

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**Sezione Fallimentare**

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento
n°123/2021 Ditta **“Progetto Casa Costruzioni S.r.l. in liquidazione”**

PREMESSE

In data 25 gennaio 2022 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dalla Curatrice Fallimentare Dott.^{ssa} Agnese Cau di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identificare esattamente gli immobili da acquisire all’attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**
- 2) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accerti l’esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento;**
- 3) Verifichi lo stato di possesso con indicazione, nel caso di possesso di terzi del titolo di occupazione e del periodo cui risale;**
- 4) Accerti se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi ed allegli le formalità (iscrizioni, trascrizioni);**

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

- 5) Descriva previo necessario accesso, gli immobili di proprietà del debitore indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, opificio industriale, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
- 6) Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia;
- 7) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

- 8) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;
- 9) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione;
- 10) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio in data 09 febbraio 2022 alle operazioni peritali con la richiesta di accesso agli atti presso i comuni di Cagliari e Teulada e sono proseguite, con l'assistenza della [REDACTED] I.V.I. Indagini e Visure ipocatastali, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per le verifiche di rito; successivamente, con il primo sopralluogo in data 16 febbraio 2022 presso alcuni appartamenti del fabbricato sito a Cagliari in via Isola Gallinara e nei giorni 04, 13 aprile e 24 maggio 2022 per i restanti immobili. Nel corso dei sopralluoghi sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici e planimetrici degli immobili.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

- **Identificare esattamente gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**

1.1 DETERMINAZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta **"Progetto Casa Costruzioni S.r.l. in liquidazione"**, in seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare e Servizi Catastali (**All. 2**), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Fabbricato di Via Isola Gallinara n°22-24-24a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 16) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito in Via Isola Gallinara n°22, piano interrato, censito al C.U. alla Sez. A Foglio 26 Particella 1.480 sub 36;

Fabbricato di Via Famagosta n°18

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via Famagosta n°18, piano interrato, censita al C.U. alla Sez. B Foglio 5 Particella 2.162 sub 26;

COMUNE DI TEULADA (CA)

Fabbricato di Via Camba n°25-27

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 4;

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 5;

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 6;

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 7;

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 8;

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 9;

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano secondo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 10;

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 16) Posto auto coperto sito in Via Isola Gallinara n°22, piano interrato, censito al C.U. alla Sez. A Foglio 26 Particella 1.480 sub 36;

L'immobile in questione è nelle disponibilità della fallita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato di Via Famagosta n°18

Lotto 18) Cantinola sita in Via Famagosta n°18, piano interrato, censita al C.U. alla Sez. B Foglio 5 Particella 2.162 sub 26;

L'immobile in questione è nelle disponibilità della fallita.

COMUNE DI TEULADA (CA)

Fabbricato di Via Camba n°25-27

Lotto 19) Appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 4;

L'immobile in questione è nelle disponibilità della fallita.

Lotto 20) Appartamento sito in Via Camba n°27, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 5;

L'immobile in questione è nelle disponibilità della fallita.

Lotto 21) Appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 6;

[REDACTED]

Lotto 22) Appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 7;

L'immobile in questione è nelle disponibilità della fallita.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Lotto 23) Appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 8;

L'immobile in questione è nelle disponibilità della fallita.

Lotto 24) Appartamento sito in Via Camba n°25, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 9;

L'immobile in questione è nelle disponibilità della fallita.

Lotto 25) Appartamento sito in Via Camba n°27, piano secondo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 10;

[REDACTED]

In merito al quesito n°4

- **Accerti se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi ed allegli le formalità (iscrizioni, trascrizioni);**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili sono meglio riportate nell'allegato dedicato inerente le visure presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare **(All. 2)**; per maggiore chiarezza è stata redatta una tabella riepilogativa che, per ciascun lotto, individua le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti **(All. 2.8)**.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

In merito al quesito n°5

- Descriva previo necessario accesso, gli immobili di proprietà del debitore indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, opificio industriale, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**COMUNE DI CAGLIARI (CA)****+ Fabbricato di Via Isola Gallinara n°22-24-24a ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°1 a n°17**

I lotti da n°1 a n°17 sono ospitati da un fabbricato a destinazione residenziale (**Foto da n°1 a n°12**) edificato nel pregiato "Quartiere del Sole", quartiere limitrofo al litorale cagliaritano del Poetto; l'accesso al fabbricato avviene dalla Via Isola di Gallinara, in particolare dal cancello pedonale al civico n°24 (**Foto n°6**) e dai due cancelli carrabili, il primo al civico n°22 (**Foto n°6**) che, grazie ad una rampa (**Foto n°7**), comunica con i parcheggi e le cantine al piano interrato, il secondo (**Foto n°8**) al civico n°24a che comunica con i parcheggi al piano terra (**Foto da n°9 a n°11**).

Il fabbricato ha pianta regolare, indicativamente rettangolare ed è composto da otto livelli di cui sette fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne del tipo muroblocco intonacate e tinteggiate, tramezzature in laterizi forati, solai intermedi e di copertura in laterocemento, il complessivo stato di

Fallimento R.G. n°123/2021**Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione**

manutenzione del fabbricato può definirsi buono. Le aree esterne condominiali sono pavimentate e fungono da aree di manovra per i parcheggi privati. Nel seguito verranno puntualmente descritti i singoli immobili oggetto di perizia presenti nel fabbricato.

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text]



[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text block]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



nella loro interezza, sono di sufficiente qualità, in linea con la destinazione dell'immobile, in particolare la pavimentazione è realizzata in cemento elicotterato fugato in sufficiente stato d'uso, si segnala però la presenza di infiltrazioni provenienti dal soprastante livello adibito a parcheggi scoperti a causa di un ammaloramento del pacchetto di impermeabilizzazione, l'intero piano è perimetrato da muratura in conglomerato cementizio armato, porte tagliafuoco ed è presente l'illuminazione a soffitto.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari a **21,00 mq**, come meglio riscontrato dalla relativa visura catastale (All. 19.2).

[REDACTED]

**✦ Fabbricato di Via Famagosta n°18 ospitante l'immobile di cui al
Lotto n°18**

Il lotto n°18 è ospitato da un fabbricato a destinazione residenziale (Foto nn°143-144) edificato nella frazione di Pirri; l'accesso al fabbricato può avvenire sia da un cancello pedonale prospettante il civico n°18 della via Famagosta, sia da un cancello carrabile prospettante il civico n°20 della stessa via; grazie ad una rampa si accede al piano interrato nel quale si trova la cantinola in questione.

Il fabbricato, nella sua interezza, ha pianta regolare, indicativamente rettangolare ed è composto da quattro livelli di cui tre fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne del tipo muroblocco intonacate e tinteggiate, tramezzature in laterizi forati, solai intermedi e di copertura in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono. Le aree esterne condominiali sono pavimentate e fungono da aree di manovra e passaggio. Nel seguito verrà puntualmente descritto il singolo immobile in questione presente nel fabbricato.

**Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in
Via Famagosta n°18, piano interrato, censita al C.U. alla Sez. B
Foglio 5 Particella 2.162 sub 26;**

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

La cantinola in esame (**Foto da n°145 a n°147**) è ospitata dal piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; ha forma trapezoidale con dimensioni nette interne massime pari a 350 cm x 615, è pavimentata con un massetto di cemento liscio, è intonacata e tinteggiata, sono presenti macchie di umidità di risalita e segni di muffa a causa di un allagamento che ha interessato l'interrato dello stabile, sono presenti infine alcune servitù generate da tubazioni condominiali; la superficie commerciale come si può constatare dalla pianta di rilievo (**All. 21.4**) è pari a **21,26 mq.**

COMUNE DI TEULADA (CA)

✚ Fabbricato di Via Camba n°25-27 ospitante gli immobili di cui ai Lotti da n°19 a n°25

I lotti da n°19 a n°25 sono ospitati da un fabbricato a destinazione residenziale (**Foto da n°148 a n°157**) edificato in una zona centrale del comune di Teulada; l'accesso al fabbricato avviene dalla via Camba, in particolare dal cancello carrabile al civico n°25 (**Foto n°150**) si può accedere ai Lotti nn°19-21-24 ed ai parcheggi al piano terra (**Foto nn°154-155**), mentre da un cancello pedonale al civico n°27 (**Foto n°157**) si può accedere ai Lotti nn°20-22-23-25.

Il fabbricato ha pianta irregolare, indicativamente ad "L" ed è composto da tre livelli fuori terra; ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature esterne del tipo muroblocco intonacate e tinteggiate, tramezzature in laterizi forati, solai intermedi e di copertura in laterocemento, il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

definirsi buono. Le aree esterne condominiali sono pavimentate e fungono da aree di manovra per i parcheggi privati. Nel seguito verranno puntualmente descritti i singoli immobili presenti nel fabbricato.

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 4;

Il lotto in esame è composto da un appartamento ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa; all'appartamento si può accedere direttamente dal cortile condominiale avente accesso diretto dal passo carrabile sito al civico n°25 della via Camba, cortile che comunica con un loggiato ad uso esclusivo dell'abitazione **(Foto nn°158-159)**.

L'appartamento è composto da ingresso pranzo soggiorno con annesso angolo cottura **(Foto nn°160-161)**, disimpegno centrale, camera da letto **(Foto nn°162-163)**, bagno **(Foto nn°164-165)**, ripostiglio **(Foto n°166)** e, come detto, loggiato ad uso esclusivo dell'abitazione **(Foto nn°158-159)**.

CALCOLO SUPERFICI:

Le superfici, necessarie per la determinazione del valore dell'immobile, sono meglio specificate nella seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Appartamento	47,16
Loggiato	5,71

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Le finiture dell'immobile, complessivamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, in tutti i suoi ambienti, con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scurino in legno il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 5;

Il lotto in esame è composto da un appartamento ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa; all'appartamento si può accedere direttamente dal vano scala condominiale avente accesso diretto dall'ingresso pedonale al civico n°27 della via Camba **(Foto n°157)**.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

L'appartamento è composto da ingresso pranzo soggiorno con annesso angolo cottura (Foto nn°167-168), disimpegno centrale (Foto n°169), camera da letto (Foto nn°170-171), bagno (Foto n°172) e loggiato ad uso esclusivo dell'abitazione (Foto n°173).

CALCOLO SUPERFICI:

Le superfici necessarie per la determinazione del valore dell'immobile sono meglio specificate nella seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Appartamento	41,40
Loggiato	2,59

Le finiture dell'immobile, complessivamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, in tutti i suoi ambienti, con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scurino in legno il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno di buona qualità;

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 6;

Il lotto in esame è composto da un appartamento ospitato dal piano terra del fabbricato descritto in premessa; all'appartamento si può accedere direttamente dal cortile condominiale avente accesso diretto dal passo carrabile sito al civico n°25 della via Camba, cortile che comunica con un loggiato ad uso esclusivo dell'abitazione **(Foto n°150)**.

L'appartamento è composto da ingresso pranzo soggiorno con annesso angolo cottura **(Foto nn°174-175)**, disimpegno centrale **(Foto n°176)**, camera da letto **(Foto n°177)**, bagno **(Foto n°178)** e loggiato ad uso esclusivo dell'abitazione **(Foto nn°179-180)**.

CALCOLO SUPERFICI:

Le superfici, necessarie per la determinazione del valore dell'immobile, sono meglio specificate nella seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie mq
Piano Terra	
Appartamento	37,93
Veranda	11,56
Loggiato	13,51

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Le finiture dell'immobile, complessivamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, in tutti i suoi ambienti, con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono a meno di alcune infiltrazioni sul soffitto provenienti dalla soprastante terrazza (**Foto n°181**);

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scurino in legno il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 7;

Il lotto in esame è composto da un appartamento ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa; all'appartamento si può accedere direttamente dal vano scala condominiale avente accesso diretto dall'ingresso pedonale al civico n°27 della via Camba (**Foto n°157**).

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

L'appartamento è composto da ingresso pranzo soggiorno con annesso angolo cottura (**Foto nn°182-183**), disimpegno centrale, camera da letto (**Foto n°184**), bagno (**Foto n°185**) e porzione di terrazza prospettante la via Camba (**Foto nn°186-187**).

CALCOLO SUPERFICI:

Le superfici, necessarie per la determinazione del valore dell'immobile, sono meglio specificate nella seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie mq
Piano Primo	
Appartamento	49,12
Terrazza	12,56

Le finiture dell'immobile, complessivamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, in tutti i suoi ambienti, con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scurino in legno il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno di buona qualità;

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 8;

Il lotto in esame è composto da un appartamento ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa; all'appartamento si può accedere direttamente dal vano scala condominiale avente accesso diretto dall'ingresso pedonale al civico n°27 della via Camba **(Foto nn°157)**.

L'appartamento è composto da ingresso pranzo soggiorno con annesso angolo cottura **(Foto da n°188 a n°190)**, disimpegno centrale **(Foto n°191)**, camera da letto **(Foto nn°192-193)**, bagno **(Foto n°194)** una porzione di terrazza prospettante la via Camba **(Foto nn°186-187)** ed una prospettante il cortile interno **(Foto nn°195-196)**.

CALCOLO SUPERFICI:

Le superfici necessarie per la determinazione del valore dell'immobile sono meglio specificate nella seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie mq
Piano Primo	
Appartamento	46,08
Terrazze	10,28

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Le finiture dell'immobile, complessivamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, in tutti i suoi ambienti, con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scurino in legno il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 9;

Il lotto in esame è composto da un appartamento ospitato dal piano primo del fabbricato descritto in premessa; all'appartamento si può accedere direttamente dal cortile condominiale avente accesso diretto dal passo carrabile sito al civico n°25 della via Camba (**Foto n°150**), cortile che comunica, mediante una scala, con la terrazza a livello ad uso esclusivo dell'abitazione (**Foto nn°197-198**).

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

L'appartamento è composto da ingresso pranzo soggiorno con annesso angolo cottura (Foto da n°199 a n°201), disimpegno centrale, camera da letto (Foto nn°203-204), bagno (Foto n°205) e, come detto, terrazza ad uso esclusivo dell'abitazione (Foto nn°197-198).

CALCOLO SUPERFICI:

Le superfici necessarie per la determinazione del valore dell'immobile sono meglio specificate nella seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie mq
Piano Primo	
Appartamento	40,79
Terrazza	15,25

Le finiture dell'immobile, complessivamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, in tutti i suoi ambienti, con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono a meno di alcune infiltrazioni sul soffitto provenienti dalla soprastante terrazza (Foto n°206);

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scurino in legno il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano secondo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 10;

Il lotto in esame è composto da un appartamento ospitato dal piano secondo del fabbricato descritto in premessa; all'appartamento si può accedere direttamente dal vano scala condominiale avente accesso diretto dall'ingresso pedonale al civico n°27 della via Camba **(Foto n°157)**.

L'appartamento è composto da ingresso pranzo soggiorno **(Foto nn°207-208)**, cucina **(Foto nn°209-210)**, disimpegno centrale **(Foto nn°211-212)**, quattro camere da letto **(Foto da n°213 a n°219)**, due bagni **(Foto da n°220 a n°222)**, ripostiglio **(Foto n°223)**, due verande **(Foto nn°224-225)** ed una terrazza ad uso esclusivo dell'abitazione **(Foto nn°226-227)**.

Come si vedrà nella parte di perizia destinata alla conformità urbanistica, gran parte degli ambienti sopra descritti dovranno essere intesi e valutati come locali tecnici in quanto l'altezza è inferiore dell'altezza minima definita dalle norme urbanistiche.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

CALCOLO SUPERFICI:

Le superfici necessarie per la determinazione del valore dell'immobile sono meglio specificate nella seguente tabella riepilogativa.

Destinazione	Superficie mq
Piano Secondo	
Appartamento	85,74
Locali tecnici	54,64
Verande	10,48
Terrazza	24,79

Le finiture dell'immobile, complessivamente buone, sono di seguito descritte:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato, in tutti i suoi ambienti, con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di manutenzione;

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi buono;

RIVESTIMENTI: Nel bagno si segnala la presenza di rivestimenti in gres fino a 2,00 m, il tutto in buono stato d'uso;

INFISSI: Gli infissi esterni sono in legno e vetro dotati di scurino in legno il cui stato di conservazione può definirsi buono, quelli interni sono in legno di buona qualità;

IMPIANTI: Gli impianti elettrico ed idrico, alla vista, risultano essere in buono stato d'uso e sotto traccia. Non sono state visionate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

COMUNE DI CAGLIARI (CA)

Fabbricato di Via Isola Gallinara n°22-24-24a

VINCOLI E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna
http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate

E dal sito <http://vincoliinrete.beniculturali.it/>

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile
oggetto del presente lotto.

Fabbricato di Via Famagosta n°18

VINCOLI E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna
http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate

E dal sito <http://vincoliinrete.beniculturali.it/>

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile
oggetto del presente lotto.

COMUNE DI TEULADA (CA)

Fabbricato di Via Camba n°25-27

VINCOLI E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna
http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate

E dal sito <http://vincoliinrete.beniculturali.it/>

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile
oggetto del presente lotto.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

In merito al quesito n°6

- Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia;

Tutti e tre i fabbricati ospitanti gli immobili patrimonio della fallita, Cagliari Via Isola Gallinara e Via Famagosta e Teulada Via Camba, sono stati realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge 06 agosto 1967 n. 765 e, nel successivo capitolo dedicato verranno puntualmente descritte le eventuali difformità urbanistiche riscontrate.

In merito al quesito n°7

- Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

**REGOLARITA' URBANISTICA
COMUNE DI CAGLIARI (CA)****Fabbricato di Via Isola Gallinara n°22-24-24a**

Come detto i lotti da n°1 a n°17 sono ospitati da un fabbricato a destinazione residenziale edificato nella Via Isola Gallinara nn°22-24-24a, per rispondere al presente quesito sono state effettuate le richieste di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata, e SUAPE del Comune di Cagliari; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati,

Fallimento R.G. n°123/2021**Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione**

di seguito, si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate (All. 3.5) che hanno interessato il fabbricato in esame:

- ✓ **Concessione edilizia n°709 del 04 luglio 2007** rilasciata per la realizzazione previa demolizione del fabbricato esistente di un edificio multipiano per il complessivo volume di 3.900 mc;
- ✓ **DUAAP - Codice univoco 1206/2009** a seguito della Sentenza del TAR 246/2010 in merito all'incompetenza del SUAP in materia di edilizia residenziale;
- ✓ **DUAAP - Codice univoco 1993/2010 (All. 3.5.1)** per variante non sostanziale (art. 54 del r.e.), opere interne di variazione planimetrica con conseguente modifica parziale dei prospetti esterni e adeguamento alle disposizioni del d.lgs. 192/2005, al progetto per la demolizione di un fabbricato esistente e la realizzazione di un edificio destinati a civile abitazione sito in un' area edificabile posta a Cagliari in via Gallinara n°18;
- ✓ **DUAAP - Codice univoco 2048/2010 (All. 3.5.2)** per progetto di ampliamento ex l.r. 4/2009 di un fabbricato esistente destinato a civile abitazione sito in via Gallinara al civico n°18 (l'intervento riguarda le unità abitative poste ai piani terra, quarto e comporterà la sopraelevazione delle unità del piano quinto);
- ✓ **DUAAP - Codice univoco 2456/2010 (All. 3.5.3)** per un intervento edilizio consistente in una variante non sostanziale n°2 (art. 54 del r.e.), alla DUAAP 1993/2010, al progetto per la demolizione di un fabbricato

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

esistente e la realizzazione di un edificio destinati a civile abitazione sito in un' area edificabile posta a Cagliari in via Gallinara n°18;

- ✓ **DUAAP - Codice univoco 3012/2011 (All. 3.5.5)** per Variante non sostanziale n° 3 (Art. 54 del R.E.) rispetto al progetto approvato con C.E. n°176; 709/2007 del 04 luglio 2007 al progetto di variante non sostanziale c.u. 1993/2010 DUAAP del 05 agosto 2010 e al progetto di variante non sostanziale 2456/2010;

Premesso quanto sopra, da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata si può affermare che alcuni degli immobili in esame dovranno essere sanati con un accertamento di doppia conformità ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01, accertamento che necessariamente dovrà interessare l'intero piano che li ospita; questo poiché sono state rilevate in alcuni casi piccole ed in altre grandi differenze di conformazione e di superficie che, eccedono la tolleranza prevista per legge, ma che non possono essere sanate senza la necessaria conformizzazione degli immobili confinanti. Nel seguito verranno analizzati nel dettaglio i singoli lotti.

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text block]

[Redacted text line]



[Redacted text line]



[Redacted text line]

[Redacted text line]



[Redacted text line]



[Redacted text line]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



N.d.R. Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che usualmente ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Cagliari o presso l'Ufficio Regionale della Tutela del Paesaggio, è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Cagliari, dell'Ufficio regionale di Tutela del Paesaggio e della Soprintendenza dovessero esaminare la pratica di accertamento.

Fabbricato di Via Famagosta n°18

Come detto il lotto n°18 è ospitato da un fabbricato a destinazione residenziale edificato nella Via Famagosta n°18, per rispondere al presente quesito sono state effettuate le richieste di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata, e SUAPE del Comune di Cagliari; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati, di seguito, si riportano le

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

concessioni e autorizzazioni rilasciate (All. 21.7) che hanno interessato il fabbricato in esame:

- ✓ **Concessione edilizia n°535/2009C del 21 luglio 2009** rilasciata per la realizzazione previa demolizione del fabbricato esistente di un edificio destinato a civile abitazione;
- ✓ **DUAAP - Codice univoco 3026/2011** Progetto di variante non sostanziale (Art. 54 del R.E.) alla concessione edilizia n° 535/2009C del 21 luglio 2009;
- ✓ **DUAAP - Codice univoco 3176/2011** Dichiarazione di Agibilità relativa ai lavori riguardanti la demolizione di un fabbricato esistente e la realizzazione di un edificio suddiviso in due fabbricati destinati a civile abitazione sito in Cagliari-Pirri Via Famagosta n°18 (Progetto Approvato con Concessione Edilizia n° 535/2009 C del 21 luglio 2009 e successivo Progetto di Variante non sostanziale, codice univoco CRDFNC52E29B354V-20052011-0930);

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata si può affermare quanto segue:

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà della Cantinola sita in Via Famagosta n°18, piano interrato, censita al C.U. alla Sez. B Foglio 5 Particella 2.162 sub 26;

Il lotto risulta difforme poiché non sono state realizzate le partizioni perimetrali che lo dividono dalla restante parte di piano adibita a parcheggi, considerato che l'immobile è integralmente interrato e che

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

quindi non contribuisce alla cubatura dell'immobile, si può ipotizzare che l'immobile potrà essere sanato con un accertamento di doppia conformità ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01.

Il costo ipotizzabile per la regolarizzazione urbanistica è di circa **2.000,00 €** comprensivo di sanzione amministrativa e di spese tecniche.

N.d.R. Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che usualmente ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Cagliari, è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Cagliari dovessero esaminare la pratica di accertamento.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

COMUNE DI TEULADA (CA)

Fabbricato di Via Camba n°25-27

Come detto i lotti da n°19 a n°25 sono ospitati da un fabbricato a destinazione residenziale edificato nella Via Camba nn°25-27, per rispondere al presente quesito sono state effettuate le richieste di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata, e SUAPE del Comune di Teulada; sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati, di seguito, si riportano le concessioni e autorizzazioni rilasciate **(All. 22.5)** che hanno interessato il fabbricato in esame:

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

- ✓ **Permesso di costruire n°47 del 27 novembre 2008** rilasciato per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione di un fabbricato residenziale (costruzione di sette appartamenti);
- ✓ **DUAAP - Codice univoco 12583 del 17 dicembre 2009** per variante del progetto approvato con permesso di costruire n°47 del 27 novembre 2008;
- ✓ **Dichiarazione di agibilità del 03 febbraio 2012 - Codice univoco 36 Prot. 1.189 del 06 febbraio 2012 .**

Lotti da n°19 a n°25) Quota pari al 100% della piena proprietà di sette unità immobiliari site in Via Camba nn°25-27, piano terra, primo e secondo, censite al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 4-5-6-7-8-9-10;

Per tutti i sette appartamenti ospitati dal fabbricato di Teulada sito in Via Camba, da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, si sono riscontrate delle difformità nelle dimensioni degli ambienti, difformità che eccedono alla normale tolleranza esecutiva (2%), va precisato però che dette difformità se sono a vantaggio di un ambiente, sono a svantaggio dell'ambiente limitrofo e se sono a vantaggio di un appartamento, sono a svantaggio dell'ambiente confinante; in ogni caso, malgrado la presenza di queste difformità, non risulta essere stata variata la cubatura complessiva dell'immobile oltre tolleranza.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Per quanto sopra si può affermare che tutti gli immobili in esame dovranno essere sanati con un accertamento di doppia conformità ai sensi degli articoli 36 e 45 del DPR 380/01 che interessi l'intero fabbricato che li ospita.

N.d.R. Si specifica che lo scrivente ha effettuato una valutazione della conformità degli immobili, sulla base della normativa vigente e delle interpretazioni che usualmente ne danno gli uffici tecnici consultati, però, ovviamente, senza presentare alcuna pratica presso il Comune di Teulada, è evidente che tutte le considerazioni svolte sulle modalità e sulla possibilità di sanare le difformità riscontrate saranno realmente appurate e confermate solo nel momento in cui l'ufficio tecnico di Teulada dovessero esaminare la pratica di accertamento.

In merito al quesito n°8

- Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;

Tutti i venticinque immobili in capo alla fallita sono di piena proprietà della stessa per questo il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°9

- Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione;

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione dei fabbricati oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare sono state applicate due metodologie distinte di stima:

- 1) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo (appartamenti)** - Per questi immobili è stato utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quelli oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.
- 2) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare statico o inesistente con destinazione d'uso legata alle residenze (posti auto e cantine)** - Per questi immobili, non essendo disponibili dati di confronto, sono stati utilizzati i valori marginali unitari determinati in precedenza.

Di seguito si descrivono le relative linee guida dei due metodi di stima utilizzati.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (MCA) o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**). Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, eventualmente bisogna intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati tre comparabili per gli appartamenti di Cagliari Via Gallinara (**All. 3.2**) e due comparabili per gli appartamenti di Teulada Via Camba (**All. 22.2**), sulla scorta di questi dati è stata redatta per ciascun lotto una tabella dei dati (**All. x.4**) che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame; per i posti auto e le cantine di Cagliari e Teulada per i quali non è stato possibile reperire comparabili, si è proceduto in maniera differente con una stima più semplificata meglio specificata nel seguito.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, nel nostro caso nel periodo intercorso tra il primo atto "comparabile" rilevato e la data attuale come si può riscontrare dai principali siti internet di valutazioni immobiliari (<http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare>).

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica "Bagno" è stimato pari al costo medio di realizzazione pari a **7.000,00 €** per gli immobili di Cagliari e **6.000,00 €** per gli immobili di Teulada.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica "Stato di manutenzione" è stimato pari a un valore variabile a seconda della superficie commerciale del Subject per ogni grado di qualità di differenza.

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Di seguito si calcolano i valori dei lotti oggetto di stima al lordo dei deprezzamenti per le difformità urbanistiche rilevate.

COMUNE DI CAGLIARI

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]



[Redacted text block]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione





[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



[Redacted text]

[Redacted text]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione



posto auto coperto alla superficie commerciale del lotto in esame, fa sì che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto n}^\circ 16} = 2.070,00 \text{ €/mq} \times 21 \text{ mq} = 43.470,00 \text{ €}$$

Si arrotonda $V_{\text{Lotto n}^\circ 16} = 43.500,00 \text{ €}$

[REDACTED]

Fabbricato di Via Famagosta n°18

Lotto 18) Quota pari al 100% della piena proprietà della cantinola sita in Via Famagosta n°18, piano interrato, censita al C.U. alla Sez. B Foglio 5 Particella 2.162 sub 26;

Dai valori dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (All. 21.5) risulta che, mediamente, gli immobili nella zona ospitante il presente lotto hanno un valore unitario di **1.850,00 €/mq** detto valore, applicato alla superficie commerciale che tiene conto della destinazione

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

d'uso per la cantinola (50%), fa sì che il più probabile valore di mercato attuale è pari a:

$$V_{\text{Lotto n}^\circ 18} = 50\% \times 1.850,00 \text{ €/mq} \times 21,26 \text{ mq} = 19.665,50 \text{ €}$$

Si arrotonda $V_{\text{Lotto n}^\circ 18} = 19.700,00 \text{ €}$

COMUNE DI TEULADA (CA)

Fabbricato di Via Camba n°25-27

Lotto 19) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 4;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a **63.400,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 23.5**. $V_{\text{Lotto n}^\circ 19} = 63.400,00 \text{ €}$

Lotto 20) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 5;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a **54.900,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 24.5**. $V_{\text{Lotto n}^\circ 20} = 54.900,00 \text{ €}$

Lotto 21) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano terra, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 6;

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a **58.000,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 25.5**. $V_{\text{Lotto n}^{\circ}21} = 58.000,00 \text{ €}$

Lotto 22) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 7;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a **72.500,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 26.5**. $V_{\text{Lotto n}^{\circ}22} = 72.500,00 \text{ €}$

Lotto 23) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 8;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a **67.100,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 27.5**. $V_{\text{Lotto n}^{\circ}23} = 67.100,00 \text{ €}$

Lotto 24) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°25, piano primo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 9;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

60.800,00 €. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 28.5**. $V_{\text{Lotto n}^\circ 24} = 60.800,00 \text{ €}$

Lotto 25) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito in Via Camba n°27, piano secondo, censito al C.U. alla Sez. H Foglio 2 Particella 480 sub 10;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il valore medio di mercato attuale dell'immobile è pari a **160.300,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 23.5**. $V_{\text{Lotto n}^\circ 25} = 160.300,00 \text{ €}$

I valori dei singoli lotti determinati sono riepilogati nella tabella dedicata (**All. 30**).

+ Decurtazione degli oneri necessari per la conformità urbanistica

Per quanto detto in precedenza, verificate le difformità urbanistiche presenti nei vari immobili, si è ritenuto corretto e congruo decurtare una percentuale del valore dell'immobile (**10% per la cantina di via Famagosta e 3% per quelli di Teulada**), somma necessaria per la realizzazione dell'accertamento di conformità comune a tutti gli immobili insiti nello stesso fabbricato, detta somma è stata determinata e riportata nella relativa tabella di riepilogo degli immobili (**All. 30**).

+ Valori di pronto realizzo

Per vie brevi la Curatrice fallimentare Dott.^{ssa} Agnese Cau ha richiesto inoltre la valutazione a prezzi di pronto realizzo in ottica

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

liquidatoria; vista la tipologia degli immobili e le loro posizioni, per gli immobili di via Isola Gallinara prestigiose ed appetibili, per gli altri lotti invece meno, si è ritenuto di applicare le seguenti riduzioni per le riduzioni massime per pronto realizzo:

Appartamenti di Via Gallinara **0%**.

Posti auto di Via Gallinara **10%**.

Cantinola con servitù condominiali di Via Gallinara **50%**.

Cantinola con servitù condominiali di Via Famagosta **50%**.

Appartamenti di Teulada Via Camba **25%**.

I valori di pronto realizzo dei singoli lotti determinati sono riepilogati nella tabella dedicata (**Al. 30**).

+ Vendita in lotti omogenei

In merito all'opportunità o meno di vendere i lotti singolarmente o di accorparli in un unico lotto si consiglia, vista la tipologia dei beni oggetto di stima, per gli immobili siti in via Gallinara di accorpare ad un lotto che individua un appartamento un lotto che individua un posto auto, si suggeriscono questi accoppiamenti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione

Tutti gli altri immobili possono essere venduti singolarmente.

In merito al quesito n°10

- **Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

Le documentazioni fotografiche esaustive dei singoli immobili (All. 1) e le planimetrie catastali dei fabbricati sono riportate nei rispettivi allegati dedicati.

+ CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a [REDACTED] meglio riepilogati nella tabella dedicata (All. 30).

Cagliari, 03 giugno 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Fallimento R.G. n°123/2021

Progetto Casa Costruzioni s.r.l. in liquidazione