo le attuali normative nel frattempo intervenute e secondo le previsioni dispositive dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari.

Tale pratica è di tipo oneroso e deve essere effettuata tramite professionista abilitato iscritto agli specifici Ordini Professionali.

Il costo complessivo per addivenire al rilascio della Concessione in sanatoria può complessivamente stimarsi in € 2.000,00 oltre oneri previdenziali ed IVA.

Residua la difformità dell'appartamento **limitatamente alle partizioni interne**, per la cui realizzazione al Comune di Cagliari non erano state inoltrate le necessarie ed obbligatorie comunicazioni (*Comunicazione Opere Interne*) come previsto dalla normativa edilizia-urbanistica vigente all'epoca della loro realizzazione.

Dagli accertamenti effettuati si ritiene che le partizioni interne siano **regolarizzabili** tramite lo strumento della *Mancata Comunicazione Opere Interne* (c.d. *Mancata C.O.I.*) poiché rientrano nella fattispecie di sanabilità prevista dall'art. 15 comma 5 della L.R. 8/15 sostitutivo dell'art. 15 della L.R. 23/85.

Trattasi, infatti, di interventi per i quali non è stata variata la destinazione d'uso e non sussistono variazioni plano-volumetriche dello stato assentito, il tutto riferibile ad opere eseguite antecedentemente al 30.04.15.

Tale procedura è di tipo oneroso e prevede, oltre agli onorari e spese per l'attività di un professionista abilitato per la predisposizione degli elaborati tecnici richiesti (stimabili in € 600,00), anche il pagamento di una sanzione di € 309,87 (destinazione residenziale e superficie maggiore di 120 mq), oltre a spese vive di natura amministrativa quali diritti di segreteria, marche da bollo, copie, ecc., stimabili forfettariamente in € 50,00.

Si allega il modulo da presentare al Comune per la *MANCATA COMUNICAZIONE OPERE INTERNE* con le specifiche economiche delle sanzioni (All. 8), il tutto secondo le previsioni di cui di cui al n° 357.c dell'Allegato B - Delibera G.R. 11/14 del 28.02.17 - *Comunicazione a sanatoria* (All. 9).

\*\*\*

Occorre osservare che la precedente **certificazione di abitabilità** dell'appartamento non è più valida rapportandola allo stato attuale.

Infatti, il vano cucina e le due camere da letto hanno perso l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta, requisiti indispensabili affinché sussistano le destinazioni d'uso "cucina" e "camera da letto" secondo i parametri edilizi disposti dalle legislazioni vigenti.

L'acquirente dovrà dunque procedere al conseguimento dell'agibilità ponendo in essere, uno dei seguenti interventi:

- o la rimozione delle chiusure in alluminio e vetro delle due verande che, allo stato, privano dell'obbligatoria illuminazione ed aerazione naturale le due camere da letto e la cucina che si affacciano su di esse
- o la modifica di destinazione d'uso dei tre vani in ambienti per i quali non è obbligatoria l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta (es.: ripostiglio, locale di sgombero, bagni), ricavando la cucina in altro ambiente idoneo quanto a parametri areoilluminanti

**IMMOBILE n° 2**

[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]



## E) VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la determinazione del valore degli immobili si è adottato il criterio analitico "sintetico comparativo a valore di mercato".

Utilizzando tale criterio di stima il valore commerciale del bene si ottiene moltiplicando la **superficie commerciale** per il **valore unitario di vendita** (riferito al metro quadrato).

\*\*\*

La superficie commerciale è stata ottenuta moltiplicando le superfici degli appartamenti e dei loro accessori/pertinenze (locali di sgombero, balconi, verande, giardino, cantine, posto auto, lastrico solare) per i seguenti coefficienti di conversione:

appartamento	1,00
balconi	0,25
verande chiuse	0,35
giardino	0,15
locali di sgombero	0,40
cantine	0,35
lastrici solari	0,15

\*\*\*

Ne sono derivate le seguenti superfici commerciali:

IMMOBILE n° 1 – via Libeccio n° 30					
appartamento	162,18	x	1,00	mq	162,18
balconi	6,60	x	0,25	mq	1,65
verande chiuse	12,74	x	0,35	mq	4,46
giardino	179,96	x	0,15	mq	26,99
locali di sgombero	29,16	x	0,40	mq	11,16
cantine	32,87	x	0,35	mq	11,50
<b>superficie commerciale</b>				<b>mq</b>	<b>218,45</b>

\*\*\*

### IMMOBILE n° 2 – via Arezzo n° 25

[REDACTED]					
[REDACTED]					
[REDACTED]					
[REDACTED]					
[REDACTED]					

Per l'individuazione dei valori di vendita unitari sono stati rilevati i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli del sito borsinommobiliare.it (All. 7), ritenuti sostanzialmente congrui dopo comparazione con altri dati estimativi riscontrati anche sul mercato delle agenzie immobiliari.

Premesso che ci si trova in un momento di stagnazione del mercato immobiliare, i valori minimo e massimo relativi al secondo semestre 2016, mediati tra quelli acquisiti, sono i seguenti (riferiti alla superficie lorda):

zona Quartiere del Sole – La Palma

valore minimo	€/mq 1.621,00
valore massimo	€/mq 2.240,00
valore medio	€/mq 1.930,50



Per determinare i valori unitari sono stati debitamente considerati i consueti parametri ed elementi tecnici/estimativi, dei quali si segnalano di seguito i principali:

- la consistenza (nota – l'appartamento di via Libeccio ha superfici tali da ridurre la domanda di mercato, orientata prevalentemente su consistenze di 70/90 mq)
- lo stato di conservazione degli immobili e delle loro pertinenze ed accessori
- la tipologia architettonica e strutturale
- la tipologia e la consistenza distributiva dei vani
- la qualità delle finiture edili
- la dotazione, la tipologia e la funzionalità degli impianti anche nei riguardi della spesa energetica
- il livello di piano (nota – piano terra per via Libeccio e piano terzo ed ultimo per via Arezzo)
- l'età, le caratteristiche e le dotazioni dei maggiori fabbricati in cui gli appartamenti sono inseriti (nota – nella palazzina di via Arezzo non c'è l'ascensore)
- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche del quartiere, la zona, la posizione, il tessuto sociale
- l'eventuale potenzialità edificatoria diretta con il *Piano Casa* (nota – particolarmente per l'immobile di via Arezzo che soggiace un lastrico solare di esclusiva pertinenza)

Si è poi tenuto conto della necessità di procedere alle attività di regolarizzazione edilizia e catastale (immobile di via Libeccio) e della necessità di acquisire il Certificato di agibilità (entrambi gli immobili).



In ultimo, si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente l'esitabilità degli immobili a seguito di una procedura di fallimento e dell'ulteriore circostanza, non secondaria, che al detto fallimento è riferibile solo una quota dei beni – quella relativa ai signori [REDACTED].

Per trasporre analiticamente tutti gli elementi di cui sopra sono stati adottati i seguenti coefficienti correttivi:

Immobile n° 1 – via Libeccio n° 30	coeff.	0,80
Immobile n° 2 – via Arezzo n° 25	coeff.	0,78

Ne derivano i seguenti valori commerciali unitari:

via Libeccio n° 30 (1.930,50 x 0,80)	€/mq	<b>1.544,40</b>
--------------------------------------	------	-----------------

[REDACTED]

\*\*\*

Ne derivano le seguenti valutazioni:

**Immobile n° 1**

superficie commerciale	mq	218,45
valore commerciale	€/mq	1.544,40
€/mq 1.544,40 x mq 218,45	€	337.374,18
<b>Valore commerciale Immobile n° 1 in cifra tonda</b>	<b>€</b>	<b>337.000,00</b>

quote del Fallimento

[REDACTED]		42/125
[REDACTED]		61/375
quota totale dei soci = 187/375, pari al		<b>49,87%</b>

<b><u>Quota Fallimento Immobile n° 1 (337.000,00x49,87%)</u></b>	<b>€</b>	<b>168.061,90</b>
--	----------	-------------------

**Immobile n° 2**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Cagliari, 16.05.2017

Ing. Davide Mario Capra