TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [redacted]

L.G. n. 63/2023

Curatore della Liquidazione Giudiziale: **Dott. ssa Carolina Casu**

Giudice delegato : **Dott. Savona Gaetano**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonello Floris

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Lotto 1 4

Provenienze Ventennali 4

Bene N° 1 - Appartamento sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.12. 4

Bene N° 2 - Ufficio/Studio professionale sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.11. 4

Bene N° 3 - Posto Auto sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.14. 4

Formalità pregiudizievoli 5

Descrizione 6

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 6

Bene N° 2 - Ufficio/Studio professionale sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.11. 6

Bene N° 3 - Posto Auto sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.14. 6

Consistenza 7

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 7

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11. 7

Bene N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14. 7

Dati Catastali 7

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 7

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11. 8

Bene N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14. 8

Normativa urbanistica 8

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 8

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11. 8

Bene N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14. 8

Regolarità edilizia 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 9

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11. 9

Bene N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14. 9

Caratteristiche costruttive prevalenti 10

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 10

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11. 10

OCCUPPAZIONE IMMOBILE 10

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 10

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11. 10

Composizione lotto 10

Titolarità 10

Bene N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12. 10

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11. 11

Bene N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14. 11

Stima / Formazione lotti 11

Lotto DI VENDITA 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Avanti al dott.ssa Carolina Casu, curatrice della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, il sottoscritto Ing. Floris Antonello, con studio in [redacted] 09100 - Cagliari (CA), email [redacted] PEC antonello.floris@ingpec.eu, Tel. [redacted], veniva nominato perito stimatore dei cespiti immobiliari, pertinenti alla Liquidazione Giudiziale "[redacted]", accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto della Liquidazione Giudiziale sono costituiti dai seguenti immobili, per la Quota pari a 1/1 del diritto di nuda proprietà:

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.12, cat. F/3.
- **Bene N° 2** – Ufficio/Studio professionale sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.11, cat. F/3.
- **Bene N° 3** – Posto Auto sito in Comune di Quartucciu (CA) - via Gairo n.9, distinto al N.C.E.U. al Foglio 8, particella 3544, sub.14, cat. C/6.

LOTTO 1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **31/01/2012** a oggi NUDA PROPRIETA'	[redacted]	**DONAZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Garau Antonio	21/02/2012	19211	6317
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Cagliari	31/01/2012	4844	3868
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **16/04/2003**	[redacted]	**DIVISIONE E PRECISAZIONE**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dolia Marcello	28/07/2017	38338	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Cagliari	29/08/2017	24993	18651

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **16/04/2003**	[redacted]	**Compravendita**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Onano Roberto	16/04/2003	2857	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Cagliari	18/04/2003	17168	13002

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NOTA BENE : Gli immobili risultano attualmente occupati dalla sig.ra [redacted] e famiglia in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato tra la sig.ra [redacted] registrato a Cagliari il 26/07/2016 rep.36760-raccolta 21358. L'oggetto della vendita è la piena proprietà dei tre immobili (appartamento, studio e posto auto) identificati al Foglio 8 mapp. 3544 sub.11-12-14 oggetto di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca Concessione amministrativa/riscossione** derivante da RUOLO/ Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Cagliari il 22/08/2022
  Reg. gen. 27984 - Reg. part. 4177

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Atto Giudiziario- Sentenza Di Apertura liquidazione Giudiziale**
  Trascritto a Cagliari il 07/06/2024
  Reg. gen. 18438 - Reg. part. 14444
  Autorità emmittente : TRIBUNALE C.P. Cagliari

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

Trattasi di Appartamento residenziale situato nel Comune di Quartucciu, Località "Arbuzzeri". L'immobile si sviluppa al Piano Primo di un maggior fabbricato costituito da 4 livelli fuori terra, ed è composto da un Soggiorno, una Cucina, un Bagno, una Camera e due balconi. Attualmente risulta accorpata (in assenza di titolo abilitativo) alla Unità immobiliare adiacente, identificata con il Subalterno 11, costituita da una Camera da letto e un Bagno. Le due Unità immobiliari, allo stato attuale, costituiscono un unico appartamento.

Il fabbricato è stato realizzato all'interno della Lottizzazione "i Giardini", ed è ubicato nella via Gairo n.9. L'ingresso all'unità immobiliare, avviene attraverso un vano scala accessibile dal cortile condominiale.

N.B. Come già evidenziato, le due Unità immobiliari identificate al subalterno 11 e subalterno 12, attualmente, costituiscono un unico appartamento, ragion per cui dovranno essere vendute unitamente, per poi ripristinare la divisione prevista dal progetto assentito.

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

Trattasi di Ufficio/Studio professionale situato nel Comune di Quartucciu, Località "Arbuzzeri". L'immobile si sviluppa al Piano Primo di un maggior fabbricato costituito da 4 livelli fuori terra, ed è composto da una Camera, da un Bagno ed un Balcone. Attualmente risulta accorpata (in assenza di titolo abilitativo) alla Unità immobiliare adiacente, identificata con il Subalterno 12, costituita da un Soggiorno, una cucina, un bagno, una Camera e due balconi. Le due Unità immobiliari, allo stato attuale, costituiscono un unico appartamento.

Il fabbricato è stato realizzato all'interno della Lottizzazione "i Giardini", ed è ubicato nella via Gairo n.9. L'ingresso all'unità immobiliare, avviene attraverso un vano scala accessibile dal cortile condominiale.

N.B. Come già evidenziato, le due Unità immobiliari identificate al subalterno 11 e subalterno 12, attualmente, costituiscono un unico appartamento, ragion per cui dovranno essere vendute unitamente, per poi ripristinare la divisione prevista dal progetto assentito. Inoltre dovrà essere ripristinata la sua originaria destinazione d'uso Ufficio/Studio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

Trattasi di posto Auto scoperto, all'interno del cortile condominiale del Fabbricato sito nella via Gairo n.9. Il posto auto attualmente non risulta tracciato a terra. L'ingresso carrabile ha una pavimentazione in battuto di cemento, mentre il posto auto risulta occupato da bassa vegetazione. Esso risulta essere urbanisticamente pertinenziale all'immobile Ufficio/Studio, in quanto ubicato nei parcheggi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pertinenza riservati ai Servizi strettamente connessi con la residenza, come da Accertamento di conformità Pratica SUAPE prot.34794 del 18/11/2021 codice univoco 396478.

Il Posto auto, a parere dello scrivente dovrebbe essere posto in vendita unitamente alle U.I.U subalternate con il n.11 e 12.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq		Primo
Balconi	25,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq		Primo
			Totale superficie convenzionale:	**75,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**75,00 mq**		

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	19,00 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq		Primo
Balconi	18,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq		Primo
			Totale superficie convenzionale:	**28,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**28,00 mq**		

BENE N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto		13,00 mq		13,00 mq	0,00 m	Terra

La stima del posto auto sarà fatta a corpo e non a misura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

Catasto fabbricati (CF)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3544	12		F3					Primo	

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3544	11		F3					Primo	

BENE N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	3544	14		C6	1		13	21,48	Terra	

N.B. Attualmente le unità immobiliari identificate al sub.11 e al sub.12 (Ufficio e Appartamento) risultano avere una categoria F3 ossia fabbricati in corso di costruzione e di definizione, a cui non si attribuisce una rendita catastale.

A parere dello scrivente è necessario un aggiornamento catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

Il fabbricato è ubicato all'interno della lottizzazione "I GIARDINI " a cui fanno riferimento le Norme di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.7 del 23/01/2007 pratica Edilizia n. 2745. Esso fa parte del Piano Di Lottizzazione "I Giardini". Lo stato attuale risulta differente dallo stato di progetto e si rilevano le seguenti difformità:

1) Risultano accorpate le due unità immobiliari identificate con il Subalterno 11 e al Sub.12 (L'appartamento e stato accorpato allo studio).

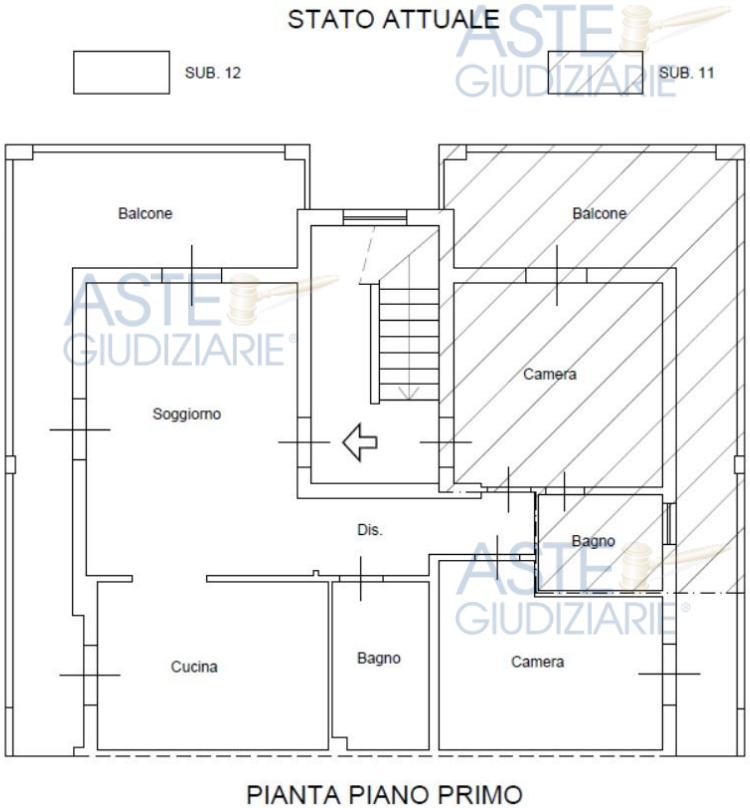
2) La destinazione d'uso dell'immobile identificato al sub.11 ha subito un cambio di destinazione d'uso da Studio/Ufficio (servizi strettamente connessi con la residenza) a residenziale, variando i parametri urbanistici definiti all'interno della Lottizzazione.

3) Piccole Modifiche di partizioni interne e modifiche di prospetto.

4) Non risulta agli atti l'agibilità.

Per sanare la difformità n.1 e n.2 dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Si dovrà realizzare un muro divisorio tra le due Unità immobiliari (che dovrà rispettare le Norme in materia di efficientamento energetico ed acustico) e ripristinare la destinazione d'uso dell'immobile ad Uso UFFICIO/Studio.

Per sanare la difformità n.3, si dovrà presentare un progetto di Mancata SCIA e pagare la sanzione amministrativa.



PIANTA PIANO PRIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

L'immobile esternamente ed internamente risulta essere in buon stato di manutenzione. La struttura risulta essere realizzata in c.a. I solai sono realizzati in latero-cemento. Esso fa parte di un maggior complesso immobiliare realizzato su quattro Piani Fuori terra e un piano interrato. Gli impianti elettrico e idrico sono sottotraccia. Gli infissi esterni sono in PVC . e gli infissi interni in legno tamburato.

OCCUPPAZIONE IMMOBILE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

Gli immobili risultano attualmente occupati dalla sig.ra [redacted] e famiglia in forza del contratto preliminare di compravendita stipulato tra la sig.ra [redacted] registrato a Cagliari il 26/07/2016 rep.36760- raccolta 21358. L'oggetto della vendita è la piena proprieta dei tre immobili (appartamento, studio e posto auto) identificati al Foglio 8 mapp. 3544 sub.11-12-14 oggetto di stima.

COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.
- **Bene N° 2** - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.
- **Bene N° 3** - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.

L'immobile in oggetto, appartiene per 1/1 di diritto di nuda proprietà al Signor :

[redacted]

[redacted]

Per il diritto di 1/1 di Nuda proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- [redacted] (NUDA Proprietà 1/1).

BENE N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.

L'immobile in oggetto, appartiene per 1/1 di diritto di nuda proprietà al Signor :

[redacted]

Per il diritto di 1/1 di Nuda proprietà

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

- [redacted] (NUDA Proprietà 1/1).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.

L'immobile in oggetto, appartiene per 1/1 di diritto di nuda proprietà al Signor :

[redacted]

Per il diritto di 1/1 di Nuda proprietà

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

- [redacted] Proprietà 1/1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO DI VENDITA

Bene N° 1 – APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9,

Trattasi di Appartamento residenziale situato nel Comune di Quartucciu, Località "Arbuzzeri". L'immobile si sviluppa al Piano Primo di un maggior fabbricato costituito da 4 livelli fuori terra, ed è composto da un Soggiorno, una Cucina, un bagno, una Camera e due Balconi. Attualmente risulta accorpata (in assenza di titolo abilitativo) alla Unità immobiliare adiacente, identificata con il Subalterno 11, costituita da una Camera da letto e un Bagno. Le due Unità immobiliari, allo stato attuale, costituiscono un unico appartamento. L'accesso all'unità immobiliare, avviene attraverso un vano scala posizionato all'interno del cortile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3544, Sub.12, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (1/1)

Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di Ufficio/Studio professionale situato nel Comune di Quartucciu, Località "Arbuzzeri". L'immobile si sviluppa al Piano Primo di un maggior fabbricato costituito da 4 livelli fuori terra, ed è composto da una Camera, da un Bagno ed un Balcone. Attualmente risulta accorpata (in assenza di titolo abilitativo) alla Unità immobiliare adiacente, identificata con il Subalterno 12, costituita da un Soggiorno, una cucina, un Bagno, una Camera e due Balconi. Le due Unità immobiliari, allo stato attuale, costituiscono un unico appartamento. L'accesso all'unità immobiliare, avviene attraverso un vano scala posizionato all'interno del cortile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3544 Sub. 11, Categoria F3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (1/1).

Bene N° 3 - POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9.

Trattasi di posto Auto scoperto, all'interno del cortile condominiale del Fabbricato sito nella via Gairo n.9. Il posto auto attualmente non risulta tracciato a terra. L'ingresso carrabile ha una pavimentazione in battuto di cemento, mentre il posto auto risulta occupato da bassa vegetazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 3544 Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà (1/1).

STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il metodo di stima sintetico, ossia a "valore di mercato", atto a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile. Il valore unitario ha tenuto conto delle caratteristiche costruttive del fabbricato, oltre che dell' ubicazione, tipologia, consistenza, stato di manutenzione ed infine della situazione del mercato ossia della domanda e dell'offerta.

Per quanto soprascritto, a parere dello scrivente si possono attribuire i seguenti Valori :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.12.	75,00 mq	1850,00 €/mq	€ 138.750,00	100,00	**€ 138.750,00**
Bene N° 2 - UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.11.	28,00	1600,00 €/mq	€ 44.800,00	100,00	**€ 44.800,00**
Bene N° 3 – POSTO AUTO SITO IN COMUNE DI QUARTUCCIU (CA) - VIA GAIRO N.9, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 8, PARTICELLA 3544, SUB.14.		A CORPO	**VALORE A CORPO** € 5.000,00	100,00	**€ 5.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore Complessivo (Bene N.1+ Bene N. 2+Bene N. 3) :	€ 188.550,00
ARROTONDATO	**€188.550,00**

Come già soprascritto ai fini della Regolarizzazione edilizia per sanare le difformità dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi. Ossia si dovrà realizzare un muro divisorio tra le due Unità immobiliari (che dovrà rispettare le Norme in materia di efficientamento energetico ed acustico) e ripristinare la destinazione d'uso dell'immobile ad Uso UFFICIO/Studio. Inoltre si dovrà presentare un progetto di Mancata SCIA e pagare la sanzione amministrativa per le piccole difformità distributive dei tramezzi.

Ragion per cui dalla stima dovranno essere decurtata le realizzazioni delle Opere descritte.

IL VALORE DI STIMA si otterrà **decurtando** dal valore complessivo (**COSTO DELLE OPERE NECESSARIE AL RIPRISTINO DEI LUOGHI DELLO STATO DI PROGETTO + SPESE TECNICO PROFESSIONALI)**

VALORE DI STIMA=Valore complessivo-(Costo opere necessarie al ripristino dei luoghi dello stato di progetto + Spese tecnico professionali)

VALORE DI STIMA LOTTO = € 188.550,00 - € 10.000,00 **= €178.550,00**

L'immobile sarà posto in vendita per la quota 1/1 di nuda proprietà.

Per il calcolo della Nuda proprietà si tiene conto dell'età dell'usufruttuaria che è la signora [redacted] (nata 14/09/1944).

Sulla base delle Tabelle e dei coefficienti di usufrutto e di nuda proprietà.

Valore NUDA PROPRIETA' = €178.550,00 X 0,75= €133.912,50

Tale Valore subirà un decremento in quanto all'interno del mercato immobiliare, un immobile che viene posto in vendita per la sola nuda proprietà risulta poco appetibile. Inoltre in tale immobile vi sono degli abusi da sanare e non è presente l'agibilità. Il decremento di valore stimato è del 15%.

VALORE COMMERCIALE LOTTO (1/1 nuda proprietà) = €133.912,50– (15%)= €113.825,63 ARROTONDATO €114.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 16/06/2025

Il C.T.U.
Ing. Floris Antonello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009