



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Bruno MALAGODI



FALLIMENTO N° 116/2016



Curatore Fallimentare - Dott.ssa Alessia GUERZONI



RELAZIONE n° 1 - INTEGRATIVA



Immobile - via Libeccio n° 30, Cagliari



Consulente Tecnico

Ing. Davide Mario CAPRA



via Costantinopoli n° 31 - 09129 Cagliari
davidemariocapra@gmail.com – davidemario.capra@ingpec.eu





Sommario

1	OGGETTO DELLA CONSULENZA INTEGRATIVA	3
2	OPERAZIONI PERITALI INTEGRATIVE	4
3	STIMA - REVISIONE.....	6
	B) IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - INTEGRAZIONE.....	6
	C) PROVENIENZA E GRAVAMI - INTEGRAZIONE.....	10
	E) VALUTAZIONE COMMERCIALE – REVISIONE 2024	14



1 OGGETTO DELLA CONSULENZA INTEGRATIVA

Facendo ampio ed integrale riferimento alla *Relazione n. 1* depositata in data 20.05.2017, la presente consulenza integrativa, relativa al solo **Immobile n. 1** sito in Cagliari, **via Libeccio n. 30**, si è resa indispensabile a seguito dell'attività di ricognizione e correzione ipocatastale e catastale propedeutica all'alienazione del bene, la cui necessarietà era stata a suo tempo segnalata dallo scrivente.

Per le incombenze ipocatastali la Curatela e gli altri eredi-comproprietari dell'immobile hanno affidato al notaio Federico PAVAN l'incarico di sanare e correggere le **irregolarità/discrepanze** relative alla **provenienza**.

Il sottoscritto e la Curatrice fallimentare Dott.ssa Alessia GUERZONI si sono dunque rapportati con il notaio PAVAN per assisterlo nelle complesse attività da svolgere, consegnandogli preliminarmente una copia della *Relazione n. 1* e degli *Allegati* tutti, comprensive in particolare degli atti di provenienza dell'immobile e dell'intera documentazione catastale, oltreché dei titoli edilizi a suo tempo acquisiti dal sottoscritto tramite accesso agli atti espletato al Comune di Cagliari.

Poi, lo scrivente ha ricevuto sia dalla Curatela (**AII. INT-1**), sia dagli altri eredi risultati comproprietari dell'immobile (Signori/e: [REDACTED])

[REDACTED] l'incarico di svolgere le attività di regolarizzazione catastale dell'immobile, preliminari all'attività di correzione delle quote di provenienza da parte del Dott. PAVAN.

Tale attività, ha comportato dapprima la **correzione** delle irregolarità/discrepanze dell'**identificazione catastale dell'immobile** e, successivamente, una volta sanate dal dott. PAVAN le irregolarità ipocatastali (NB - successione di [REDACTED] re), lo scrivente ha proceduto alla **correzione delle intestazioni e delle quote di proprietà** dei soggetti in capo ai quali ricadono i diritti reali sui beni inoltrando le relative volture e gli atti a supporto delle stesse.

Su tali articolati presupposti, rispetto alla *Relazione n. 1* depositata, sono stati **variati**:

- gli **identificativi** catastali dell'immobile via Libeccio n. 30
- le **intestazioni** catastali
- le **quote di proprietà** degli intestati

Tali variazioni hanno reso necessario **integrare** la relazione peritale depositata nel maggio del 2017, anche con l'**aggiornamento all'attualità del valore di stima**.

*



2 OPERAZIONI PERITALI INTEGRATIVE

Con riferimento alle accertate difformità catastali, sostanziate nell'esistenza di un unico identificativo catastale (foglio 25, mappale 1665, subalterno 1/17) comprendente:

- l'appartamento con locale accessorio (questo realizzato nell'area giardino di pertinenza);
- le tre cantine al piano interrato;
- il posto auto scoperto con accesso dalla via Favonio;

ed alla contemporanea sussistenza "sdoppiata" dei seguenti identificativi catastali:

- foglio 25, mappale 1665, subalterno 15 (n. 2 cantine al piano interrato);
- foglio 25, mappale 1665, subalterno 16 (n. 1 posto auto scoperto con accesso dalla via Favonio);

è stato contattato l'ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, per verificare le modalità di soppressione degli identificativi sub. 15 e sub. 16. In tale occasione, dopo un contraddittorio con i tecnici del detto ufficio, si è appreso che oltre alla detta soppressione dei sub. 15 e 16, sulla base delle nuove modalità di accatastamento delle unità immobiliari disposte dall'Agenzia delle Entrate, era necessario procedere al frazionamento dell'attuale subalterno 1/17 (NB – anch'esso da sopprimere) in cinque distinte unità immobiliari, in quanto:

1. ciascuna delle tre cantine costituisce un identificativo catastale autonomo;
2. il posto auto costituisce un identificativo catastale autonomo;
3. l'identificativo catastale sub 1/17 è stato creato fondendo degli immobili (cantine sub. 15) che al momento dell'accorpamento e dell'inserimento nell'impianto meccanografico non erano in capo agli intestatari (NB – problematica rappresentata nella *Relazione* già depositata).

Pertanto, dietro incarico specifico della Curatela e degli altri comproprietari-eredi, lo scrivente ha proceduto dapprima al **frazionamento** del subalterno 1/17 ed alla creazione dei subalterni sub. 20, 21, 22, 23 e 24 (visure in **AII. INT-2**) introducendo in catasto le relative distinte planimetrie (**AII. INT-3**) e sopprimendo i subalterni 1/17, 15 e 16 (**AII. INT-4**).

Tale attività di accatastamento è stata necessariamente effettuata lasciando inalterate le errate intestazioni catastali e le errate quote di proprietà, rettificabili solo a seguito della correzione delle discrepanze/irregolarità ipocatastali, poi effettuate dal Dott. PAVAN ma limitatamente alle quote in capo agli altri comproprietari-eredi.

Infatti, con atto *Preliminare di compravendita e assenso a cancellazione di ipoteche* del **10.05.2024**, a rogito notaio Federico PAVAN, Rep. 3806, Racc. 2972, trascritto in Cagliari il 23.05.2024, Reg. Gen. 16636 e 16637, Reg. Part. 13059 e 13060 (**AII. INT-**



5), gli immobili sopra indicati (NB – sulla base dei “nuovi” identificativi catastali) sono stati **promessi in vendita** al [REDACTED] dai signori: [REDACTED]

[REDACTED] a, per le quote di loro riferimento rideterminate dal Dott. PAVAN.

In data 20.06.2024 il Dott. PAVAN ha proceduto alla **rettifica** della **Successione di TROIA Salvatore con presentazione n. 82, Volume 9990/2024 (All. INT-6)**, successivamente **traspota** al Catasto Fabbricati per i cinque “nuovi” identificativi catastali come da **visure** in **All. INT-7** ma relativamente **agli intestatari ed alle quote di proprietà riferite alla data del decesso del** [REDACTED]

Sulla base di tale atto di revisione della successione di [REDACTED] lo scrivente, sempre sulla base del mandato conferito dalla Curatela, ha proceduto alla **voltura degli atti e delle modifiche dei diritti reali verificatisi successivamente alla successione di** [REDACTED] e fino all'attualità a **valere sui cinque “nuovi” identificativi catastali, ovvero:**

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Cagliari, Rep. 552 del 17.05.2005 (voltura in **All. INT-8**)
- Atto di compravendita notaio Michele PUXEDDU, Rep. 9834 del 21.04.2006 (voltura in **All. INT-9**)
- Riunione di usufrutto di [REDACTED] per decesso avvenuto in data 24.05.2006 (voltura in **All. INT-10**)
- Successione di [REDACTED], registrata il 24.11.2010 al volume 1470, numero 9990, per decesso avvenuto il 02.07.2009 (voltura in **All. INT-11**)

Conseguentemente a tale complessa attività di regolarizzazione catastale e ipocatastale sono **variati gli identificativi catastali e le quote di proprietà riferite alla procedura fallimentare** e sono stati conseguentemente rimodulati e/o integrati i capitoli:

B) **IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE**

C) **PROVENIENZA E GRAVAMI**

E) **VALUTAZIONE COMMERCIALE**

Restano **invariati**, rispetto alla relazione già depositata, i capitoli: A) **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** e D) **LICEITÀ EDILIZIA.**

*

3 STIMA - REVISIONE**B) IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE - INTEGRAZIONE**

L'immobile in esame è da intendersi costituito da un **compendio dei seguenti cinque identificativi catastali:**

- 1) Appartamento – foglio 25, particella 1665, subalterno 20
- 2) Cantina 1 – foglio 25, particella 1665, subalterno 21
- 3) Cantina 2 – foglio 25, particella 1665, subalterno 22
- 4) Cantina 3 – foglio 25, particella 1665, subalterno 23
- 5) Posto auto scoperto – foglio 25, particella 1665, subalterno 24

Primo identificativo – APPARTAMENTO

Trattasi dell'appartamento con le sue pertinenze esterne *locale di sgombero e giardino*.

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

foglio	25
mappale	1665
subalterno	20
categoria	A/2
classe	2
consistenza	vani 8,5
superficie catastale	mq 199 escluse aree scoperte mq 175
rendita catastale	€ 1.338,91
indirizzo	via Libeccio n° 30 piano T
intestati	

In **All. INT-12** la visura catastale storica e la planimetria catastale.

*

Secondo identificativo – CANTINA 1

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

foglio	25
--------	----

Fallimento n. 116/16 – Relazione n° 1 - Integrativa

ASTE
GIUDIZIARIE®

mappale 1665
 subalterno 21
 categoria C/2
 classe 2
 consistenza 9 mq
 superficie catastale mq 12
 rendita catastale € 65,07
 indirizzo via Libeccio n° 30 piano S1
 intestati

██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████

5

In AII. INT-13 la visura catastale storica e la planimetria catastale.

*

Terzo identificativo – CANTINA 2

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

foglio 25
 mappale 1665
 subalterno 22
 categoria C/2
 classe 2
 consistenza 10 mq
 superficie catastale mq 12
 rendita catastale € 72,30
 indirizzo via Libeccio n° 30 piano S1
 intestati

██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████
 ██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In AII. INT-14 la visura catastale storica e la planimetria catastale.

*

Quarto identificativo – CANTINA 3

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7



Fallimento n. 116/16 – Relazione n° 1 - Integrativa

ASTE
GIUDIZIARIE®

foglio 25
 mappale 1665
 subalterno 23
 categoria C/2
 classe 2
 consistenza 14 mq
 superficie catastale mq 18
 rendita catastale € 101,23
 indirizzo via Libeccio n° 30 piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

intestati

██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®In **All. INT-15** la visura catastale storica e la planimetria catastale.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Quinto identificativo – POSTO AUTO SCOPERTO**

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

foglio 25
 mappale 1665
 subalterno 24
 categoria C/6
 classe 4
 consistenza 12 mq
 superficie catastale mq 12
 rendita catastale € 58,26
 indirizzo via Favonio n° 8 piano T
 intestati

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████
██████████	██████████	██████	██████

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®In **All. INT-16** la visura catastale storica e la planimetria catastale.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le identificazioni e le intestazioni attuali derivano, oltrechè dagli atti citati nella relazione già depositata, anche dai seguenti:

- *Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 05/09/1996 Sede 804 Registrazione Volume 9990 n. 82 registrato in data 20/06/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 26650.1/2024 - Pratica n. CA0095863 in atti dal 22/08/2024;*
- *Atto giudiziale PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 17/05/2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Sede CAGLIARI (CA) Repertorio n. 552 Sede TWR Registrazione Volume 1 n. 28391 registrato in data 03/08/2005 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 35892.1/2024 - Pratica n. CA0133401 in atti dal 26/11/2024;*
- *Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/04/2006 Pubblico ufficiale MICHELE PUSCEDDU Sede SERRAMANNA (CA) Repertorio n. 9834 Sede TWM Registrazione Volume 1 n. 782 registrato in data 17/05/2006 - COMPRAVENDITA Voltura n. 35898.1/2024 - Pratica n. CA0133402 in atti dal 26/11/2024;*
- *RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 24/05/2006 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 35904.1/2024 - Pratica n. CA0133403 in atti dal 26/11/2024;*
- *Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 02/07/2009 Sede TWR Registrazione Volume 1470 n. 9990 registrato in data 24/11/2010 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 36371.1/2024 - Pratica n. CA0134812 in atti dal 28/11/2024;*
- *DIVISIONE del 18/03/2024 Pratica n. CA0030293 in atti dal 19/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV - ST1. REGISTRO UFFICIALE. 1213398.18/03/2024 DIVISIONE (n. 30293.1/2024).*

C) PROVENIENZA E GRAVAMI - INTEGRAZIONE

Con riferimento alla **provenienza**, ulteriori rispetto alla documentazione allegata alla relazione già depositata, vi sono i seguenti atti:

Dichiarazione modificativa di successione del 20.06.2024 (All. INT-6), presentata in Cagliari al numero 82, Volume 9990-2024 da [REDACTED] quale *figlia dichiarante*, predisposta dal notaio Dott. Federico PAVAN, con la quale vengono modificate e corrette le dichiarazioni di successione di [REDACTED], defunto in data 05.09.96:

- numero 56 Volume 1278
- numero 28 Volume 1282
- numero 64 Volume 1292

Tra gli immobili inseriti nella dichiarazione modificativa vi sono:

progressivo n. 001 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, piano T, identificato al foglio 25, mappale 1665, **subalterno 20**, categoria **A/2**, vani 8,5, per la **piena proprietà dell'intero (1/1)**;

progressivo n. 002 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, piano S1, identificato al foglio 25, mappale 1665, **subalterno 23**, categoria **C/2**, mq 14, per la **piena proprietà dell'intero (1/1)**;

progressivo n. 003 - in Cagliari, via Favonio n° 8, piano T, identificato al foglio 25, mappale 1665, **subalterno 24**, categoria **C/6**, mq 12, per la **piena proprietà dell'intero (1/1)**;

progressivo n. 004 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, piano S1, identificato al foglio 25, mappale 1665, **subalterno 21**, categoria **C/2**, mq 9, per la **piena proprietà della metà (1/2)**;

progressivo n. 005 - in Cagliari, via Libeccio n° 30, piano S1, identificato al foglio 25, mappale 1665, **subalterno 22**, categoria **C/2**, mq 9, per la **piena proprietà della metà (1/2)**.

Con il presente atto si definiscono le seguenti quote di proprietà (NB – in neretto quelle dei soggetti riferibili alla procedura):

- per gli immobili di cui ai **progressivi 001, 002 e 003**

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

- per gli immobili di cui ai **progressivi 004 e 005**

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

*

È stato poi **accertato** che la **trascrizione a favore del 13.01.05**, in Cagliari a Reg. Part. 691, Reg. Gen. 923, avente ad oggetto **decreto di trasferimento immobili relativa all'atto giudiziario del 15.12.04** Repertorio 9428, emesso dal Tribunale di Cagliari e riportato dal sottoscritto nella relazione già depositata, **non produceva il trasferimento di alcun diritto reale** in quanto si trattava del **Decreto di aggiudicazione** degli immobili (**All. INT-17**), **erroneamente** trascritto come atto di trasferimento di quote di proprietà che, **invece**, è avvenuto con la successiva **trascrizione a favore del 03.08.05**, in Cagliari a Reg. Part. 18813, Reg. Gen. 28391, avente ad oggetto **atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili (All. INT-18)** con il quale venne trascritto l'**atto giudiziario del 17.05.05** Repertorio 552/05, emesso dal Tribunale di Cagliari.

Con tale atto la quota di proprietà del sig. [REDACTED] pari a **2/30 (5/75-10/150 in frazioni allineate) sull'intero compendio costituito dai subalterni 20 (appartamento), 21 (cantina), 22 (cantina), 23 (cantina), 24 (posto auto)**, venne acquisita dalla madre [REDACTED] e dai quattro fratelli/sorelle, dunque in quota di 1/5 ciascuno (corrispondente a 1/75-2/150 in frazione allineata).

Con riferimento ai cinque nuovi identificativi catastali e alle quote di proprietà **rettificate** come alla **dichiarazione di successione del 20.06.2024**, si determina la seguente situazione:

- per gli immobili di cui ai **subalterni 20 (appartamento), 23 (cantina) e 24 (posto auto)**

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

- per gli immobili di cui ai **subalterni 21 (cantina) e 22 (cantina)**

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------



ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

*

Con atto di compravendita del 21.04.2006 Rep. 9834, Racc. 810 a rogito notaio Michele Puxeddu, trascritto in Cagliari il 19.05.2006, Reg. Part. 14744, Reg. Gen. 22055, la sig.ra ██████████ vende alle figlie ██████████ ██████████, per la metà a ciascuna di esse, la nuda proprietà del compendio immobiliare di via Libeccio n. 30, riservandosi l'usufrutto.

Sempre con riferimento ai cinque nuovi identificativi catastali, si determina la seguente situazione:

- per gli immobili di cui ai **subalterni 20** (appartamento), **23** (cantina) e **24** (posto auto) – quota totale ceduta 52/150, a ciascuna la metà pari a 26/150:

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

- per gli immobili di cui ai **subalterni 21** (cantina) e **22** (cantina) – quota totale ceduta 102/150, a ciascuna la metà pari a 51/150:

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

*

Con la voltura catastale in **All. INT-10** viene riunito l'usufrutto di ██████████ conseguente al decesso avvenuto in data 24.04.2006 (*Dichiarazione sostitutiva del certificato di morte* in **All. INT-19**) e si determina la seguente situazione:

- per gli immobili di cui ai **subalterni 20** (appartamento), **23** (cantina) e **24** (posto auto):

██████████	██████████	██████████	██████████
------------	------------	------------	------------



ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

- per gli immobili di cui ai **subalterni 21 (cantina) e 22 (cantina):**

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

+

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito del decesso del sig. ██████████ (avvenuto in data 02.07.2009), in data 24.11.2010 viene registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari la **dichiarazione di successione n. 1470/9990**, trascritta in Cagliari il 11.02.2011 ai nn. 4059/2855.

Sulla base di tale atto le quote di proprietà di ██████████ passano in capo alla moglie ██████████ e alle due figlie ██████████ ██████████ in ragione di 1/3 ciascuna, e si determina la seguente situazione:

- per gli immobili di cui ai **subalterni 20 (appartamento), 23 (cantina) e 24 (posto auto)** – quota totale ceduta 22/150, a ciascuna degli eredi un terzo pari a 22/450:

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

- per gli immobili di cui ai **subalterni 21 (cantina) e 22 (cantina)** – quota totale ceduta 12/150, a ciascuna degli eredi un terzo pari a 4/150-12/450:

██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████	██████████

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

E) VALUTAZIONE COMMERCIALE – REVISIONE 2024

Per la determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare si è adottato il criterio analitico “sintetico comparativo a valore di mercato”.

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

La superficie commerciale, in linea con i criteri già adottati nella relazione depositata, considerando il compendio immobiliare costituito dai subalterni 20 (appartamento), 21 (cantina 1), 22 (cantina 2), 23 (cantina 3) e 24 (posto auto scoperto) quale **unico bene immobile**, moltiplicando le relative superfici 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
posto auto scoperto	1,00

Consistenze e dimensioni

superficie lorda abitazione	mq	162,18
superficie verande	mq	12,74
superficie balcone	mq	6,60
superficie locale di sgombero	mq	29,16
superficie giardino	mq	179,96
superficie cantina 1	mq	8,46
superficie cantina 2	mq	9,94
superficie cantina 3	mq	14,47
superficie posto auto coperto	mq	11,73

Ne derivano le seguenti superfici commerciali:

subalterno 20 - appartamento

appartamento	162,18	x	1,00	mq	162,18
balconi	6,60	x	0,25	mq	1,65
verande	12,74	x	0,35	mq	4,46
locale di sgombero	29,16	x	0,40	mq	11,66
giardino	179,96	x	0,15	mq	26,99
superficie commerciale subalterno 20				mq	206,94

14



ASTE
GIUDIZIARIE®**subalterno 21 – cantina 1**

cantina 2	8,46	x	0,35	mq	<u>2,96</u>
superficie commerciale subalterno 21				mq	2,96

subalterno 22 – cantina 2

cantina 3	9,94	x	0,35	mq	<u>3,48</u>
superficie commerciale subalterno 22				mq	3,48

subalterno 23 – cantina 3

cantina 1	14,47	x	0,35	mq	<u>5,06</u>
superficie commerciale subalterno 23				mq	5,06

subalterno 24 – posto auto scoperto

posto auto scoperto	11,73	x	1,00	mq	<u>11,73</u>
superficie commerciale subalterno 24				mq	11,73

Per l'individuazione dei valori di vendita unitari sono stati rilevati i dati all'anno 2024 dell'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, del portale *borsinimmobiliare.it* e della F.I.A.I.P., ritenuti significativi per la presente stima.

I documenti dell'indagine di mercato sono prodotti nell'**AIL INT-20**.

Premesso che ci si trova in un momento di media dinamicità del settore del mercato *residenziale*, di seguito si illustrano i valori disponibili per l'annualità 2024:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (NB – valori di riferimento per le variazioni di valori entro il lasso temporale semestrale)

zona Quartiere del Sole – La Palma (Abitazioni civili/economiche – stato d'uso normale)

valore minimo (media) €/mq 1.750,00

valore massimo (media) €/mq 2.350,00

BorsinoImmobiliare

zona Quartiere del Sole – La Palma Abitazioni in stabili di fascia media

valore minimo €/mq 1.703,00

valore massimo €/mq 2.487,00

valore medio €/mq 2.095,00

BorsinoImmobiliare

zona Quartiere del Sole – La Palma Posti auto scoperti

valore minimo €/mq 520,00

ASTE GIUDIZIARIE
valore massimo
valore medio

ASTE GIUDIZIARIE
€/mq 784,00
€/mq 652,00

FIAIP

zona Quartiere del Sole - Abitazioni in buono stato

valore minimo €/mq 2.310,00

valore massimo €/mq 2.690,00

zona La Palma - Abitazioni in buono stato

valore minimo €/mq 1.900,00

valore massimo €/mq 2.200,00

*

Per determinare i valori unitari sono stati 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 e la conseguente necessità di interventi di manutenzione straordinaria
- 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
- l'età, le caratteristiche e le dotazioni dei maggiori fabbricati in cui gli appartamenti sono inseriti
- le caratteristiche e le dotazioni urbanistiche del quartiere, la zona, la posizione, il tessuto sociale
- la disponibilità di parcheggio nella via Libeccio e nella via Favonio

Su tali presupposti estimativi, **quanto ai subalterni 20 (appartamento), 21-22-23 (cantine)** si assume il seguente **valore commerciale unitario** nell'ipotesi di un **compendio immobiliare regolarizzato**, ovvero sanato sotto il profilo della liceità edilizia, conformizzato sotto il profilo catastale e dotato di *Agibilità*.

Valore commerciale unitario immobile regolarizzato €/mq 2.093,00

Si è poi tenuto conto della necessità di procedere alle attività di regolarizzazione edilizia (NB – anche materiali) e all'acquisizione dell'*Agibilità* e della necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria (NB - in particolare sugli impianti tecnici edili e sulle finiture delle cantine) derivanti anche dal lasso temporale intercorso tra la precedente stima e l'attualità (circa sette anni).

Ancora, si è doverosamente tenuto conto della finalità della presente valutazione, afferente l'esitabilità del compendio immobiliare riferibile solo per una **quota parte** dei beni – quella relativa ai signori [REDACTED]

In ultimo, si è tenuto conto dell'avvenuta **regolarizzazione catastale e ipocatastale**.

Per trasporre economicamente il **costo e l'incidenza economica** di tutti gli elementi di cui sopra è stato adottato un **coefficiente correttivo di 0,85**.

Per tutto quanto sopra esposto ne deriva il seguente **valore commerciale unitario**:

Valore commerciale unitario sub 20, 21, 22 e 23 (2.093,00 x 0,85) **€/mq 1.779,05**

*

Quanto al **subalterno 24 (posto auto)**, considerata la carenza di parcheggio nella zona e le caratteristiche del posto auto oggetto di stima, si assume il seguente:

Valore commerciale unitario sub 24 **€/mq 1.050,00**

*

Per stimare il valore del compendio immobiliare in capo al Fallimento, occorre **distinguere la stima in due sub-compendi**:

A) immobili identificati con i subaltemi 20 (appartamento), 23 (cantina 3) e 24 (posto auto scoperto)

B) immobili identificati con i subaltemi 21 (cantina 1) e 22 (cantina 2)

Ciò in quanto i due sub-compendi hanno quote di proprietà diverse:

- immobili di cui ai **subaltemi 20** (appartamento), **23** (cantina 3) e **24** (posto auto)

[REDACTED]	[REDACTED]	proprietà	48/150
[REDACTED]	[REDACTED]	proprietà	22/150

Totale quota in capo al Fallimento (48/150+22/150)=70/150 pari al **46,67%**

- per gli immobili di cui ai **subaltemi 21** (cantina 1) e **22** (cantina 2)

[REDACTED]	[REDACTED]	proprietà	63/150
[REDACTED]	[REDACTED]	proprietà	12/150

Totale quota in capo al Fallimento (63/150+12/150)=75/150 pari al **50,00%**

Ne derivano le seguenti stime:

sub-compendio A) subaltemi **20** (appartamento), **23** (cantina 3), **24** (posto auto scoperto)

subaltemi 20 (appartamento) e 23 (cantina 1)

superficie commerciale sub 20 - appartamento	mq	206,94
superficie commerciale sub 23 – cantina 3	mq	5,06
superficie commerciale sub 20-23	mq	212,00
valore commerciale unitario	€/mq	1.779,05

Valore commerciale subalterni 20 (appartamento) e 23 (cantina 1)

€/mq 1.779,05 x mq 212,00

€ 377.158,60

subalterno 24 (posto auto scoperto)

superficie commerciale sub 24

mq 11,73

valore commerciale unitario

€/mq 1.050,00

Valore commerciale subalterno 24 (posto auto scoperto)

€/mq 1.050,00 x mq 11,73

€ 12.316,50

Valore commerciale sub-compendio A) (377.158,60+12.316,50)

€ 389.475,10

quota percentuale del Fallimento sub-compendio A)

46,67%

Valore quota Fallimento sub-compendio A (389.475,10x46,67%)

€ 181.768,03

Quota Fallimento sub-compendio A in cifra tonda

€ 182.000,00

sub-compendio B) subaltemi 21 (cantina 1) e 22 (cantina 2)

superficie commerciale sub 21 – cantina 1

mq 2,96

superficie commerciale sub 22 – cantina 3

mq 3,48

superficie commerciale totale sub-compendio B)

mq 6,44

valore commerciale unitario

€/mq 1.779,05

Valore commerciale sub-compendio B)

€/mq 1.779,05 x mq 6,44

€ 11.457,08

quota percentuale del Fallimento sub-compendio B)

50,00%

Valore quota Fallimento sub-compendio B (11.457,08x50,00%)

€ 5.728,54

Quota Fallimento sub-compendio B in cifra tonda

€ 6.000,00

RIEPILOGO

Quota Fallimento sub-compendio A in cifra tonda

€ 182.000,00

Quota Fallimento sub-compendio B in cifra tonda

€ 6.000,00

Valore commerciale compendio immobiliare Fallimento

€ 188.000,00

Cagliari, 11 dicembre 2024

Ing. Davide Mario Capra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®