

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 77/2025

[REDACTED] TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE
[REDACTED]

Giudice delegato: dott. B. Savona

Curatore: dott.ssa S. Grilletti

Consulente Tecnico incaricato: ing. Mario Frigerio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Mario Frigerio Via F. Cocco Ortu, 32 – 09128 CAGLIARI

tel.3286552956 email: marfriger@gmail.com

Sommario

Estremi dell'incarico	2
1) Operazioni peritali	3
2) Individuazione dei beni immobili	3
3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	4
<i>trascrizioni</i>	4
<i>iscrizioni</i>	4
4) Identificativi catastali	5
5) Descrizione dell'immobile.....	5
6) Inquadramento Urbanistico	6
7) Regolarità edilizia.....	6
8) Difformità e abusi edilizi	6
9) Descrizione dell'appartamento	7
10) Occupazione dell'immobile	8
11) Valore commerciale dell'immobile	8
1) Sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.....	10
CONCLUSIONI	10

Estremi dell'incarico

Il sottoscritto dott. ing. Mario Frigerio con studio in Cagliari Via F. Cocco Ortu 32, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari (n. 2837) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato incaricato dalla Dott.ssa Sara Grilletti, in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale della ditta individuale " [REDACTED] ", di procedere ad una consulenza tecnica in merito alla stima del patrimonio immobiliare intestato alla suddetta ditta ed in particolare alla:

- *individuazione dei beni immobili intestati alla ditta in liquidazione come risultanti dalle verifiche ipocatastali, accertando la reale attuale consistenza immobiliare di pertinenza della ditta;*
- *accertamento delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla ditta;*
- *identificazione dei beni tramite i dati catastali;*
- *sommatoria descrizione dei beni di pertinenza della ditta, previo accesso presso gli stessi;*
- *verifica dello stato di possesso degli immobili, con indicazione, se occupati da terzi, dei titoli in base ai quali sono occupati;*
- *eventuale necessità di variazioni catastali per l'aggiornamento del catasto in presenza di difformità o mancanza di planimetrie del bene o accatastamento di unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, l'esistenza della dichiarazione di agibilità nonché la descrizione di eventuali abusi riscontrati e di riferire se l'illecito sia sanato o sia sanabile.*

- *determinazione del valore degli immobili operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e la destinazione dello stesso;*
- *verifica della sussistenza dell'attestato di Prestazione Energetica per i fabbricati ed in caso di assenza redazione dello stesso come previsto dal D.Lgs 192/2005 per i fabbricati.*

1) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono state svolte accertando preliminarmente la reale ed attuale consistenza dei beni immobili intestati a " [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], mediante:

- Visure documentali presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio del Catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari.
- Accesso agli atti presso il Comune di Selargius, ufficio Edilizia Privata, per acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa relativa agli immobili.
- Sopralluogo presso gli immobili per rilevazioni metriche e fotografiche per accertare lo stato dei luoghi e di manutenzione (allegate alla relazione).
- Indagine del mercato immobiliare al fine di acquisire informazioni su valori di vendita di beni analoghi, integrata con pubblicazioni di estimo.

2) Individuazione dei beni immobili

Le ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari hanno evidenziato che l'attuale consistenza pertinente l'impresa in liquidazione risulta costituita da un'unica unità immobiliare:

Comune di Selargius

appartamento identificato al Catasto Fabbricati N.C.E.U. foglio 40 particella 2459, subalterno 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale € 433,82.

3) Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Dagli accertamenti presso la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari risultano le seguenti formalità

trascrizioni

- 1) compravendita – rogante notaio L. Polli in data 23/09/2002 rep. 22118 trascritto il 27/09/2002 reg. gen. 44279, reg. part. 34862 a favore di [REDACTED] [REDACTED] dell'abitazione in Selargius via Palmas, al NCEU foglio 40 particella 2459;
- 2) costituzione di fondo patrimoniale – rogante notaio S. Casti in data 19/02/2008 rep. 7259/1355, trascritto il 13/03/2008 reg. gen. 9019 reg. part. 6155, a favore [REDACTED] sull'abitazione in Selargius via Palmas, al NCEU foglio 40 particella 2459.

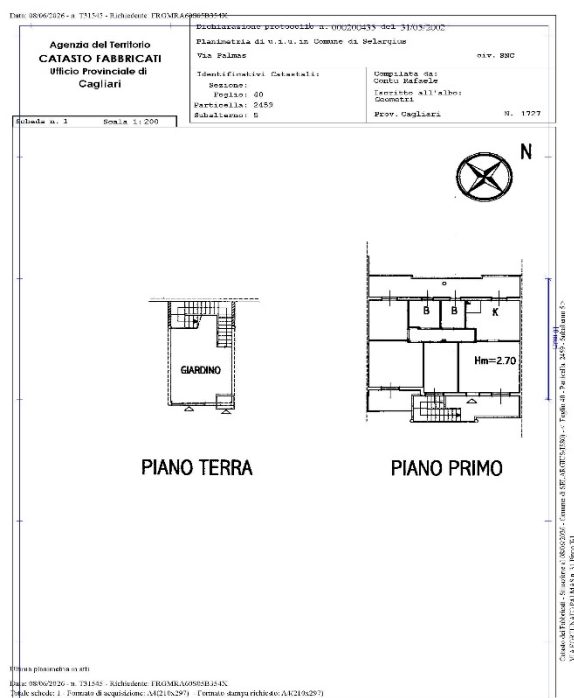
iscrizioni

- 1) ipoteca in rinnovazione atto del notaio M. Clarkson del 01/05/2001 rep. 39545 trascritta il 29/06/2021 reg. gen. 20679 reg. part. 2846 favore di Intesa Sanpaolo S.P. A. contro [REDACTED] quale debitore ipotecario sull'abitazione in Selargius via Palmas, al NCEU foglio 40 particella 2459;
- 2) atto giudiziario sentenza di apertura della liquidazione Tribunale di Cagliari del 16/10/2025 rep. 122 trascritto il 19/03/2026 reg. gen. 8618 reg. part. 6491 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [REDACTED].

Non risultano vendite notarili o promesse di vendita nell'ultimo biennio.

4) Identificativi catastali

L'appartamento è attualmente censito al catasto fabbricati del comune di Selargius al foglio 40 particella 2459 subalterno 5 categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani. L'identificativo è stato costituito il 31/05/2002 con pratica n.200435 in atti dal 31/05/2002.



La planimetria in atti corrisponde alla situazione originariamente concessionata e non riporta gli abusi rilevati nel corso del sopralluogo, come meglio descritti di seguito.

5) Descrizione dell'immobile

L'appartamento è ubicato nella via Palmas n.31, inserito in un complesso residenziale di due piani fuori terra edificato nel 2002. La zona è periferica, a bassa densità edilizia e prevalentemente a destinazione residenziale.

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in conglomerato cementizio armato, tamponature in blocchi di laterizio, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate con manto di tegole. I prospetti esterni si presentano intonacati, tinteggiati

e in buone condizioni manutentive. L'unità si sviluppa al piano primo ed è accessibile tramite una rampa di scale esterna che diparte dal cortile al piano terra (adibito a posto auto). Internamente si articola in: ingresso-soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e una veranda parzialmente chiusa (nella quale sono stati realizzati un lavatoio e un cucinino) e un balcone. Un ripostiglio è stato ricavato nel cortile a piano terra tramite la chiusura con una parete muraria dello spazio sottostante la rampa della scala esterna.

6) Inquadramento Urbanistico

L'attuale strumento urbanistico del comune di Selargius (PUC) individua l'immobile in zona C-Espansione Residenziale (comparto C1.15) all'interno della lottizzazione "Canelles", Lotto n.8

7) Regolarità edilizia

Dalla documentazione tecnico-amministrativa fornita dal comune di Selargius si rileva che l'attuale consistenza dell'edificio residenziale deriva dai seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 77/2001 prot. n. 11151 rilasciata in data 25/05/2001
[REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare distinto in catasto al N.C.T. al foglio 40 mappali 1727-1739-1740-1741
- Certificato di Abitabilità richiesto in data 26/07/2002 con prot. 20604. A seguito di richiesta di integrazione documentale da parte del Comune del 20/08/2002, prot. 224667, regolarmente evasa, il titolo si ritiene formata per silenzio-assenso in assenza di provvedimento di diniego.

8) Difformità e abusi edilizi

Il confronto tra lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo e gli elaborati di progetto si evidenziano le seguenti difformità insanabili:

- parziale chiusura della veranda realizzata mediante infissi in alluminio e vetro per ricavare un cucinino e un locale lavatoio;
- realizzazione del ripostiglio nel cortile ricavato mediante la chiusura con parete in muratura dello spazio sottostante la rampa di scale esterna.

Tali interventi hanno configurato un aumento di superficie utile e di volume edilizio in assenza di titolo abilitativo, determinando contestualmente la perdita dei requisiti di aeroilluminazione naturale del vano retrostante il cucinino. Gli abusi non risultano sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'immobile dovrà pertanto essere ripristinato ed adeguato allo stato concesso originario.

9) Descrizione dell'appartamento

caratteristiche tecniche

- pavimenti dei vari ambienti di gres porcellanato con battiscopa, in buone condizioni;
- infissi esterni in alluminio elettro colorato, con vetro camera, muniti di sistemi di oscuramento a tapparelle in pvc;
- porte interne di legno con specchiatura cieca, in buone condizioni di manutenzione;
- entrambi i bagni placcati con piastrelle e dotati di sanitari in buone condizioni;
- impianto elettrico adeguato alle normative vigenti al momento della realizzazione;
- immobile collegato alla rete idrica e fognaria;
- l'abitazione è dotata di 5 climatizzatori a pompa di calore, nella zona pranzo vi è un caminetto.

Suddivisione della superficie per ambienti e calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Selargius via Palmas, 31				
Piano	Descrizione vano	Superficie mq	coeff. di riduzione	Superficie corretta mq
1	ingresso-soggiorno	18,96		18,96
1	pranzo	10,92		10,92
1	disimpegno	4,76		4,76
1	bagno 1	4,05		4,05
1	bagno 2	4,76		4,76
1	camera 1	9,10		9,10
1	camera 2	14,50		14,50
1	camera 3	9,84		9,84
1	lavatoio veranda chiusa	1,83	0,25	0,46
T	cucinino veranda chiusa	4,67	0,90	4,20
A	Totale Su coperta	83,39		81,55
1	veranda	8,96	0,60	5,38
1	balcone	8,67	0,30	2,60
T	cortile	25,13	0,10	2,51
B	Superficie accessoria corretta			10,49
C	Superficie murature	A x 10%		8,34
Superficie commerciale (A+B+C)				100,38

L'abitazione ha una superficie commerciale di mq 100,38

10) Occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta occupata dai [REDACTED], che ne detengono la custodia per conto della procedura.

11) Valore commerciale dell'immobile

La valutazione è stata condotta applicando il metodo sintetico comparativo a corpo, basato sul confronto diretto di valori unitari di beni analoghi o assimilabili presenti sul mercato locale, integrato dall'esame dei valori estrapolati da specifiche pubblicazioni di estimo. L'indagine, svolta per appartamenti ubicati nell'ambito urbano di Selargius e con caratteristiche simili, ha preso in considerazione sia i valori presenti nell' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia quelli dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP e procedendo attraverso un'indagine dei principali operatori immobiliari della zona.

Le quotazioni di mercato per fabbricati residenziali con caratteristiche simili in buono stato hanno quotazioni che variano tra un minimo di 1.700,00 €/mq e un massimo 2.200,00 €/mq (a fronte di valori di 2.500,00 €/mq per unità ad alta efficienza energetica). Considerata l'epoca di costruzione, le buone condizioni generali di manutenzione e le caratteristiche intrinseche dell'appartamento, viene adottato un valore unitario di 2.000,00 €/mq.

Selargius						
	Ubicazione	anno costruzione	Tipologia	Superficie mq	Prezzi noti	Prezzo Unitario €/mq
1	via Matteoti	2020	appartamento 4 locali	128	€ 225 000,00	€ 1 757,81
2	via Matteoti	1970	appartamento 4 locali	109	€ 205 000,00	€ 1 880,73
3	via Calatafimi	2025	appartamento 4 locali	115	€ 320 000,00	€ 2 782,61
3	Via Calatafimi	2025	appartamento 4 locali	119	€ 285 000,00	€ 2 394,96
4	via Bezzecca	2025	appartamento 3 locali	105	€ 265 000,00	€ 2 523,81
5	via Bezzecca	1980	appartamento 3 locali	93	€ 209 000,00	€ 2 247,31
6	via Milano	1980	appartamento 3 locali	100	€ 239 000,00	€ 2 390,00
7	via Terr'e Forru	1977	appartamento 3 locali	100	€ 225 000,00	€ 2 250,00
8	via Puccini	1981	appartamento 3 locali	100	€ 149 000,00	€ 1 490,00
9	via Istria	2025	appartamento 4 locali	110	€ 289 000,00	€ 2 627,27
10	via Cernaia	2025	appartamento 5 locali	106	€ 289 000,00	€ 2 726,42
11	vai San Martino	2025	appartamento 4 locali	120	€ 285 000,00	€ 2 375,00

Il valore di stima dello stato di fatto viene calcolato come segue:

2.000,00 €/mq x mq 100,38 = € 200.760,00.

Al fine di determinare il reale valore di mercato del bene per la successiva vendita, l'importo sopra calcolato deve essere decurtato del costo stimato delle opere di demolizione dei manufatti abusivi, ripristino dei luoghi e regolarizzazione delle superfici perimetrali e i costi amministrativi. Considerando una decurtazione di € 10.000,00 per ripristino degli abusi e le sanzioni, si ha:

$V_{comm.} = € 200.760,00 - € 10.000,00 = € 190.760,00$ in c.t. € 191.000,00.

Il valore commerciale complessivo del bene a corpo, decurtato degli oneri di ripristino e arrotondato, viene determinato in:

€ 191.000,00 (centonovantunomila/00 euro)

12) Sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'abitazione risulta priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

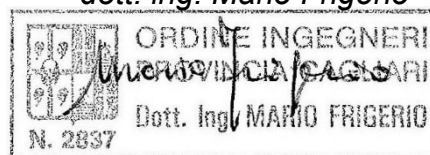
CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto, in relazione al mandato conferitogli dal curatore della Liquidazione Giudiziale dott.ssa S. Grilletti, avendo risposto ai quesiti proposti ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per fornire eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Cagliari 07.07.2026

Il Consulente Tecnico

dott. ing. Mario Frigerio



Allegati

- All. A documentazione fotografica
- All. B planimetria di rilievo
- All. C planimetria catastale
- All. D visure catastali
- All. E ispezioni conservatoria RR. II.
- All. F documentazione sulla regolarità edilizia
- All. G agibilità