

# TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

## Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa agli immobili inerenti il Fallimento  
n°02/14 " [REDACTED]

### PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dai Curatori Fallimentari Dott.<sup>ssa</sup> Viviana Ferri e Dott. Giovanni Schirra di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1°)** Determini la consistenza immobiliare della Fallita così come risultante dagli accertamenti realizzati presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- 2°)** Produca la documentazione catastale e predisponga, sulla base delle predette verifiche, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ed acquisisca gli atti di provenienza ultraventennale;
- 3°)** Acquisisca i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 4°) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di stima, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
- 5°) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nelle risultanze ipo/catastali;
- 6°) Proceda, solo ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7°) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8°) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n°47.

- 
- 9°) Dica se è possibile vendere il bene oggetto di stima, in uno o più lotti;
- 10°) Accerti se la società fallita abbia eseguito vendite immobiliari nell'anno anteriore alla data di fallimento, determinando la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;
- 11°) Se la società fallita abbia promesso in compravendita beni immobili e se talune di esse debbano ancora essere formalizzate;
- 12°) Proceda inoltre alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- 13°) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e degli oneri di sanatoria in presenza di abusi edilizi;
- 14°) Rediga accurato elenco dei beni mobili (i macchinari, gli impianti e le attrezzature) presenti negli immobili di proprietà della società fallita, previo attento esame ed ispezione delle parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, riportando per ogni impianto, macchinario ed attrezzatura, almeno le seguenti informazioni:
- ü numero d'ordine di inventario;
  - ü breve descrizione delle caratteristiche tecnico-funzionali;
  - ü marca, modello, numero di matricola;
-

- ü anno di costruzione;
  - ü anno di acquisto (da reperire eventualmente dall'esame dei documenti contabili);
  - ü indicazione dello stato d'uso e manutenzione, rapportato alla vita utile ed alla vita residua del bene.
- 15°) Acquisisca, ove possibile, elaborati grafici di progetto, schemi costruttivi e schede tecniche di ogni singolo impianto, macchinario ed attrezzatura;
- 16°) Indichi, per quei beni per i quali ciò sia richiesto, la rispondenza alle vigenti normative in termini di sicurezza e conformità, segnalando i prescritti controlli e le verifiche periodiche oltre che eventuali incombenze, inadeguatezze e mancanze.
- 17°) Predisponga relazione di stima dettagliata per ogni singolo cespite, corredata di fotografie, indicando gli elementi ed i criteri adottati, valutando se i predetti beni possono essere messi in vendita in lotti, precisando in caso positivo i relativi valori e le preferibili modalità di vendita.
- 18°) Predisponga relazione di stima considerando i singoli beni in un complesso costituente l'azienda tenendo conto della procedura fallimentare cui è sottoposta.

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Lo scrivente, previo contatto telefonico con i Curatori Fallimentari, una volta avuto dagli stessi l'elenco e la documentazione relativa ai

cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, in prima battuta, con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio e, successivamente, con i necessari sopralluoghi realizzati presso i singoli immobili e presso i relativi Uffici Tecnici Comunali.

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

### In merito al quesito n°1

- **Determini la consistenza immobiliare della Fallita così come risultante dagli accertamenti realizzati presso la conservatoria dei registri immobiliari;**

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente la Ditta "[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]", in seguito alle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Agenzia del Territorio, appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:

## COMUNE DI ALGHERO

### Lottizzazione Monti Carru

- Lotto A1)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 1;
- Lotto A2)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 2;

- 
- 
- Lotto A3)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 3;
- Lotto A4)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 4;
- Lotto A5)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 5;
- Lotto A6)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 6;
- Lotto A7)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 7;
- Lotto A8)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 8;
- Lotto A9)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 9;
- Lotto A10)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 10;
- Lotto A11)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 11;
- Lotto A12)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 12;
- Lotto A13)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 13;
- Lotto A14)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 14;

- 
- Lotto A15)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 15;
- Lotto A16)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 16;
- Lotto A17)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 17;
- Lotto A18)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 18;
- Lotto A19)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 19;
- Lotto A20)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 20;
- Lotto A21)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 21;
- Lotto A22)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 22;
- Lotto A23)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 23;
- Lotto A24)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 24;
- Lotto A25)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 25;
- Lotto A26)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 26;

- 
- Lotto A27)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 27;
- Lotto A28)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 28;
- Lotto A29)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 29;
- Lotto A30)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 30;
- Lotto A31)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 31;
- Lotto A32)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 32;
- Lotto A33)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 34;
- Lotto A34)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 2;
- Lotto A35)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 3;
- Lotto A36)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 4;
- Lotto A37)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 6;
- Lotto A38)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 7;
-



- 
- Lotto A39)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 8;
- Lotto A40)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 9;
- Lotto A41)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 10;
- Lotto A42)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 12;
- Lotto A43)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 13;
- Lotto A44)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 14;
- Lotto A45)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 15;
- Lotto A46)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 16;
- Lotto A47)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 17;
- Lotto A48)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 18;
- Lotto A49)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 19;
- Lotto A50)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 20;
-

- 
- 
- Lotto A51)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 21;
- Lotto A52)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 22;
- Lotto A53)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 23;
- Lotto A54)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 24;
- Lotto A55)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 25;
- Lotto A56)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 26;
- Lotto A57)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 27;
- Lotto A58)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 28;
- Lotto A59)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 29;
- Lotto A60)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 30;
- Lotto A61)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 31;
- Lotto A62)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 32;

- 
- 
- Lotto A63)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 33;
- Lotto A64)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 34;
- Lotto A65)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 35;
- Lotto A66)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 36;
- Lotto A67)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 37;
- Lotto A68)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 38;
- Lotto A69)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 39;
- Lotto A70)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 40;
- Lotto A71)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 41;
- Lotto A72)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 42;
- Lotto A73)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 35;
- Lotto A74)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 36;

- 
- Lotto A75)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 37;
- Lotto A76)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 38;
- Lotto A77)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 39;
- Lotto A78)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 40;
- Lotto A79)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 41;
- Lotto A80)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 42;
- Lotto A81)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 43;
- Lotto A82)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 44;
- Lotto A83)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 45;
- Lotto A84)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 46;
- Lotto A85)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 47;
- Lotto A86)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 48;
-

- 
- Lotto A87)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 49;
- Lotto A88)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 50;
- Lotto A89)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 51;
- Lotto A90)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 52;
- Lotto A91)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 53;
- Lotto A92)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 54;
- Lotto A93)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 55;
- Lotto A94)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 56;
- Lotto A95)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 57;
- Lotto A96)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 58;
- Lotto A97)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 59;
- Lotto A98)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 60;
-

- Lotto A99)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 61;
- Lotto A100)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 62;
- Lotto A101)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 63;
- Lotto A102)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 64;
- Lotto A103)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 65;
- Lotto A104)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 66;
- Lotto A105)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 68;
- Lotto A106)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 44;
- Lotto A107)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 45;
- Lotto A108)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 46;
- Lotto A109)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 48;
- Lotto A110)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 49;

- Lotto A111)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 50;
- Lotto A112)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 52;
- Lotto A113)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 53;
- Lotto A114)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 54;
- Lotto A115)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 55;
- Lotto A116)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 56;
- Lotto A117)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 57;
- Lotto A118)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 58;
- Lotto A119)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 59;
- Lotto A120)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 60;
- Lotto A121)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 61;
- Lotto A122)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 62;

- Lotto A123)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 63;
- Lotto A124)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 64;
- Lotto A125)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 65;
- Lotto A126)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 66;
- Lotto A127)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 67;
- Lotto A128)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 68;
- Lotto A129)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 69;
- Lotto A130)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 70;
- Lotto A131)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 71;
- Lotto A132)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 72;
- Lotto A133)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 73;
- Lotto A134)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 74;



- Lotto A135)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 75;
- Lotto A136)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 76;
- Lotto A137)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 77;
- Lotto A138)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 78;
- Lotto A139)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 79;
- Lotto A140)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 80;
- Lotto A141)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 81;
- Lotto A142)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 82;
- Lotto A143)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 83;
- Lotto A144)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 84;
- Lotto A145)** Quota pari al 100% della piena proprietà delle vasche di accumulo idrico acqua potabile censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 539 sub. 1;

- Lotto A146)** Quota pari a 197/200 della piena proprietà delle vasche di accumulo idrico acqua irrigazione censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 539 sub. 2;
- Lotto A147)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime stradale censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 70 di mq 1.400, part. 82 di mq 670, part. 83 di mq 1.060, part. 86 di mq 32, part. 96 di mq 310, part. 107 di mq 330, part. 179 di mq 143, part. 189 di mq 520, part. 428 di mq 696, part. 430 di mq 2.080 per complessivi mq 7.241;
- Lotto A148)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area servizi tecnologici censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 265 di mq 100, part. 378 di mq 656 e part. 410 di mq 48 per complessivi mq 808;
- Lotto A149)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 366 di mq 8.112;
- Lotto A150)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 367 di mq 11.000;
- Lotto A151)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 368 di mq 11.000;
- Lotto A152)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 369 di mq 5.950;

- Lotto A153)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 408 di mq 373 e part. 415 di mq 5.668 per complessivi mq 6.041;
- Lotto A154)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 456 di mq 9.108;
- Lotto A155)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 459 di mq 18.919;
- Lotto A156)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 473 di mq 15.144 e part. 474 di mq 93 per complessivi mq 15.237;

## COMUNE DI ORISTANO

### Fabbricato Via Aristana n°37-39

- Lotto B1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.362 sub. 6;
- Lotto B2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo e del posto auto scoperto sito al piano terra il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.362 sub. 12;
- Lotto B3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito al piano quinto e del posto auto scoperto sito al piano terra il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.362 sub. 29;

**Fabbricato Via Enrico de Nicola**

- Lotto C1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 1;
- Lotto C2)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 2;
- Lotto C3)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 4;
- Lotto C4)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 5;
- Lotto C5)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 13;
- Lotto C6)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 14;
- Lotto C7)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 15;
- Lotto C8)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 16;

- Lotto C9)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo, della cantina e del posto auto coperto sito al piano interrato il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 25;
- Lotto C10)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito al piano interrato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 45;
- Lotto C11)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito al piano interrato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 46;
- Lotto C12)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito al piano interrato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 47;

### Fabbricato Via Amsicora n°51

- Lotto D1)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana censita al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 6.046 sub. 13;

### Reliquati in Via San Francesco d'Assisi

- Lotto E1)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana censita al N.C.T. al Foglio 13 part. 1.312 di mq 814;
- Lotto E2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei reliquati censiti al N.C.T. al Foglio 13 part. 1.313 di mq 60, 1.315 di mq 42, 1.317 di mq 22, 1.320 di mq 22, 1.321 di mq 4, 1.334 di mq 180, 1.335 di mq 90, 1.338 di mq 4, 1.339 di mq 33, 1.341 di mq 78 e 1.342 di mq 48;

**Lotto E3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dei reliquati censiti al N.C.T. al Foglio 14 part. 5.934 di mq 2 e 5.937 di mq 1.

### In merito al quesito n°2

- Produca la documentazione catastale e predisponga, sulla base delle predette verifiche, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ed acquisisca gli atti di provenienza ultraventennale;

La documentazione ipocatastale, elaborata dalla I.V.I. Indagini e visure ipocatastali, è stata divisa per le rispettive due aree di competenza, Sassari (**AII. 1.1**) e Oristano (**AII. 1.2**), ed il prodotto è riportato negli specifici allegati sotto elencati:

#### Agenzia delle Entrate di Sassari

- AII. 1.1.1** Visure Catastali
- AII. 1.1.2 - AII. 1.1.3** - Visure Conservatoria - Atti
- AII. 1.1.4** Elaborazione Consistenza patrimoniale
- AII. 1.1.5** Elaborazione Cronologico Atti

#### Agenzia delle Entrate di Oristano

- AII. 1.2.1** Visure Catastali
- AII. 1.2.2** Visure Conservatoria - Elenco sintetico
- AII. 1.2.3 - AII. 1.2.4 - AII. 1.2.5 - AII. 1.2.6** - Visure Conservatoria - Atti
- AII. 1.2.7** Elaborazione Consistenza patrimoniale
- AII. 1.2.8** Elaborazione Cronologico Atti

Per rispondere compiutamente al presente quesito negli allegati "Consistenza patrimoniale" per ogni singolo immobile oggetto di fallimento sono stati individuati gli atti di provenienza e le eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che li hanno interessati.

### In merito al quesito n°3

- **Acquisisca i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

## COMUNE DI ALGHERO

### Lottizzazione Monti Carru

Come si può rilevare dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Alghero in data 15 maggio 2014 (All. 2), i mappali oggetto dei presenti lotti sono così individuati:

**Lotto A147) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime stradale censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 70 di mq 1.400, part. 82 di mq 670, part. 83 di mq 1.060, part. 86 di mq 32, part. 96 di mq 310, part. 107 di mq 330, part. 179 di mq 143, part. 189 di mq 520, part. 428 di mq 696, part. 430 di mq 2.080 per complessivi mq 7.241;**

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente i mappali di cui al **Lotto da A147** ricadono in **Zona Omogenea E - sottozona E2 Agricola a Colture Tradizionali** con peculiarità meglio evidenziate nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica. Si evidenzia che l'area è sottoposta alle condizioni o limitazioni introdotte dal Piano Paesaggistico Regionale.

- Lotto A148)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area servizi tecnologici censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 265 di mq 100, part. 378 di mq 656 e part. 410 di mq 48 per complessivi mq 808;
- Lotto A149)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 366 di mq 8.112;
- Lotto A150)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 367 di mq 11.000;
- Lotto A151)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 368 di mq 11.000;
- Lotto A152)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 369 di mq 5.950;
- Lotto A153)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 408 di mq 373 e part. 415 di mq 5.668 per complessivi mq 6.041;
- Lotto A154)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 456 di mq 9.108;



**Lotto A155)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 459 di mq 18.919;

**Lotto A156)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 473 di mq 15.144 e part. 474 di mq 93 per complessivi mq 15.237;

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente i mappali di cui ai **Lotti da A148 ad A156** ricadono in **Zona Omogenea F - sottozona F3 Aree per Insediamenti turistici e attrezzature ricettive** con peculiarità meglio evidenziate nell'allegato Certificato di destinazione urbanistica.

**Si evidenzia che i mappali ricadono nel Piano di lottizzazione approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n°217 del 31 luglio 1986 e n°7 del 10 marzo 2008, pertanto soggetti alle prescrizioni contenute nel suddetto piano.**

#### **In merito al quesito n°4**

- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di stima, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

#### **LOTTE DA N°A1 A N°A156**

#### **COMUNE DI ALGHERO**

#### **Lottizzazione Monti Carru**

Il complesso immobiliare ospitante i lotti oggetto di consulenza fa parte del piano di lottizzazione denominato "Monti Carru", localizzato a

Nord-Est dell'abitato di Alghero, ad una distanza di circa 2 km dall'abitato e 3 km dal mare.

L'intero complesso è delimitato ad Ovest ed a Nord dalla viabilità di attraversamento della lottizzazione e a Sud e a Est i confini del comparto coincidono con quelli della lottizzazione.

Le tipologie edilizie sono organizzate su schemi aggregativi ad un solo piano fuori terra, con soprastante terrazza panoramica e una diffusa presenza di ampi loggiati e terrazze a pergola.

Nel suo insieme trattasi di ventitre corpi di fabbrica ad uso residenziale ospitanti settantuno unità immobiliari. I fabbricati hanno struttura in muratura portante di laterizi, solai di copertura realizzati parte in laterocemento e parte in legno con soprastante manto di tegole o pavimento in piastrelle di gres, il complessivo stato di manutenzione dei fabbricati, da una verifica esterna, può definirsi discreto. Va precisato che la parte di lottizzazione dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia si presenta pressoché ultimata nelle urbanizzazioni primarie ma queste sono ancora in fase collaudo.

Nell'occasione dei sopralluoghi fu realizzato un esauriente rilievo fotografico degli esterni **(Al. 3)** e vennero rilevati gli interni a campione per verificare la consistenza immobiliare e l'esistenza di eventuali difformità dai progetti approvati.

Nel seguito verranno descritti i singoli immobili facenti parte della lottizzazione in capo alla procedura fallimentare.

**Lotto A1)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 1;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 5 del corpo G del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto da n°A003 a n°A006).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto n°A007), una cucina (Foto n°A008), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A009-A010) e due bagni (Foto nn°A011-A012); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità e dei ripristini incompleti;
- Umidità** Si rilevano nelle pareti tracce di umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A013-A014**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi; mancano i corpi illuminanti dell'impianto elettrico;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A001.2**), è pari a **161,04 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,02%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A001.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A2) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 2;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "**Lotto 4 del corpo G del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru**" (**Foto da n°A003 a n°A006**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto nn°A015-A016**), una cucina (**Foto n°A017**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto nn°A018-A019**) e due bagni (**Foto nn°A020-A021**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala

**(Foto n°A022)**, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220; il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità e dei ripristini incompleti;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto **(Foto n°A023)**;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti dell'impianto elettrico e alcuni corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A002.2](#)), è pari a **124,19 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,37%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A002.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A3) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 3;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo G del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto da n°A003 a n°A006)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A024-A025)**, una cucina **(Foto n°A026)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto n°A027)** e due bagni **(Foto nn°A028-A029)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;



- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità e dei ripristini incompleti;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto n°A030**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti dell'impianto elettrico e alcuni corpi riscaldanti sono a piè d'opera;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A003.2**), è pari a **141,27 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,02%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A003.3**).

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A4) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 4;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo G del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto da n°A003 a n°A006)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto n°A031)**, una cucina **(Foto n°A032)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A033-A034)** e due bagni **(Foto n°A035)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

- Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;
- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità e dei ripristini incompleti;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento e alcuni sanitari sono a piè d'opera;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A004.2](#)), è pari a **141,00 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,77%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A004.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A5) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 5;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn° A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo G del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (**Foto da n°A003 a n°A006**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto n°A036**), una cucina (**Foto n°A037**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto nn°A038-A039**) e due bagni (**Foto nn°A040-A041**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità e dei ripristini incompleti;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita;

- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti dell'impianto elettrico ed alcuni corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento sono a piè d'opera;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A005.2](#)), è pari a **133,25 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **5,07%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A005.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A6) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 6;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo F del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto da n°A042)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso **(Foto da n°A043)**, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A044-A045)**, una cucina, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A046-A047)** e due bagni **(Foto nn°A048-A049)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali **(Foto n°A050)**, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino

all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità e dei ripristini incompleti;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti dell'impianto elettrico;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A006.2](#)), è pari a **141,59 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **6,87%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A006.3](#)).



### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A7) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 7;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo F del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto da n°A042)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso **(Foto n°A051)**, un ingresso, un soggiorno **(Foto n°A052)**, una cucina **(Foto n°A053)**, un disimpegno **(Foto n°A054)**, due camere da letto **(Foto nn°A055-A056)** e due bagni **(Foto nn°A057-A058)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo **(Foto n°A059)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

- Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;
- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità e dei ripristini incompleti;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto n°A060**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti dell'impianto elettrico e i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A007.2](#)), è pari a **130,49 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,08%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A007.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A8) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 8;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo F del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (**Foto n°A042**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto nn°A061-A062**), una cucina (**Foto n°A063**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto nn°A064-A065**) e due bagni (**Foto nn°A066-A067**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna (**Foto nn°A068-A069**) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A070-A071**);

- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati nelle schemature, sono presenti, a piè d'opera alcuni corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento e parte dei frutti dell'impianto elettrico;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A008.2](#)), è pari a **144,49 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,27%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A008.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A9) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 9;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo E del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto nn°A072-A073)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A074-A075)**, una cucina, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A076-A077)** e due bagni **(Foto nn°A078-A079)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali **(Foto n°A080)**, un sottoscala **(Foto n°A081)**, un solarium al piano primo **(Foto n°A082)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, non è pavimentata, è presente il massetto, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina non sono rivestite, I bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto **(Foto nn° A083-A084)**;
- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti e qualche frutto dell'impianto elettrico;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso a piè d'opera, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso a piè d'opera, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A009.2)**, è pari a **154,93 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,78%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A009.3)**.

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A10) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 10;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo E del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto nn°A072-A073)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso **(Foto n°A085)**, un ingresso disimpegno, un soggiorno **(Foto n°A086)**, una cucina **(Foto n°A087)**, due camere da letto **(Foto nn°A088-A089)** e due bagni **(Foto nn°A090-A091)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala **(Foto n°A092)**, un solarium **(Foto n°A093)** al piano primo accessibile mediante scala esterna **(Foto n°A094)** ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:



- Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;
- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn° A095-A096**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, qualche frutto dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento si trova a piè d'opera;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso a piè d'opera, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A010.2](#)), è pari a **131,18 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,57%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A010.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A11) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 11;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo E del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (**Foto nn°A072-A073**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A097), un ingresso soggiorno (Foto nn°A098-A099), una cucina (Foto n°A100), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A101-A102) e due bagni (Foto nn°A103-A104); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A105), un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A106) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A107) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in pessimo stato di manutenzione poiché in ampie zone sono presenti tracce di umidità;

- Umidità** Si rileva molta umidità di risalita e molte infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A108-A109**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e alcuni corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca e il lavabo; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A011.2**), è pari a **125,23 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **12,75%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A011.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A12)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 12;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 3 del corpo D del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A110).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A111), un ingresso soggiorno (Foto nn°A112-A113), una cucina (Foto n°A114), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A115-A116) e due bagni (Foto nn°A117-A118); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A119), un sottoscala, un solarium (Foto n°A120) al piano primo accessibile mediante scala esterna (Foto n°A121) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato ultimato e le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i

bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di manutenzione tranne in alcune zone dove sono presenti tracce di umidità (**Foto n°A122**);

**Umidità** Si rileva umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A012.2**), è pari a **148,32 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **1,55%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A012.3](#)).

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato dai Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED]; va detto che gli stessi Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED] hanno dichiarato di aver realizzato dei lavori di completamento/bonifica delle parti ammalorate dell'immobile riservandosi di produrre le relative pezze giustificative; quanto affermato evidentemente corrisponde a verità poiché sono evidenti le differenze con le altre ville non ultimate ed è evidente la percentuale dei lavori necessari per l'ultimazione nettamente inferiore alla media delle percentuali degli altri immobili.

Per maggiore informazione si rileva inoltre che, facendo un'analisi matematica dei costi ipotizzati dallo scrivente per la bonifica ed il completamento delle altre unità abitative non ultimate che è stato possibile visitare, si è potuto rilevare che l'incidenza media dei costi di ultimazione è pari al **5,8%** del valore finale dell'immobile ultimato per cui non conoscendo con certezza lo stato antecedente alle ristrutturazioni apportate dai Sigg.<sup>ri</sup> [REDACTED] e, considerando che l'immobile in esame ultimato varrebbe **296.633,00 €**, il costo medio di ultimazione potrebbe quantificarsi indicativamente pari a **17.204,71 €**.

**Lotto A13)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 13;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 2 del corpo D del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A110).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A123), un soggiorno (Foto n°A124), una cucina (Foto n°A125), un disimpegno (Foto n°A126), due camere da letto (Foto nn°A127-A128) e due bagni (Foto nn°A129-A130); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto nn°A131-A132) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A133) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;



- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione per la presenza di ampie zone di umidità **(Foto n°A134)**;
- Umidità** Si rileva la presenza di umidità di risalita e di infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A013.2)**, è pari a **131,98 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,47%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A013.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A14) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 14;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo D del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A110)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso **(Foto n°A135)**, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A136-A137)**, una cucina **(Foto n°A138)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A139-A140)** e due bagni **(Foto nn°A141-A142)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali **(Foto n°A143)**, un sottoscala, un solarium al piano primo **(Foto n°A144)**

accessibile mediante scala esterna (**Foto n°A145**) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione per la presenza di ampie zone di umidità;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A146-A147**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti,

alcuni frutti dell'impianto elettrico e i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A014.2)**, è pari a **132,22 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,22%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A014.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A15) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 15;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 1 del corpo C del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto nn°A148-A149).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da due corpi di fabbrica comunicanti tra loro attraverso un porticato.

Il primo corpo è costituito da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A150), un ingresso soggiorno (Foto n°A151), una cucina (Foto n°A152), un disimpegno (Foto n°A153), due camere da letto (Foto nn°A154-A155) e un bagno (Foto n°A156).

Il secondo corpo è formato da una veranda d'accesso (Foto n°A157), un ingresso, un ampio soggiorno (Foto nn°A158-A159), una cucina (Foto n°A160), una zona pranzo, due disimpieghi, quattro camere da letto (Foto da n°A161 a n°A163), uno studio e quattro bagni (Foto da n°A164 a n°A167); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A168), un sottoscala (Foto n°A169), un solarium al piano primo (Foto n°A170) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A171) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i

bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti delle cucine sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione per la presenza di ampie zone di umidità;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto da n°A172 a n°A174**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Primo corpo di fabbrica: nel bagno sono presenti la doccia, il lavabo, il vaso e il bidet;

Secondo corpo di fabbrica: nel primo bagno vi è il vaso, il bidet ed il lavabo; nel secondo il vaso, il bidet il lavabo e la doccia; nel terzo il vaso, il bidet il lavabo e la doccia; nel

quarto il vaso, il bidet il lavabo e la doccia; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A015.2), è pari a **517,71 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **11,98%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A015.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A16) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 16;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 1 del corpo L del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto nn°A175-A176).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°177), un ingresso soggiorno (Foto nn°A178-A179), una cucina (Foto n°180), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A181-A182) e due bagni (Foto nn°A183-A184); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°185), un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°186) accessibile mediante scala esterna (Foto n°187) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione per la presenza di ampie zone di umidità;

**Umidità** Si rileva la presenza di umidità di risalita (Foto n°188);



- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, mentre il vaso e il lavabo sono a piè d'opera; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A016.2](#)), è pari a **149,72 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,92%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A016.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A17) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 17;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 2 del corpo L del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto nn°A175-A176).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°189), un ingresso disimpegno, un soggiorno (Foto n°190), una cucina (Foto n°191), due camere da letto (Foto nn°A192-A193) e due bagni (Foto nn°A194-A195); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°196) accessibile mediante scala esterna (Foto n°197) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino

all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione a esclusione di alcune zone che presentano umidità di risalita;

**Umidità** Si rileva la presenza di umidità di risalita (**Foto n°198**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso e il lavabo, nel secondo la vasca, il lavabo e il bidet; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A017.2**), è pari a **134,08 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,02%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A017.3**).

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A18) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 18;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo L del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto nn°A175-A176)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A199-A200)**, una cucina **(Foto n°A201)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A202-A203)** e due bagni **(Foto nn°A204-A205)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala **(Foto n°A206)**, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

- Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;
- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione per la presenza di umidità di risalita e qualche infiltrazione provenienti dal soffitto;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A207-A208**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il lavabo e il bidet; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A018.2), è pari a **146,16 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **6,95%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A018.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A19) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 19;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 4 del corpo I del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (Foto nn°A209-A210).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A211), un ingresso soggiorno

(Foto nn°A212-A213), una cucina (Foto n°A214), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A215-A216) e due bagni (Foto nn°A217-A218); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A219), un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A220) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A221) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione a parte alcune zone interessate da umidità di risalita e da qualche infiltrazione provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (Foto n°A222);

- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e parte dei corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il lavabo e il bidet; il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A019.2](#)), è pari a **152,89 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **5,00%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A019.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A20) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 20;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate



sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 3 del corpo I del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto nn°A209-A210).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A223), un ingresso soggiorno (Foto n°A224), una cucina (Foto n°A225), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A226-A227) e due bagni (Foto nn°A228-A229); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A230) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A231) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino

all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione a parte alcune zone interessate da umidità di risalita e qualche infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A232-A233**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e alcuni corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il solo piatto doccia, nel secondo la sola vasca, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A020.2**), è pari a **131,36 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del

valore, è quantificata pari al **10,65%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A020.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A21) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 21;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo I del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (**Foto nn°A209-A210**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (**Foto n°A234**), un ingresso disimpegno, un soggiorno (**Foto n°A235**), una cucina (**Foto n°A236**), due camere da letto (**Foto n°A237**) e due bagni (**Foto nn°A238-A239**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (**Foto n°A240**) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione a parte alcune zone interessate da umidità di risalita e qualche infiltrazione provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A241-A242**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti,

alcuni frutti dell'impianto elettrico e parte dei corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A021.2)**, è pari a **125,53 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **5,97%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A021.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A22) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 22;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo I del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (Foto nn°A209-A210).

Bisogna premettere che non è stato possibile reperire le chiavi d'accesso all'immobile poiché dovrebbero essere nelle disponibilità del Sig. Carlo Mario Lubrano, promissario acquirente.

Fatte queste premesse si può ugualmente relazionare che detta villetta (Foto da n°A243 a n°A245), come si può rilevare dalla pianta catastale e dalla pianta di progetto, si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e due bagni; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Ovviamente non è possibile relazionare alcunché in merito alla tipologia e qualità delle finiture, si può rilevare esclusivamente che la casa risulta abitata.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A022.2), è pari a **132,69 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del

valore, è quantificata pari al **0,00%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A022.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato e le chiavi di accesso non sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A23) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 23;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "**Lotto 4 del corpo H del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru**" (**Foto da n°A246 a n°A248**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (**Foto n°A249**), un ingresso soggiorno (**Foto nn°A250-A251**), una cucina (**Foto n°A252**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto nn°A253-A254**) e due bagni (**Foto nn°A255-A256**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (**Foto n°A257**) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione a parte alcune zone interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e qualche infiltrazione provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn° A258-A259**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti,



alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A023.2](#)), è pari a **148,59 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **4,82%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A023.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A24) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 24;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 3 del corpo H del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto da n°A246 a n°A248).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A260), un ingresso soggiorno (Foto nn°A261-A262), una cucina (Foto n°A263), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A264-A265) e due bagni (Foto nn°A266-A267); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A268) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A269) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione diverse zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A270-A271**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A024.2**), è pari a **128,23 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **6,42%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A024.3**).

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A25) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 25;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo H del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto da n°A246 a n°A248)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso **(Foto n°A272)**, un disimpegno d'ingresso, un soggiorno **(Foto nn°A273-A274)**, una cucina **(Foto n°A275)**, due camere da letto **(Foto nn°A276-A277)** e due bagni **(Foto nn°A278-A279)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo **(Foto n°A280)** accessibile mediante scala esterna **(Foto n°A281)** ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

- Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;
- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione tranne alcune zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A025.2), è pari a **124,22 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **3,57%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A025.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A26) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 26;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "**Lotto 1 del**

corpo H del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru”  
(Foto da n°A246 a n°A248).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d’accesso (Foto n°A282), un ingresso soggiorno (Foto nn°A283-A284), una cucina (Foto n°A285), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A286-A277) e due bagni (Foto nn°A288-A289); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A290), un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A291) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A292) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l’immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all’altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione tranne che in alcune zone

interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto n°A293**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A026.2**), è pari a **126,74 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **4,27%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A026.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.



**Lotto A27) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 27;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo A del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto nn°A294-A295)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto n°A296)**, una cucina **(Foto n°A297)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A298-A299)** e due bagni **(Foto nn°A300-A301)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali **(Foto nn°A302-A303)**, un sottoscala, un solarium al piano primo **(Foto n°A304)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione, diverse zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn° A305-A306**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, nel secondo la vasca, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A027.2**), è pari a **150,43 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,57%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A027.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A28) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 28;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo A del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto nn°A294-A295)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso **(Foto n°A307)**, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A308-A309)**, una cucina **(Foto n°A310)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A311-A312)** e due bagni **(Foto nn°A313-A314)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un

sottoscala, un solarium al piano primo (**Foto n°A315**) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione, diverse zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto nn°A316-A317**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A028.2](#)), è pari a **111,32 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,32%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A028.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A29) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 29;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo A del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (Foto nn°A294-A295).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A318), un ingresso soggiorno (Foto n°A319), una cucina (Foto n°A320), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A321-A322) e due bagni (Foto nn°A323-A324); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A325) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A326) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite per una fascia alta cm 100 dietro i fuochi con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm

sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione, diverse zone sono interessate da umidità di risalita e da infiltrazioni provenienti dal soffitto, ci sono dei ripristini non ultimati;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([AII. 4.A030.2](#)), è pari a **133,91 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del

valore, è quantificata pari al **6,87%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A030.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A30) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 30;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 4 del corpo A del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (**Foto nn°A294-A295**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto nn°A327-A328**), una cucina (**Foto n°A329**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto nn°A330-A331**) e due bagni (**Foto nn°A332-A333**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.



Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione, diverse zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto n°A334**);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti,

alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A031.2)**, è pari a **124,70 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,97%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A031.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A31) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 31;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 5 del corpo A del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru" (Foto nn°A294-A295).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto nn°A335-A336), una cucina (Foto n°A337), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A338-A339) e due bagni (Foto nn°A340-A341); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A342) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione, diverse zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto n°A343**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A031.2**), è pari a **133,69 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,00%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A031.3**).

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A32) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 32;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo B del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto nn°A344-A345)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A346-A347)**, un angolo cottura **(Foto n°A348)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A349-A350)** e due bagni **(Foto n°A351)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali **(Foto n°A352)**, un sottoscala, un solarium al piano primo **(Foto n°A353)** accessibile mediante scala esterna **(Foto n°A354)** ed un giardino ad uso esclusivo nel quale c'è una piscina **(Foto n°A355)**.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite per una fascia di cm 100 dietro i fuochi con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione, diverse zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti e alcuni frutti dell'impianto elettrico;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

**Note** È presente una piscina con relativo vano tecnico in mediocre stato di manutenzione con il pavimento saltato **(Foto n°A355)**.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A033.2)**, è pari a **147,64 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,82%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A033.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A33) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 34;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo B del comparto R1 della lottizzazione Monti Carru"** (Foto nn°A344-A345).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A356), un ingresso soggiorno (Foto n°A357), un angolo cottura (Foto n°A358), un disimpegno (Foto n°A359), due camere da letto (Foto nn°A360-A361) e due bagni (Foto nn°A362-A363); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A364), un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A365) accessibile mediante scala esterna (Foto n°A366) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;



- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in cattivo stato di manutenzione, diverse zone sono interessate da umidità di risalita, da ripristini non ultimati e da infiltrazioni provenienti dal soffitto;
- Umidità** Si rileva umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (**Foto n°A367**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi, mancano i corpi illuminanti, alcuni frutti dell'impianto elettrico e qualche corpo scaldante dell'impianto di riscaldamento;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo il bidet e il vaso, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A033.2**), è pari a **127,34 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,42%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A033.3**).

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A34) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 2;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo O del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto nn°A368-A369)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto n°A370)**, una cucina **(Foto n°A371)**, un disimpegno, tre camere da letto **(Foto nn°A372-A373)** e due bagni **(Foto nn°A374-A375)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

- Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;
- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;
- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A034.2), è pari a **156,61 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,97%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A034.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A35) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 3;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 2 del corpo O del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto nn°A368-A369).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto nn°A376-A377),

una cucina (Foto n°A378), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A379-A380) e due bagni (Foto n°A381); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina non sono rivestite, I bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone dove sono presenti consistenti tracce di umidità;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto (Foto nn°A382-A383);

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno uno è a piè d'opera, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A035.2](#)), è pari a **133,21 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **11,40%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A035.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A36) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 4;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "**Lotto 1 del corpo O del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru**" (Foto nn°A368-A369).

Detta villetta si articola su tre livelli, di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina (Foto n°A384), il piano terra è composto da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto da n°A385 a n°A387), una cucina, due disimpegno, tre camere da letto (Foto nn°A388-A389) e due bagni (Foto nn°A390-A391) e un ripostiglio; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti non è pavimentata è presente il massetto di sottofondo dove sono stati fatti dei saggi non ripristinati.

**Rivestim.** Non sono presenti i rivestimenti;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone dove sono presenti importanti tracce di umidità;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Non sono presenti sanitari.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A036.2](#)), è pari a **202,90 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **23,18%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A036.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A37) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 6;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate



sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo N del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A392)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A393-A394)**, una cucina **(Foto n°A395)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A396-A397)**, due bagni **(Foto n°A398)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone sono presenti importanti tracce di umidità;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita (**Foto n°A399**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A037.2**), è pari a **143,60 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,77%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A037.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A38)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 7;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 3 del corpo N del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A392).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto n°A400), una cucina (Foto n°A401), un disimpegno, tre camere da letto (Foto da n°A402 a n°A404), due bagni (Foto nn°A405-A406); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato ultimato ed è abitato dalla famiglia del Sig. Demontis Vincenzo Bruno, allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i

bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Umidità** Non si rilevano tracce di umidità;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è buono;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet e il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A038.2](#)), è pari a **156,39 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del

valore, è quantificata pari al **00,00%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**AII. 4.A038.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato dal Sig. [REDACTED]; va detto che lo stesso Sig. [REDACTED] ha dichiarato di aver realizzato dei lavori di completamento/bonifica delle parti ammalorate dell'immobile producendo le relative pezze giustificative (**AII. 5.1**) dalle quali si evince un importo di circa **14.000,00 €** oltre IVA di legge; va detto che facendo un'analisi matematica dei costi ipotizzati dallo scrivente per la bonifica ed il completamento delle altre unità abitative non ultimate che è stato possibile visitare si è potuto rilevare che l'incidenza media dei costi di ultimazione è pari al **5,8%** del valore finale dell'immobile ultimato per cui non conoscendo con certezza lo stato antecedente alle ristrutturazioni apportate dal Sig. [REDACTED] e, considerando che l'immobile in esame ultimato varrebbe **312.788,00 €** il costo medio di ultimazione si sarebbe potuto quantificare pari a **18.141,70 €**, pertanto la spesa sostenuta dal Sig. [REDACTED] è da ritenersi congrua.

### **Lotto A39) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 8;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn° A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 4 del corpo N del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A392).

Detta villetta si articola su tre livelli, di cui due fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto nn°A407-A408), una cucina (Foto n°A409), un ripostiglio, un disimpegno (Foto n°A410), tre camere da letto (Foto nn°A411-A412), due bagni (Foto nn°A413-A414); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone sono presenti importanti tracce di umidità;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A039.2](#)), è pari a **187,99 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,47%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A039.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A40) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 9;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo M del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A415)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso **(Foto n°A416)**, un ripostiglio, un soggiorno **(Foto nn°A417-A418)**, una cucina **(Foto n°A419)**, un disimpegno, tre camere da letto **(Foto nn°A420-A421)**, due bagni **(Foto nn°A422-A423)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;



- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone dove sono presenti tracce di umidità;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita (**Foto n°A423**);
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completato, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**AII. 4.A040.2**), è pari a **174,04 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,17%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A040.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A41) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 10;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo M del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A415)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A425-A426)**, una cucina **(Foto n°A427)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto n°A428)**, due bagni **(Foto nn°A429-A430)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano

primo (Foto n°A431) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di piccole zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completato, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati

solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A041.2](#)), è pari a **129,81 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **7,38%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A041.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A42) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 12;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn° A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del**

corpo G del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru”  
(Foto n°A432).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d’accesso, un ingresso soggiorno (Foto nn°A433-A434), una cucina (Foto n°A435), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A436-A437), due bagni (Foto nn°A438-A439); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A440) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l’immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune

zone dove sono presenti importanti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completato, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A042.2](#)), è pari a **141,12 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,67%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A042.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A43) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 13;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo G del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A432)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A441-A442)**, una cucina **(Foto n°A433)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A444-A445)**, due bagni **(Foto nn°A446-A447)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone sono presenti importanti tracce di umidità;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;
- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno ad eccezione di due porte scorrevoli in legno che sono complete, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completato, mancano gli apparecchi utilizzatori, il quadro generale e alcuni frutti, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità inoltre sono presenti a piè d'opera una quantità consistente di sanitari.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei



sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A043.2), è pari a **132,76 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,10%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A043.3).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A44) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 14;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo G del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** (Foto n°A432).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso, un ripostiglio, un soggiorno (Foto nn°A448-A449), una cucina (Foto n°A450), un disimpegno (Foto n°A451), tre camere da letto (Foto da n°A452 a n°A454), due bagni

(Foto nn°A455-A456); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A457) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato ultimato ed è abitato dalla Sig.ra Rita Di Meo, allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in ottimo stato di manutenzione;

**Umidità** Non si rilevano tracce di umidità;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è ottimo;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo; il tutto è di buona qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A044.2), è pari a **189,89 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **00,00%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A044.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato dal Sig.ra ■■■■■; va detto che la stessa Sig.ra ■■■■■ ha dichiarato di aver realizzato dei lavori di completamento/bonifica delle parti ammalorate dell'immobile producendo le relative pezze giustificative (All. 5.2) dalle quali si evince un importo di circa **28.000,00 €** oltre IVA di legge; va detto che facendo un'analisi matematica dei costi ipotizzati dallo scrivente per la bonifica ed il completamento delle altre unità abitative non ultimate che è stato possibile visitare si è potuto rilevare che l'incidenza media dei costi di ultimazione è pari al **5,8%** del valore finale dell'immobile ultimato per cui non conoscendo con certezza lo stato antecedente alle ristrutturazioni apportate dalla Sig.ra ■■■■■ e, considerando che l'immobile in esame ultimato varrebbe **379.770,00 €** il costo medio di

ultimazione si sarebbe potuto quantificare pari a **22.026,66 €**, pertanto la spesa sostenuta dalla Sig.ra [REDACTED] è da ritenersi elevata.

**Lotto A45) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 15;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo A del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto da n°A458 a n°A460)**.

Detta villetta si articola su tre livelli, di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina **(Foto n°A461)**, il piano terra è composto da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto n°A462)**, una cucina **(Foto n°A463)**, due disimpegni, tre camere da letto **(Foto da n°A464 a n°A466)** e due bagni **(Foto nn°A467-A468)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali **(Foto n°A469)**, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A045.2), è pari a **179,98 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,62%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A045.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A46) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 16;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 2 del corpo A del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto da n°A458 a n°A460).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto nn°A470-A471**), una cucina (**Foto n°A472**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto nn°A473-A474**) e due bagni (**Foto n°A475**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita (**Foto n°A476**);

- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori e qualche frutto; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e risultano posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A046.2](#)), è pari a **129,54 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,92%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A046.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.



**Lotto A47)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 17;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 3 del corpo A del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto da n°A458 a n°A460).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso, un soggiorno (Foto nn°A477-A478), una cucina (Foto n°A479), un disimpegno, tre camere da letto (Foto da n°A480 a n°482) e due bagni (Foto nn°A483-A484); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm;

- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;
- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A047.2](#)), è pari a **159,81 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,42%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A047.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A48) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 18;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 4 del corpo A del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto da n°A458 a n°A460)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno con angolo cottura **(Foto nn°A485-A486)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto da n°A487 a n°A489)** e due bagni **(Foto nn°A490-A491)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un

solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno e sono presenti due infissi in legno a piè d'opera, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A048.2](#)), è pari a **151,73 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,17%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A048.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A49) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 19;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 5 del corpo A del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto da n°A458 a n°A460).

Detta villetta si articola su tre livelli, di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina (Foto n°A492), che presenta consistenti tracce di umidità nel soffitto, il piano terra è composto da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto n°A493), una cucina (Foto n°A494), un disimpegno, due camere da letto (Foto da n°A495 an°A497) e due bagni (Foto n°A498); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono

rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto della cantina (**Foto n°A499**);

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente, non è presente l'infisso di accesso alla cantina;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano alcuni frutti, il quadro generale e gli utilizzatori; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A049.2**), è pari a **151,64 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,30%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A049.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A50) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 20;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "**Lotto 5 del corpo H del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru**" (**Foto n°A500**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto nn°A501-A502**), una cucina (**Foto n°A503**), un disimpegno (**Foto n°A504**), due camere da letto (**Foto nn°A505-A506**) e due bagni (**Foto nn°A507-A508**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un



solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone ampie dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano consistenti tracce di umidità di risalita  
**(Foto n°A509)**;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente, si riscontra l'assenza delle ante di una finestra;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, alcuni frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A050.2](#)), è pari a **144,91 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,88%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A050.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A51) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 21;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 4 del corpo H del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A500)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A510-A511)**, una cucina **(Foto n°A512)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto da n°A513 a n°A515)** e due bagni **(Foto n°A516)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali **(Foto n°A517)**, un sottoscala, un solarium al piano primo **(Foto n°A518)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino

all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone dove sono presenti consistenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano consistenti tracce di umidità di risalita **(Foto n°A519)**;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, alcuni frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A051.2)**, è pari a **129,77 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,85%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A051.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A52) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 22;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "**Lotto 3 del corpo H del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru**" (**Foto n°A500**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto nn°A520-A521**), una cucina (**Foto n°A522**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto nn°A523-A524**) e due bagni (**Foto nn°A525-A526**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al

piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone dove sono presenti consistenti tracce di umidità di risalita e muffa (**Foto nn° A527-A528**);

**Umidità** Si rilevano consistenti tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, alcuni frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A052.2](#)), è pari a **144,12 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **11,45%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A052.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A53) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 23;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo H del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A500)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A529-A530)**, una cucina, un disimpegno, due camere da letto **(Foto n°A531)** e due bagni **(Foto nn°A532-A533)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;



- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone dove sono presenti consistenti tracce di umidità di risalita;
- Umidità** Si rilevano consistenti tracce di umidità di risalita;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, alcuni frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A053.2](#)), è pari a **132,56 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,85%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A053.3](#)).

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A54) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 24;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo H del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A500)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A534-A535)**, una cucina **(Foto n°A536)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A537-A538)** e due bagni **(Foto nn°A539-A540)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

- Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;
- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune ampie zone dove sono presenti consistenti tracce di umidità di risalita;
- Umidità** Si rilevano consistenti tracce di umidità di risalita **(Foto n°A541)**;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, qualche frutto e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A054.2](#)), è pari a **127,41 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,95%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A054.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A55) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 25;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "**Lotto 1 del corpo B del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru**" (**Foto n°A542**).

Detta villetta si articola su tre livelli di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato **(Foto nn°A543-A544)**, è stata realizzata una cantina il piano fuori terra è composto da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A545-A546)**, una cucina **(Foto n°A547)**, due disimpegni, tre camere da letto **(Foto nn°A548-A549)** e due bagni **(Foto nn°A550-A551)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala **(Foto n°A552)**, un solarium al piano primo **(Foto n°A553)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti non è pavimentata, è presente il massetto di sottofondo

**Rivestim.** Non sono presenti rivestimenti;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune piccole zone dove sono presenti tracce di umidità;

**Umidità** Si rilevano sporadiche tracce di umidità di risalita nel piano terra e qualche infiltrazione nel soffitto della cantina;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, qualche frutto e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo e nel secondo bagno vi è solo il piatto doccia, entrambi sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A055.2](#)), è pari a **284,44 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **16,95%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A055.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A56) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 26;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 5 del corpo C del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A554)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A555-A556)**, una cucina **(Foto n°A557)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A558-A559)** e due bagni **(Foto nn°A560-A561)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala **(Foto n°A562)**, un solarium al piano primo **(Foto n°A563)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino

all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A056.2](#)), è pari a **149,05 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del



valore, è quantificata pari al **10,83%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A056.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A57) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 27;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 4 del corpo C del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** (**Foto n°A554**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto n°A564**), una cucina (**Foto n°A565**), un disimpegno, due camere da letto (**Foto n°A566**) e due bagni (**Foto n°A567**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (**Foto n°A568**), un sottoscala (**Foto n°A569**), un solarium al piano primo (**Foto n°A570**) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di poche zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita (**Foto n°A567**);

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati

solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A057.2), è pari a **132,79 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,85%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A057.3).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A58) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 28;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn° A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del**

corpo C del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru”  
(Foto n°A554).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d’accesso, un ingresso soggiorno (Foto n°A572), una cucina (Foto n°A573), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A574-A575) e due bagni (Foto nn°A576-A577); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l’immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all’altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita (**Foto n°A578**);
- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A058.2**), è pari a **139,98 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **11,13%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A058.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A59)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 29;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 2 del corpo C del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A554).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso (Foto n°A579), un ingresso soggiorno (Foto nn°A580-A581), una cucina (Foto n°A582), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A583-A584) e due bagni (Foto nn°A585-A586); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A587), un sottoscala (Foto n°A588), un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna (Foto n°A589) ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato ultimato ed è abitato dalla famiglia del Sig. Giovanni Mario Caria, allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i

bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di manutenzione ad esclusione di sporadiche zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è buono;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo, il vaso e il bidet, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A059.2](#)), è pari a **140,30 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **00,00%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (**All. 4.A059.3**).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato dal Sig. [REDACTED]; va detto che lo stesso Sig. [REDACTED] ha dichiarato di aver realizzato dei lavori di completamento/bonifica delle parti ammalorate dell'immobile riservandosi di produrre le relative pezze giustificative; quanto affermato evidentemente corrisponde a verità poiché sono evidenti le differenze con le altre ville non ultimate ed è evidente la percentuale dei lavori necessari per l'ultimazione nettamente inferiore alla media delle percentuali degli altri immobili.

Per maggiore informazione si rileva che inoltre che, facendo un'analisi matematica dei costi ipotizzati dallo scrivente per la bonifica ed il completamento delle altre unità abitative non ultimate che è stato possibile visitare, si è potuto rilevare che l'incidenza media dei costi di ultimazione è pari al **5,8%** del valore finale dell'immobile ultimato per cui, considerando che l'immobile in esame ultimato varrebbe **280.601,00 €** il costo medio di ultimazione potrebbe quantificare indicativamente pari a **16.274,86 €**.

**Lotto A60) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 30;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate



sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo C del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A554)**.

Detta villetta si articola su tre livelli di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina **(Foto n°A590)**, il piano fuori terra è composto da una veranda d'accesso, un ingresso - soggiorno **(Foto nn°A591-A592)**, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre camere da letto **(Foto da n°A593 a n°A595)** e due bagni **(Foto nn°A596-A597)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo **(Foto n°A598)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino

all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano localizzate tracce di umidità di risalita nel piano terra e qualche infiltrazione nella cantina;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori e alcuni frutti; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia nel secondo la sola vasca, entrambi sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A060.2](#)), è pari a **184,92 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del

valore, è quantificata pari al **10,45%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A060.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A61) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 31;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo L del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** (**Foto n°A599**).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (**Foto nn°A600-A601**), una cucina (**Foto n°A602**), un disimpegno (**Foto n°A603**), tre camere da letto (**Foto da n°A604 an°A606**) e due bagni (**Foto nn°A607-A608**); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato ultimato, ed è abitato dalla famiglia del Sig. Maurizio Guzzi, allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con listelli in gres ceramico di dimensioni variabili indicativamente 20x60 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Umidità** Non si rilevano tracce di umidità;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è buono;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il lavabo, il vaso e il bidet, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A061.2), è pari a **194,87 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **00,00%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A061.3).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato dal Sig. [REDACTED]; va detto che lo stesso Sig. [REDACTED] ha dichiarato di aver realizzato dei lavori di completamento/bonifica delle parti ammalorate dell'immobile riservandosi di produrre le relative pezze giustificative; quanto affermato evidentemente corrisponde a verità poiché sono evidenti le differenze con le altre ville non ultimate ed è evidente la percentuale dei lavori necessari per l'ultimazione nettamente inferiore alla media delle percentuali degli altri immobili.

Per maggiore informazione si rileva che inoltre che, facendo un'analisi matematica dei costi ipotizzati dallo scrivente per la bonifica ed il completamento delle altre unità abitative non ultimate che è stato possibile visitare, si è potuto rilevare che l'incidenza media dei costi di ultimazione è pari al **5,8%** del valore finale dell'immobile ultimato per cui, considerando che l'immobile in esame ultimato varrebbe **389.733,00 €** il costo medio di ultimazione potrebbe quantificare indicativamente pari a **22.604,51 €**.

**Lotto A62)** Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 32;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 2 del corpo L del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A599).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto nn°A609-A610), una cucina (Foto n°A611), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A612-A613) e due bagni (Foto nn°A614-A615); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile anche se non è stato ancora ultimato è utilizzato dalla famiglia del Sig. [REDACTED], allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i

bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di alcune zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;

**Infissi** Gli infissi interni sono in legno e a piè d'opera, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi e parte dei frutti dell'impianto elettrico;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è posizionato il piatto doccia, il vaso, il bidet mentre il lavabo è a piè d'opera; nel secondo vi è posizionata la vasca, il vaso, il bidet mentre il lavabo è a piè d'opera, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A062.2), è pari a **143,28 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **8,60%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A062.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato dal Sig.

**[REDACTED]**.

**Lotto A63) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 33;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 1 del corpo L del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A599).

Detta villetta si articola su tre livelli di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina



che al momento del sopralluogo è risultata inaccessibile a causa della serratura bloccata, il piano terra è composto da una veranda d'accesso, un ingresso, un soggiorno (Foto nn°A616-A617), una cucina (Foto n°A618), due disimpegno, tre camere da letto (Foto da n°A619 a n°A621) e due bagni (Foto nn°A622-A623); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo (Foto n°A624) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rilevano ampie tracce di umidità di risalita;

- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, parte dei frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia nel secondo il piatto doccia e a piè d'opera ci sono il vaso, il bidet e il lavabo, il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A063.2](#)), è pari a **219,33 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **9,77%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A063.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A64) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 34;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 3 del corpo D del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A625)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A626-A627)**, una cucina **(Foto n°A628)**, un disimpegno **(Foto n°A629)**, un ripostiglio, tre camere da letto **(Foto da n°A630 a n°A632)** e due bagni **(Foto nn°A633-A634)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala **(Foto n°A635)**, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

- Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita (**Foto n°A636**);
- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, alcuni frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (**All. 4.A064.2**), è pari a **171,70 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,73%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A064.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A65) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 35;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo D del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A625)**.

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto n°A637)**, un angolo cottura **(Foto n°A638)**, un disimpegno, due camere da letto **(Foto nn°A639-A640)** e due bagni **(Foto nn°A641-A642)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al

piano primo **(Foto n°A643)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita e di un'ampia zona dove c'è stato un ripristino non ultimato;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita e infiltrazioni provenienti dal soffitto **(Foto n°A644)**;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, alcuni frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A065.2](#)), è pari a **136,79 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **12,43%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A065.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A66) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 36;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate

sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo D del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A625)**.

Detta villetta si articola su tre livelli di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina **(Foto n°A645)**, il piano terra è composto da una veranda d'accesso, un ingresso, un soggiorno **(Foto nn°A646-A647)**, una cucina **(Foto n°A648)**, due disimpegno, tre camere da letto **(Foto nn°A649-A650)** e due bagni **(Foto n°A651)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo **(Foto n°A652)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino



all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone localizzate dove sono presenti tracce di umidità di risalita e altre zone oggetto di ripristini non ultimati;

**Umidità** Si rilevano ampie tracce di umidità di risalita, infiltrazioni provenienti dal soffitto in diversi punti e nei muri della cantina, è presente un ripristino non ultimato nel solarium **(Foto nn° A653-A654)**;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata **(All. 4.A066.2)**, è pari a **199,16 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **12,38%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata **(All. 4.A066.3)**.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A67) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 37;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo I del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A655)**.

Detta villetta si articola su tre livelli di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina **(Foto n°A656)**, il piano terra è composto da una veranda d'accesso **(Foto n°A657)**, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A658-A659)**, una cucina, due disimpegno, quattro camere da letto **(Foto da n°A660 a n°A662)** e tre bagni; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali

(Foto n°A663), un solarium al piano primo (Foto n°A664) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti non è pavimentata è presente il massetto di sottofondo;

**Rivestim.** Non sono presenti rivestimenti;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone localizzate oggetto di ripristini non ultimati;

**Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita, è presente un ripristino non ultimato nel solarium;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi ultimato, mancano gli apparecchi utilizzatori, parte dei frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Non sono presenti sanitari;

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A067.2), è pari a **343,26 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **20,48%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata (All. 4.A067.3).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A68) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 38;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 3 del corpo E del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A665).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto n°A666-A667),

una cucina (Foto n°A668), un disimpegno, due camere da letto (Foto n°A669) e due bagni (Foto n°A670-A671); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A672), un sottoscala (Foto n°A673), un solarium al piano primo (Foto n°A674) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie zone dove sono presenti tracce di umidità di risalita;

**Umidità** Si rileva la presenza di molta umidità di risalita;

- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, parte dei frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è solo il piatto doccia, nel secondo la sola vasca, entrambe sono di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A068.2](#)), è pari a **129,43 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,13%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A068.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A69) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 39;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 2 del corpo E del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A665).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno (Foto n°A675), una cucina (Foto n°A676), un disimpegno, due camere da letto (Foto nn°A677-A678) e due bagni (Foto nn°A679-A680); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali (Foto n°A681), un sottoscala, un solarium al piano primo accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono

rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di qualche punto localizzato dove si riscontrano piccole infiltrazioni di umidità;

**Umidità** Si rilevano piccole infiltrazioni localizzate;

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è completo in tutte le sue parti a esclusione dei corpi illuminanti, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo, nel secondo la vasca, il vaso, il bidet, il lavabo il tutto è di sufficiente qualità.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A069.2](#)), è pari a **132,59 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del



valore, è quantificata pari al **2,47%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A069.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari. Va detto peraltro che il promissario acquirente, Sig. [REDACTED] sostiene di aver effettuato a sue spese lavori per **3.417,00 €** oltre IVA di legge producendo le relative fatture ([All. 5.3](#)); lo scrivente visto lo stato dei luoghi e gli importi in esame può affermare che detti importi sono congrui con le lavorazioni indicate.

**Lotto A70) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 40;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" ([Foto nn°A1-A2](#)).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 1 del corpo E del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** ([Foto n°A665](#)).

Detta villetta si articola su due livelli fuori terra, è composta da una piccola veranda d'accesso, un ingresso soggiorno ([Foto nn°A682-A683](#)), una cucina ([Foto n°A684](#)), un disimpegno, due camere da letto

(Foto nn°A685-A686) e due bagni (Foto n°A687); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un sottoscala, un solarium al piano primo (Foto n°A688) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti, esclusi i bagni, è pavimentata con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 31,5x31,5 cm, i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico di dimensioni 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite fino ad un'altezza di cm 220 con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di ampie e diffuse zone dove è presente umidità di risalita;

**Umidità** Si rileva una consistente presenza di umidità di risalita (Foto n°A689);

**Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;

**Impianti** L'impianto elettrico è quasi completo, mancano gli apparecchi utilizzatori, alcuni frutti e il quadro generale; l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;

**Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia di sufficiente qualità, all'esterno dell'immobile è presente una vasca da bagno.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A070.2](#)), è pari a **154,72 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **10,95%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A070.3](#)).

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A71) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 41;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn° A1-A2**).

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come "Lotto 1 del corpo F del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru" (Foto n°A690).

Detta villetta si articola su tre livelli, di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina (Foto nn°A691-A692), il piano terra è composto da una veranda d'accesso, un ingresso soggiorno - cucina (Foto da n°A693 a n°A695), due disimpegni, quattro camere da letto (Foto da n°A696 a n°A700) e tre bagni (Foto da n°A701 a n°A703); fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo (Foto n°A704) accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti a esclusione di due bagni è pavimentata con piastrelle in gres di dimensioni 16x32 cm, un bagno è pavimentato con piastrelle in gres 20x20 cm;

**Rivestim.** Le pareti della cucina sono rivestite solo nella zona dietro i fuochi con piastrelle in gres ceramico 10x10 cm, due bagni sono rivestiti con piastrelle in gres ceramico 20x20 e 10x10 cm sino all'altezza di cm 220, l'altro bagno è rivestito con piastrelle di diverse dimensioni per creare movimenti architettonici personalizzati il tutto è in buono stato di manutenzione;

- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di qualche punto localizzato dove è presente umidità di risalita;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;
- Infissi** Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, il vaso, il bidet ed il lavabo; nel secondo il piatto doccia, il vaso, il bidet, il lavabo; nel terzo il piatto doccia, il vaso, il bidet, il lavabo; il tutto di buona qualità;

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A071.2](#)), è pari a **374,54 mq.**

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **0,29%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A071.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta occupato dal Sig.

██████████;

**Lotto A72) Quota pari al 100% della piena proprietà della villa censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 42;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

Come si rileva dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alghero la villetta veniva individuata come **"Lotto 2 del corpo F del comparto R4 della lottizzazione Monti Carru"** **(Foto n°A690)**.

Detta villetta si articola su tre livelli, di cui due fuori terra, non comunicanti tra di loro, al piano interrato è stata realizzata una cantina **(Foto n°A705)**, il piano terra è composto da una veranda d'accesso, un ingresso soggiorno **(Foto nn°A706-A707)**, una cucina **(Foto n°A708)**, un ripostiglio, un disimpegno, tre camere da letto **(Foto nn°A709-A710)** e due bagni **(Foto nn°A711-A712)**; fanno parte della villetta alcuni loggiati e porticati perimetrali, un solarium al piano primo **(Foto n°A713)** accessibile mediante scala esterna ed un giardino ad uso esclusivo.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile non è stato ancora ultimato, ma allo stato attuale le finiture interne presenti sono così realizzate:

**Pavimenti** La totalità degli ambienti non è pavimentata è presente il massetto di sottofondo;

**Rivestim.** Non sono presenti rivestimenti;

- Intonaci** Le pareti in muratura sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di manutenzione ad esclusione di qualche zona dove è presente umidità di risalita;
- Umidità** Si rilevano tracce di umidità di risalita;
- Infissi** Gli infissi interni sono assenti, sono stati posizionati i soli controtelai in legno, mentre quelli esterni sono in legno e vetro, lo stato di manutenzione globale è sufficiente;
- Impianti** L'impianto elettrico, l'impianto idrosanitario e l'impianto di riscaldamento sono completati solo nelle schemature e sono posizionate le cassette di scarico dei vasi;
- Sanitari** Nel primo bagno vi è il piatto doccia, nel secondo il piatto doccia, il tutto è di sufficiente qualità;

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata ([All. 4.A072.2](#)), è pari a **204,89 mq**.

La percentuale dei lavori necessari per il completamento dell'immobile, anche essa necessaria nel seguito per la determinazione del valore, è quantificata pari al **19,83%**, come si può rilevare dalla relativa scheda di calcolo dedicata ([All. 4.A072.3](#)).

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A73) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 35;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A74) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 36;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.



**Lotto A75) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 37;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A76) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 38;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A77) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 39;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A78) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 40;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A79) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 41;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A80) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 42;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A81) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 43;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A82) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 44;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A83) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 45;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A84) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 46;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A85)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 47;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A86)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 48;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A87) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 49;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A88) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 50;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A89) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 51;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A90) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 52;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.



**Lotto A91) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 53;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A92) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 54;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A93) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 55;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A94) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 56;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A95) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 57;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A96) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 58;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A97) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 59;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A98) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 60;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A99) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 61;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A100) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 62;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A101) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 63;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A102) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 64;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A103) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 65;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A104) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 66;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **10,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A105) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 467 sub. 68;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A106) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 44;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.



**Lotto A107) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 45;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A108) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 46;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A109) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 48;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A110) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 49;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A111) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 50;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A112) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 52;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A113) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 53;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A114) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 54;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A115) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 55;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A116) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 56;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A117) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 57;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A118) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 58;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A119) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 59;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A120) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 60;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A121) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 61;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A122) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 62;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.



**Lotto A123) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 63;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A124) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 64;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A125) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 65;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A126) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 66;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A127) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 67;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **14,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A128) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 68;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A129) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 69;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A130) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 70;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A131) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 71;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A132) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 72;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A133) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 73;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A134) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 74;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A135) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 75;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A136) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 76;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A137) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 77;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A138) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 78;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.



**Lotto A139) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 79;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **16,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con conglomerato bituminoso.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A140) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 80;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A141) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 81;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A142) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 82;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A143) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 83;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A144) Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto censito al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 468 sub. 84;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" **(Foto nn°A1-A2)**.

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale, pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e privo di delimitazioni fisiche che ne impediscono la fruibilità.

**Lotto A145)** Quota pari al 100% della piena proprietà delle vasche di accumulo idrico acqua potabile censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 539 sub. 1;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Detto immobile (Foto da n°A714 a n°A716) si articola su un livello seminterrato composto da un serbatoio di accumulo con una capacità di circa 600 mc, da una camera di manovra di 34,85 mq (Foto nn°A717-A718) e da un cortile di 147,61 mq.

Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato ultimato ed è funzionante.

La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A145.2), è pari a 83,51 mq.

#### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A146)** Quota pari a 197/200 della piena proprietà delle vasche di accumulo idrico acqua irrigazione censita al N.C.E.U. al Foglio 68 part. 539 sub. 2;

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (Foto nn°A1-A2).

Detto immobile (Foto da n°A714 a n°A716) si articola su un livello seminterrato composto da un serbatoio di accumulo con una capacità di circa 410 mc, da una camera di manovra di 35,15 mq e da un giardino di 203,00 mq. Va detto che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica, l'immobile è stato ultimato ed è funzionante. La superficie commerciale del lotto in esame necessaria per la determinazione del valore, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso dei sopralluoghi e meglio descritta dalla tabella dedicata (All. 4.A146.2), è pari a 70,73 mq, per cui, considerato che la quota di proprietà è pari a 197/200 avremo che la superficie commerciale spettante è pari a:

$$\text{Sup. comm } 197/200 = 70,73 \text{ mq} \times 197/200 = 69,67 \text{ mq}_e.$$

#### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi di accesso sono nella disponibilità dei Curatori Fallimentari.

**Lotto A147) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area di sedime stradale censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 70 di mq 1.400, part. 82 di mq 670, part. 83 di mq 1.060, part. 86 di mq 32, part. 96 di mq 310, part. 107 di mq 330, part. 179 di mq 143, part. 189 di mq 520, part. 428 di mq 696, part. 430 di mq 2.080 per complessivi mq 7.241;**

Il lotto in esame rappresenta l'area di **7.241 mq** occupata dell'area di sedime stradale della lottizzazione; per questi motivi, ovviamente, lo scrivente non ritiene corretto dare una valutazione al presente lotto.

**Lotto A148) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area servizi tecnologici censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 265 di mq 100, part. 378 di mq 656 e part. 410 di mq 48 per complessivi mq 808;**

L'immobile in esame è facente parte del complesso residenziale descritto in premessa costituito da villette a schiera e da villette isolate sito in una zona periferica e panoramica del comune di Alghero in località denominata "Monti Carru" (**Foto nn°A1-A2**). Detto immobile (**Foto n°A719**) è costituito da una camera interrata avente struttura in conglomerato cementizio armato, ospitante un ripartitore idraulico (**Foto n°A720**). La superficie del lotto in esame, necessaria per la determinazione del valore, è pari a **808 mq**.

**Lotto A149) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 366 di mq 8.112;**

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto R7** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno edificate **12 unità residenziali** che avranno complessivamente una

cubatura massima pari a **4.370 mc** ed una superficie commerciale media pari a **2.050 mq**.

**Lotto A150) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 367 di mq 11.000;**

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto alberghiero** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno edificati immobili a destinazione alberghiera per circa **150 posti letto** che avranno complessivamente una cubatura massima pari a **9.167 mc** ed una superficie commerciale media pari a **4.000 mq**.

**Lotto A151) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 368 di mq 11.000;**

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto tempo libero alberghiero** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno edificati immobili a supporto della destinazione alberghiera in particolare per il tempo libero alberghiero che avranno complessivamente una cubatura massima pari a **1.833 mc** ed una superficie commerciale media pari a **800 mq**.

**Lotto A152)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 369 di mq 5.950;

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto R6** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno edificate **11 unità residenziali** che avranno complessivamente una cubatura massima pari a **3.986 mc** ed una superficie commerciale media pari a **1.984 mq**.

Si rileva che per il suddetto lotto è stata presentata una pratica edilizia di seguito riportata:

- **Pratica edilizia n°2009/0617 relativa ai lavori di realizzazione di Fabbricati Comparto R6 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;**

**N.d.R. La pratica era stata sospesa dall'Ufficio Tecnico del Comune in attesa di un'integrazione di documenti.**

**Lotto A153)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 408 di mq 373 e part. 415 di mq 5.668 per complessivi mq 6.041;

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto R8** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può



rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno edificate **8 unità residenziali** che avranno complessivamente una cubatura massima pari a **3.618 mc** ed una superficie commerciale media pari a **1.695 mq**.

**Lotto A154) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 456 di mq 9.108;**

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto tempo libero residenziale** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno realizzate attrezzature prive di volumetria a supporto della destinazione residenziale in particolare per il tempo libero residenziale.

**Lotto A155) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 459 di mq 18.919;**

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto Servizi Generali** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno edificati immobili a supporto della destinazione servizi generali che avranno complessivamente una cubatura massima pari a **12.598 mc** ed una superficie commerciale media pari a **5.250 mq**.

**Lotto A156)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area edificabile censita al N.C.T. al Foglio 68 part. 473 di mq 15.144 e part. 474 di mq 93 per complessivi mq 15.237;

L'area edificabile in questione costituisce il **Comparto R5** del Piano di Lottizzazione "Monte Carru" del quale fanno parte gli immobili descritti in precedenza; in particolare in detto comparto, come si può rilevare dalla progettazione approvata della lottizzazione, verranno edificate **36 unità residenziali** che avranno complessivamente una cubatura massima pari a **10.807 mc** ed una superficie commerciale media pari a **5.050 mq**.

**LOTTE DA N°B1 A N°B3**

**COMUNE DI ORISTANO**

**Fabbricato Via Aristana n°37**

**Lotto B1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.362 sub. 6;

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di consulenza (**Foto n°B01**) è ubicato a Oristano e vi si accede dal civico n°37-39 della via Aristana (**Foto n°B02**).

Nella sua interezza, il fabbricato, è distribuito su di sette livelli fuori terra, ha struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tramezzature e tamponature in laterizi, solai intermedi in laterocemento; il complessivo stato di manutenzione del fabbricato può definirsi buono.

L'immobile oggetto del presente lotto, sito al piano terra del fabbricato sopra descritto, è costituito da un posto auto scoperto, avente superficie di **13,00 mq**, delimitato da segnaletica orizzontale e pavimentato con un battuto di cemento.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (AII. 4.B001.1) è pari **5,20 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Terra</b>			
Posto auto scoperto	13,00	0,40	5,20
		<b>Totale</b>	<b>5,20</b>

#### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile, al giorno del sopralluogo, risulta libero.

**Lotto B2)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo e del posto auto scoperto sito al piano terra il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.362 sub. 12;

L'immobile oggetto del presente lotto è composto da un appartamento ospitato dal piano primo del fabbricato meglio descritto al **Lotto B1** e da un posto auto scoperto sito al piano terra nel cortile chiuso dello stesso fabbricato.

### Appartamento - Piano primo

La distribuzione interna degli ambienti è la seguente: ingresso soggiorno (**Foto nn°B04-B05**), piccola cucina (**Foto n°B06**), disimpegno (**Foto n°B07**), due camere da letto (**Foto nn°B08-B09**), due bagni (**Foto nn°B10-B11**) e due balconi (**Foto nn°B12-B13**).

Le finiture dell'appartamento sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** La totalità degli ambienti interni, esclusi i bagni, sono pavimentati con un gres 40x40 cm, i bagni e i balconi sono pavimentati con un gres 20x20 cm, lo stato delle pavimentazioni può definirsi buono;

**PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in buono stato di conservazione;

**UMIDITÀ:** Assente;

**RIVESTIM.:** In un bagno i rivestimenti sono realizzati con un gres 25x20 cm fino all'altezza di 205 cm, nell'altro bagno i rivestimenti sono realizzati con un gres 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm, nella cucina è presente un rivestimento in gres 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm, lo stato dei rivestimenti può definirsi buono;

**INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, dotati di avvolgibile in pvc, sono in legno e vetro, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; lo stato di conservazione complessivo può definirsi buono.

**SANITARI:** Nel primo bagno vi sono lavabo, wc, bidet e vasca, nel secondo manca il lavabo e ci sono il wc, il bidet e la doccia; le

rubinetterie come i sanitari sono in buono stato di conservazione;

**IMPIANTI:** L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è in buono stato di conservazione come peraltro l'impianto idrosanitario e quello di riscaldamento.

### Posto auto scoperto - Piano terra

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto (**Foto n°B14**) avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale e pavimentato con un battuto di cemento.

### Stato occupazionale del lotto

Il lotto al giorno del sopralluogo risulta libero.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (**All. 4.B002.1**) è pari **94,63 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Primo</b>			
Appartamento	85,88	1,00	85,88
Balconi	14,19	0,25	3,55
<b>Piano Terra</b>			
Posto auto scoperto	13,00	0,40	5,20
<b>Totale</b>			<b>94,63</b>

**Lotto B3)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito al piano quinto e del posto auto scoperto sito al piano terra il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 14 part. 7.362 sub. 29;

L'immobile oggetto del presente lotto è composto da un appartamento ospitato dal piano quinto del fabbricato meglio descritto al **Lotto B1** e da un posto auto scoperto sito al piano terra nel cortile chiuso dello stesso fabbricato.

#### **Appartamento - Piano quinto**

Premesso che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile perché al momento del sopralluogo non si aveva la disponibilità delle chiavi.

La distribuzione interna degli ambienti, rilevata dagli elaborati catastali e di progetto, è la seguente: ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone a livello; le finiture dell'appartamento non sono state rilevate poiché, come detto in precedenza, non è stato possibile accedere all'interno.

#### **Posto auto scoperto - Piano terra**

L'immobile è costituito da un posto auto scoperto (**Foto n°B03**) avente superficie di **13,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale e pavimentato con un battuto di cemento.

#### **Stato occupazionale del lotto**

L'appartamento al giorno del sopralluogo risulta inaccessibile a causa della mancanza delle chiavi d'accesso all'immobile; il posto auto risulta occupato da una macchina targata XXXXXXXXXX

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata dagli elaborati catastali e di progetto, (AII. 4.B003.1) è pari **64,48 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano Quinto</b>			
Appartamento	57,74	1,00	57,74
Balcone	6,17	0,25	1,54
<b>Piano Terra</b>			
Posto auto scoperto	13,00	0,40	5,20
		<b>Totale</b>	<b>64,48</b>

**LOTTE DA N°C1 A N°C12****COMUNE DI ORISTANO****Fabbricato Via Enrico de Nicola**

**Lotto C1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 1;

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di consulenza (**Foto da n°C01 a n°C03**) è ubicato a Oristano nell'isolato individuato dalla via De Nicola, via Busachi e via Diaz; l'intero complesso realizzato dalla fallita ed ospitante l'immobile in questione è composto, nella sua interezza, da due fabbricati distribuiti su di quattro livelli fuori terra e

uno interrato, i fabbricati hanno struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponature e tramezzature in laterizi, solai intermedi in laterocemento; il complessivo stato di manutenzione degli immobili può definirsi buono.

L'immobile oggetto del presente lotto è sito al piano terra del fabbricato sopra descritto, vi si può accedere direttamente dall'ingresso prospettante la Via Busachi (Foto n°C04).

L'unità immobiliare risulta composta da un ampio ambiente multiuso (Foto da n°C05 a n°C08), un piccolo disimpegno, un bagno (Foto n°C09) e due verande.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile e rilevata sul posto (All. 4.C001.1) è pari a **83,83 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Locale commerciale	80,06	1,00	80,06
Verande	37,71	0,10	3,77
		<b>Totale</b>	<b>83,83</b>

Le finiture del locale sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm; il tutto è in buono stato di conservazione;



- PARETI:** Le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e in buono stato di conservazione, quelle interne sono intonacate, tinteggiate in pessimo stato d'uso, si segnala la presenza di muffa generata dai ponti termici;
- RIVESTIM.:** Nelle pareti del bagno i rivestimenti sono realizzati con un gres ceramico 25x20 cm fino all'altezza di 200 cm;
- INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio e vetro, il tutto è in sufficiente stato di manutenzione;
- SANITARI:** I sanitari presenti sono il vaso, il bidet e il lavabo;
- IMPIANTI:** L'impianto elettrico realizzato sottotraccia è funzionante ma mancano alcuni frutti e i corpi illuminanti, l'impianto idrico è funzionante e in sufficiente stato di manutenzione, l'impianto termico è costituito da una pompa di calore.

### **Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi sono nella disponibilità dei Curatori.

**Lotto C2) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 2;**

L'immobile oggetto del presente lotto è composto da un locale commerciale ospitato dal terra del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**.

L'unità immobiliare risulta composta da una zona ricezione, un ampio ambiente multiuso (**Foto da n°C10 a n°C12**), due piccoli spogliatoi (**Foto n°C13**), un antibagno, due bagni (**Foto nn°C14-C15**) di cui uno accessibile ai diversamente abili e due verande.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile e rilevata sul posto (**All. 4.C002.1**) è pari a **123,85 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Locale commerciale</b>	121,38	1,00	121,38
<b>Verande</b>	24,65	0,10	2,47
		<b>Totale</b>	<b>123,85</b>

Le finiture del locale sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** La totalità degli ambienti esclusi i bagni è pavimentata in parquet, i bagni e l'antibagno sono pavimentati con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm; il tutto è in buono stato di conservazione;

**PARETI:** Le pareti esterne e interne sono intonacate, tinteggiate e in buono stato di conservazione;

**RIVESTIM.:** Nelle pareti del bagno i rivestimenti sono realizzati con un gres ceramico 25x20 cm fino all'altezza di 200 cm;

**INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio e vetro, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**SANITARI:** I sanitari presenti sono: nel primo bagno il vaso, il bidet e il lavabo, nel bagno accessibile il vaso e il lavabo;

**IMPIANTI:** L'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono completi, funzionanti e in buono stato di manutenzione;

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta locato alla [REDACTED] [REDACTED] la quale, nel corso del sopralluogo, ha dichiarato di aver realizzato le seguenti opere nell'immobile in questione:

- Attivazione dell'utenza elettrica;
- Installazione dei corpi illuminanti;
- Richiesta di autorizzazione per cambio di destinazione d'uso e lavori interni;
- Realizzazione opere interne.

**Lotto C3) Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 4;**

L'immobile oggetto del presente lotto è composto da un locale commerciale ospitato dal terra del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**. L'unità immobiliare risulta composta da un ampio ambiente destinato a bar (**Foto da n°C16 a n°C18**), due ripostigli (**Foto n°C19**), due disimpegno, tre bagni (**Foto nn°C20-C21**) e due verande (**Foto n°C22**).

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile e rilevata sul posto (All. 4.C003.1) è pari a **144,37 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Locale commerciale</b>	128,56	1,00	128,56
<b>Verande</b>	63,24	0,25	15,81
		<b>Totale</b>	<b>144,37</b>

Le finiture del locale sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm; il tutto è in buono stato di conservazione;

**PARETI:** Le pareti esterne e interne sono intonacate, tinteggiate e in buono stato di conservazione;

**RIVESTIM.:** Nelle pareti del bagno i rivestimenti sono realizzati con un gres ceramico 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm;

**INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetro, il tutto è in buono stato di manutenzione;

**SANITARI:** I sanitari presenti sono: nel primo bagno il vaso, e il lavabo, nel secondo bagno il vaso, nel terzo bagno il vaso, il bidet e il lavabo;

**IMPIANTI:** L'impianto elettrico, idrico e di condizionamento sono completi, funzionanti e in buono stato di manutenzione.

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta locato al sig. ██████████

**Lotto C4)** Quota pari al 100% della piena proprietà del locale commerciale sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 5;

L'immobile oggetto del presente lotto è composto da un locale commerciale ospitato dal terra del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**.

L'unità immobiliare risulta composta da un ampio ambiente (**Foto da n°C23 a n°C25**), un antibagno, un bagno (**Foto n°C26**) ed una veranda (**Foto n°C27**).

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile e rilevata sul posto (**All. 4.C004.1**) è pari a **94,09 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Locale commerciale	89,29	1,00	89,29
Veranda	38,02	0,10	3,80
<b>Totale</b>			<b>94,09</b>

Le finiture del locale sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** La totalità degli ambienti è pavimentata con piastrelle in gres ceramico 30x30 cm; il tutto è in buono stato di conservazione;

- PARETI:** Le pareti esterne e interne sono intonacate, tinteggiate e in buono stato di conservazione;
- RIVESTIM.:** Nelle pareti del bagno i rivestimenti sono realizzati con un gres ceramico 15x15 cm fino all'altezza di 195 cm;
- INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio e vetro, il tutto è in buono stato di manutenzione;
- SANITARI:** I sanitari presenti sono il vaso e il lavabo;
- IMPIANTI:** L'impianto elettrico è fuori traccia, l'impianto idrico e di condizionamento sono completi, funzionanti e in buono stato di manutenzione; è presente una cisterna di accumulo per acqua sanitaria di 0,50 mc.

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi sono nella disponibilità dei Curatori.

**Lotto C5)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 13;

L'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un posto auto scoperto (**Foto n°C28**) avente superficie di **12,00 mq**, ospitato dal piano terra del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**, il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale e da delle catene sostenute da paletti in acciaio, la pavimentazione è realizzata in asfalto.

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (All. 4.C005.1) è pari **4,80 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Terra</b>			
Posto auto scoperto	12,00	0,40	4,80
		<b>Totale</b>	<b>4,80</b>

**Lotto C6)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 14;

L'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un posto auto scoperto (**Foto n°C28**) avente superficie di **12,00 mq**, ospitato dal piano terra del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**, il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale e da delle catene sostenute da paletti in acciaio, la pavimentazione è realizzata in asfalto.

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (All. 4.C006.1) è pari **4,80 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano Terra</b>			
<b>Posto auto scoperto</b>	12,00	0,40	4,80
		<b>Totale</b>	<b>4,80</b>

**Lotto C7)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 15;

L'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un posto auto scoperto (**Foto n°C29**) avente superficie di **12,00 mq**, ospitato dal piano terra del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**, il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale e da delle catene sostenute da paletti in acciaio, la pavimentazione è realizzata in asfalto.

**Stato occupazionale dell'immobile**

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (All. 4.C007.1) è pari **4,80 mq**, ed é meglio determinata dalla seguente tabella.



Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Posto auto scoperto	12,00	0,40	4,80
		<b>Totale</b>	<b>4,80</b>

**Lotto C8)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto scoperto sito al piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 16;

L'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un posto auto scoperto (**Foto n°C29**) avente superficie di **12,00 mq**, ospitato dal piano terra del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**, il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale e da delle catene sostenute da paletti in acciaio, la pavimentazione è realizzata in asfalto.

#### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (**All. 4.C008.1**) è pari **4,80 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra			
Posto auto scoperto	12,00	0,40	4,80
		<b>Totale</b>	<b>4,80</b>

**Lotto C9)** Quota pari al 100% della piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo, della cantina e del posto auto coperto site al piano interrato il tutto censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 25;

L'immobile oggetto del presente lotto è composto da un appartamento ospitato dal piano primo del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1** e da un posto auto coperto ed una cantina site al piano interrato dello stesso fabbricato.

#### **Appartamento - Piano Primo**

La distribuzione interna degli ambienti è la seguente: ingresso soggiorno (**Foto nn°C30-C31**), cucina (**Foto n°C32**), due disimpegni (**Foto n°C33**), tre camere da letto (**Foto da n°C34 a n°C36**), due bagni (**Foto nn°C37-C38**), un ripostiglio (**Foto n°C39**) e due balconi (**Foto da n°C40 a n°C42**).

Le finiture dell'appartamento sono di seguito descritte:

**PAVIMENTI:** La totalità degli ambienti interni, esclusi i bagni e i balconi sono pavimentati con un gres ceramico 40x40 cm, i bagni e i balconi sono pavimentati con un gres ceramico 20x20 cm, lo stato delle pavimentazioni può definirsi buono;

**PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, in ottimo stato di conservazione;

**UMIDITÀ:** Assente;

- RIVESTIM.:** Nei bagni i rivestimenti sono realizzati con un gres ceramico 25x20 cm dotati di decoro fino all'altezza di 205 cm, nella cucina è presente un rivestimento in gres ceramico 20x20 cm fino all'altezza di 180 cm, lo stato dei rivestimenti può definirsi buono;
- INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni, dotati di avvolgibile in pvc, sono in legno e vetro, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; lo stato di conservazione complessivo può definirsi buono.
- SANITARI:** Nel primo bagno vi sono lavabo, wc, bidet e vasca, nel secondo lavabo, wc, bidet e doccia; le rubinetterie come i sanitari sono in buono stato di conservazione;
- IMPIANTI:** L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è in buono stato di conservazione come peraltro l'impianto idrosanitario e quello di riscaldamento.

#### Posto auto coperto - Piano interrato

L'immobile è costituito da un posto auto coperto avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale e pavimentato con un conglomerato cementizio armato.

#### Cantina - Piano interrato

La cantina in esame (**Foto n°C43**) è ubicata al piano interrato del complesso di fabbricati sopra descritto, è composta da un unico ambiente avente una superficie di circa **8,00 mq**.

### Stato occupazionale del lotto

L'appartamento al giorno del sopralluogo risulta libero e le chiavi sono nelle disponibilità dei Curatori, la cantina risulta inaccessibile a causa della mancanza delle chiavi d'accesso; il posto auto risulta occupato da una XXXXXXXXXX (Foto n°C44).

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata dagli elaborati catastali e di progetto (AII. 4.C009.1) è pari **136,70 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Primo</b>			
Appartamento	116,04	1,00	116,04
Balconi	45,83	0,25	11,46
<b>Piano Interrato</b>			
Cantina	8,00	0,40	3,20
Posto auto coperto	12,00	0,50	6,00
		<b>Totale</b>	<b>136,70</b>

**Lotto C10)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito al piano interrato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 45;

L'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un posto auto coperto (**Foto n°C45**) avente superficie di **12,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale e pavimentato con un conglomerato cementizio armato ed ospitato dal piano interrato del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**.

#### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (**All. 4.C010.1**) è pari **6,00 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Interrato</b>			
Posto auto coperto	12,00	0,50	6,00
		<b>Totale</b>	<b>6,00</b>

**Lotto C11)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito al piano interrato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 46;

L'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un posto auto coperto (**Foto n°C46**) avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale e pavimentato con un conglomerato cementizio

armato ed ospitato dal piano interrato del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**.

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (All. 4.C011.1) è pari **7,50 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano Interrato</b>			
Posto auto coperto	15,00	0,50	7,50
		<b>Totale</b>	<b>7,50</b>

**Lotto C12)** Quota pari al 100% della piena proprietà del posto auto coperto sito al piano interrato censito al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 1.599 sub. 47;

L'immobile oggetto del presente lotto è costituito da un posto auto coperto (**Foto n°C46**) avente superficie di **15,00 mq**, risulta delimitato da segnaletica orizzontale e pavimentato con un conglomerato cementizio armato ed ospitato dal piano interrato del fabbricato meglio descritto al **Lotto C1**.

### Stato occupazionale dell'immobile

L'immobile al giorno del sopralluogo risulta libero.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:**

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore del lotto, rilevata sul posto (All. 4.C012.1) è pari **7,50 mq**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficiente riduttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano Interrato</b>			
Posto auto coperto	15,00	0,50	7,50
		<b>Totale</b>	<b>7,50</b>

**LOTTE N°D1****COMUNE DI ORISTANO****Fabbricato Via Amsicora n°51**

L'area in questione è distinta al N.C.E.U. al Foglio 14 Particella 6.046 subalterno 13; detta area, dalla verifica delle progettazioni approvate inerenti la lottizzazione che la ingloba, dovrebbe essere un area cortilizia di circa 12 mq situata al confine est della lottizzazione realizzata dalla Ditta fallita con accesso dal civico 51 della Via Amsicora.

In realtà, da una verifica dello stato dei luoghi, si è potuto rilevare che il muro di confine della lottizzazione risulta spostato dalla sua posizione di progetto (**Foto da n°D1 a n°D3**) e fa sì che l'area cortilizia oggetto di stima risulti esterna alla predetta lottizzazione ed inglobata ai limitrofi mappali 5.933 e 5.936 aventi intestazione catastale Ditta Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] più 18.

Va detto inoltre che, a differenza di quanto recita la progettazione approvata, oltre al muro traslato si rileva la presenza di un pozzo posizionato frontalmente alla predetta area cortilizia **(Foto n°D2)**, per cui, anche nell'ipotesi della demolizione del muro erroneamente posizionato, detta area cortilizia sarebbe di difficile utilizzo.

## **LOTTI DA N°E1 A N°E3**

### **COMUNE DI ORISTANO**

#### **Reliquati in Via San Francesco d'Assisi**

I Lotti in questione rappresentano dei reliquati privi di valore dell'edificazione dei fabbricati di Via San Francesco d'Assisi realizzati dalla fallita; in buona sostanza, nella vendita di tutti i beni edificati dalla fallita quali locali commerciali appartamenti e posti auto, non sono stati, ovviamente, vendute piccole aiuole, ingressi ai vani scala condominiali, marciapiedi etc. e pertanto risultano, teoricamente, ancora di proprietà della Fallita. Per quanto sopra lo scrivente ritiene inutile realizzare una dettagliata descrizione dei beni, poiché privi di valore commerciale, ma si ritiene sufficiente riportare esclusivamente la documentazione fotografica di rilievo **(Foto da n°E01 a n°E08)**.

#### **In merito al quesito n°5**

- **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nelle risultanze ipo/catastali;**

## **COMUNE DI ALGHERO**



## Lottizzazione Monti Carru

### Lotti da A1 ad A144

**Ville e Posti Auto** - Dall'esame delle planimetrie catastali si può rilevare che i Lotti in questione sono individuati come siti in "**Località Monte Carru senza numero civico**", situazione peraltro conforme allo stato attuale poiché, ad oggi, non è ancora definita la toponomastica della lottizzazione.

## COMUNE DI ORISTANO

### Fabbricato Via Aristana n°37-39

#### Lotti da B1 a B3

**Appartamenti e Posti Auto** - Dall'esame delle planimetrie catastali si può rilevare che i Lotti in questione sono individuati come siti in "**Via Aristana n°37/39**", situazione peraltro conforme allo stato attuale.

### Fabbricato Via Enrico de Nicola

#### Lotti da C1 a C12

**Locali commerciali e Posti Auto** - Dall'esame delle planimetrie catastali si può rilevare che i Lotti in questione sono individuati come siti in "**Via De Nicola - Via Busachi senza numero civico**", situazione peraltro conforme allo stato attuale poiché, ad oggi, non risultano ancora presenti i numeri civici nei locali in esame. Per maggior precisazione dalla lettura delle visure catastali si può rilevare che, in alcuni casi, viene riportata l'indicazione dei numeri di interno e dell'edificio di appartenenza; nel seguito verranno riportati i dati rilevati:

---

<b>Lotto C1</b>	Via E. De Nicola	Piano Terra	Int. 3	Edificio B
<b>Lotto C2</b>	Via E. De Nicola	Piano Terra	Int. 4	Edificio B
<b>Lotto C3</b>	Via E. De Nicola	Piano Terra	Int. 2	Edificio B
<b>Lotto C4</b>	Via E. De Nicola	Piano Terra	Int. 1	Edificio B
<b>Lotto C9</b>	Via E. De Nicola	Piano S1-1	Int. 4	Edificio A

**Fabbricato Via Amsicora n°51**

**Lotto da D1**

**Area cortilizia** - L'accesso all'immobile, teoricamente, avverrebbe dal civico n°51 della Via Amsicora in realtà, come meglio specificato nel capitolo dedicato, l'immobile in questione è inglobato in un'area interclusa confinante, di fatto inaccessibile.

**Reliquati in Via San Francesco d'Assisi**

**Lotti da E1 a E3**

**Reliquati** - I lotti in questione sono censiti esclusivamente al N.C.T. pertanto il presente quesito perde di significato.

**In merito al quesito n°6**

- **Proceda, solo ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

Come detto lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune difformità che dovranno essere sanate con la realizzazione di un accertamento di conformità; è evidente che la pratica di variazione catastale dovrà essere redatta in concomitanza con la predetta pratica, in ogni modo lo scrivente è a piena disposizione dell'III.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Delegato qualora questi ritenga necessario avviare immediatamente tali pratiche.

## In merito al quesito n°7

- **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

La destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per i lotti rappresentati da terreni e per le aree di sedime è la seguente:

## COMUNE DI ALGHERO

### Lottizzazione Monti Carru

#### Lotti da A1 ad A144

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 15 maggio 2014 (All. 2) dal Comune di Alghero, le aree su cui insistono i lotti in oggetto, secondo le norme urbanistiche vigenti, sono classificate come **Zona Omogenea F - sottozona F3** ovvero "**Aree per Insediamenti turistici e attrezzature ricettive**".

## COMUNE DI ORISTANO

### Fabbricato Via Aristana n°37-39

#### Lotti da B1 a B3

Le aree su cui insistono i lotti in oggetto, secondo le norme urbanistiche vigenti, sono classificate come **Zona Omogenea B - sottozona B2** ovvero "**Completamento centro edificato**".

### Fabbricato Via Enrico de Nicola

#### Lotti da C1 a C12

Le aree su cui insistono i lotti in oggetto, secondo le norme urbanistiche vigenti, sono classificate come **Zona Omogenea B - sottozona B2** ovvero "**Completamento centro edificato**".

## Fabbricato Via Amsicora n°51

### Lotto da D1

Le aree su cui insistono i lotti in oggetto, secondo le norme urbanistiche vigenti, sono classificate come **Zona Omogenea B - sottozona B2** ovvero "**Completamento centro edificato**".

## Reliquati in Via San Francesco d'Assisi

### Lotti da E1 a E3

Le aree su cui insistono i lotti in oggetto, secondo le norme urbanistiche vigenti, sono classificate come **Zona Omogenea B - sottozona B2** ovvero "**Completamento centro edificato**".

## In merito al quesito n°8

- Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n°47;

## ✚ CONFORMITÀ CON LA PROGETTAZIONE PRESENTATA PRESSO IL COMUNE DI ALGHERO

### Lottizzazione Monti Carru

#### Lotti da A1 ad A144

Per i comparti edilizi **R1** e **R4** della lottizzazione nella quale sono inseriti gli immobili in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni dal Comune di Alghero:

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Concessione edilizia n°12/05 rilasciata ad [REDACTED] in data 25 gennaio 2005 - Pratica edilizia n°2004/0177 relativa ai lavori per Opere di urbanizzazione;
- Concessione edilizia n°448/07 rilasciata ad [REDACTED] in data 10 dicembre 2007 - Pratica edilizia n°2007/0337 relativa alla variante in corso d'opera per i lavori per Opere di urbanizzazione;

## FABBRICATI - COMPARTO R1

- Concessione edilizia n°11/05 rilasciata ad [REDACTED] in data 25 gennaio 2005 - Pratica edilizia n°2004/0290 relativa ai lavori di realizzazione di Fabbricati Comparto R1 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;
- Concessione edilizia n°122/09 rilasciata ad [REDACTED] in data 21 aprile 2009 - Pratica edilizia n°2004/0290 relativa ai lavori di rinnovo concessione n°11/05 del 25 gennaio 2005 per la realizzazione di Fabbricati Comparto R1 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;

è stata inoltre presentata

- Pratica edilizia n°2012/0468 relativa ai lavori di variante in corso d'opera per la concessione n°122/09 del 21 aprile 2009 pratica edilizia n°2004/0290 per la realizzazione di Fabbricati Comparto R1 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;

N.d.R. La pratica era stata sospesa dall'Ufficio Tecnico del Comune in data 24 aprile 2013 in attesa di un'integrazione di documenti; in data 13 maggio 2013 la [REDACTED] ha inviato quanto richiesto ed adesso la pratica è in attesa di istruttoria finale.

Per quanto detto sopra, nelle more di un positivo accoglimento della progettazione in variante, lo scrivente ritiene corretto eseguire il confronto tra lo stato attuale delle singole unità abitative, rilevato in sede di sopralluogo, e la progettazione approvanda relativa a detta ultima progettazione in variante.

#### FABBRICATI - COMPARTO R4

- Concessione edilizia n°23/06 rilasciata ad [REDACTED] in data 26 gennaio 2006 - Pratica edilizia n°2006/0792 relativa ai lavori inerenti la realizzazione di Fabbricati Comparto R4 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;
- Concessione edilizia n°67/07 rilasciata in data 21 febbraio 2007 - Pratica edilizia n°2006/0792 relativa ai lavori di variante in corso d'opera per la concessione n°23/06 rilasciata in data 26 gennaio 2006 inerente la realizzazione di Fabbricati Comparto R4 Piano di lottizzazione in località Monte Carru;
- Proroga ultimazione lavori prot. 42274 del 17 marzo 2009.

**FABBRICATO F2 - COMPARTO R4 (Lotto A72)**

- **Concessione edilizia n°387/2007 rilasciata in data 13 ottobre 2007 - Richiesta di Autorizzazione edilizia per la realizzazione di una cantina interrata nel fabbricato F (Tipologia R4-I2) del 17 aprile 2007 prot. 20.126.**

**FABBRICATO B1 - COMPARTO R4 (Lotto A55)**

- **Concessione edilizia n°388/2007 rilasciata in data 13 ottobre 2007 - Richiesta di Autorizzazione edilizia per la realizzazione di un locale di sgombero interrato nel fabbricato B (Tipologia R4-J) del 17 aprile 2007 prot. 20.125**

Da un confronto tra detta progettazione e lo stato dei luoghi si sono potute rilevare le seguenti difformità:

**Lotto A6:** La Villa individuata come Lotto 3 del corpo F del comparto R1, risulta difforme in quanto sono presenti delle minime differenze nella tramezzatura interna.

**Lotto A11:** La Villa individuata come Lotto 3 del corpo E del comparto R1, risulta difforme in quanto sono presenti delle minime differenze nella tramezzatura interna.

**Lotti A12:** La Villa individuata come Lotto 3 del corpo D del comparto R1, risulta difforme in quanto sono presenti delle minime differenze nella tramezzatura interna.

- Lotto A15:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo C del comparto R1, risulta difforme in quanto sono presenti delle minime differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A22:** Non si può rispondere al presente punto poiché la villa in questione è risultata inaccessibile.
- Lotto A36:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo O del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A39:** La Villa individuata come Lotto 4 del corpo N del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle minimali differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A44:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo G del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A55:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo B del comparto R4, risulta difforme in quanto non è stata realizzata la piscina prevista in progetto e sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A60:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo C del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.



- Lotto A61:** La Villa individuata come Lotto 3 del corpo L del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A62:** La Villa individuata come Lotto 2 del corpo L del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A63:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo L del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A65:** La Villa individuata come Lotto 2 del corpo D del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A67:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo I del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A71:** La Villa individuata come Lotto 1 del corpo F del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.
- Lotto A72:** La Villa individuata come Lotto 2 del corpo F del comparto R4, risulta difforme in quanto sono presenti delle differenze nella tramezzatura interna.

I restanti lotti risultano conformi ai progetti approvati a meno di minimali differenze rientranti nei limiti di tolleranza.

Per quanto sopra gli immobili in questione dovranno essere sanati e, vista la tipologia degli abusi realizzati, si ritiene corretto ipotizzare una sanatoria secondo l'art. 16 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n°23, i cui limitati oneri sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

**CONFORMITÀ CON LA PROGETTAZIONE PRESENTATA  
PRESSO IL COMUNE DI ORISTANO**

**Fabbricato Via Aristana n°37-39**

**Lotti da B1 a B3**

Per i fabbricati nel quale sono inseriti gli immobili in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione edilizia n°27/02 del 05 febbraio 2002** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale in Oristano tra la via Aristana e la via Gialetto.
- **Concessione edilizia in variante n°219/03 del 11 novembre 2003** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale in Oristano tra la via Aristana e la via Gialetto.
- **Autorizzazione di abitabilità del 09 aprile 2004** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] relativa al fabbricato composta da n°7 piani, n°22 appartamenti, n°76 vani utili e n°62 vani accessori.

Premettendo che per il **Lotto B03** lo scrivente non può dare risposta poiché, come detto, non è stato possibile realizzare il sopralluogo all'interno, per gli altri due lotti, dal confronto tra detta progettazione e lo stato dei luoghi, si sono potute rilevare le seguenti difformità:

**Lotto B01:** Tutti i posti auto scoperti, tra cui anche quello oggetto del presente lotto, sono posizionati in maniera difforme dal progetto in variante approvato.

**Lotto B02:** Il posto auto scoperto facente parte del presente lotto è posizionato in maniera difforme dal progetto in variante approvato.

**Lotto B03:** Il posto auto scoperto facente parte del presente lotto è posizionato in maniera difforme dal progetto in variante approvato.

**Per quanto sopra gli immobili in questione dovranno essere sanati e, vista la tipologia degli abusi realizzati, si ritiene corretto ipotizzare una sanatoria secondo l'art. 16 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n°23, i cui limitati oneri sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.**

#### **Fabbricato Via Enrico de Nicola**

#### **Lotti da C1 a C12**

Per i fabbricati nel quale sono inseriti gli immobili in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione edilizia n°105/00 del 16 maggio 2000** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale in Oristano tra la via Diaz, via De Nicola e via Busachi.
- **Concessione edilizia in variante n°127/02 del 06 giugno 2002** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale in Oristano tra la via Diaz, via De Nicola e via Busachi.
- **Autorizzazione di abitabilità del 13 settembre 2002** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED], relativa al fabbricato composta da n°5 piani di cui uno seminterrato, n°32 appartamenti, n°114 vani utili e n°100 vani accessori.
- Per il **Lotto C2** inoltre è stata rilasciata in data **27 ottobre 2006 n°1.314** al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] un **Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso con opere da commerciale a piccola palestra**.

Da un confronto tra detta progettazione e lo stato dei luoghi si sono potute rilevare le seguenti difformità:

**Lotto C03:** Sono presenti delle nuove tramezzature interne che, pur creando due ripostigli, un disimpegno e due bagni non hanno generato aumenti di cubatura.

**Per quanto sopra gli immobili in questione dovranno essere sanati e, vista la tipologia degli abusi realizzati, si ritiene corretto ipotizzare**

una sanatoria secondo l'art. 16 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n°23, i cui limitati oneri sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

### Fabbricato Via Amsicora n°51

#### Lotto da D1

Per i fabbricati nel quale è inserito l'immobile in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione edilizia n°105/92 del 27 aprile 1992** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale in Oristano Via Amsicora.
- **Concessione edilizia in variante n°316/92 del 09 dicembre 1992** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] per la costruzione di un complesso residenziale in Oristano Via Amsicora.
- **Autorizzazione di abitabilità del 02 febbraio 1995** rilasciata al Sig. [REDACTED] Amministratore della [REDACTED] relativa al fabbricato composta da n°3 piani, n°10 appartamenti, n°47 vani utili e n°40 vani accessori.

Da un confronto tra l'ultima progettazione approvata (All. 6.1) e lo stato dei luoghi si rilevano differenze degne di nota in particolare il mappale in questione, che risulterebbe dall'elaborato progettuale destinato ad area cortilizia, in realtà è stato inglobato nell'area interclusa confinante intestata catastalmente alla Ditta Sig. [REDACTED] nato a

██████████ più 18, ciò è avvenuto poiché, **in difformità dal progetto approvato**, il muro di confine è stato realizzato al lato ovest dell'area cortilizia e non al lato Est escludendo, di fatto, detta area cortilizia.

È evidente che, poiché la porzione di area cortilizia oggetto del presente lotto è facente parte del comparto che ha consentito l'edificazione dei fabbricati di via Amsicora n°51, **detta difformità dovrà essere sanata riaccorpendo la predetta area cortilizia mediante demolizione del muro di confine e ricostruzione nella corretta posizione.**

### Reliquati in Via San Francesco d'Assisi

#### Lotti da E1 a E3

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto dei presenti lotti ed il fatto che siano privi di valore lo scrivente ha ritenuto opportuno trascurare la conformità urbanistica degli stessi.

### In merito al quesito n°9

- **Dica se è possibile vendere il bene oggetto di stima, in uno o più lotti;**

I singoli beni oggetto di perizia sono stati accorpati in lotti omogenei.

### In merito al quesito n°10

- **Accerti se la società fallita abbia eseguito vendite immobiliari nell'anno anteriore alla data di fallimento, determinando la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;**

**La fallita non ha posto in essere alcuna vendita immobiliare a far data dall'anno precedente la sentenza di fallimento (16 gennaio 2013) ad oggi.**

Si segnala solamente che con Trascrizione n°8447 del 20 agosto 2013 poi rettificata con Trascrizione n°9116 del 19 settembre 2013 passava dalla Ditta Fallita al Sig. [REDACTED] l'immobile sito in Alghero Foglio 68 particella 467 sub 33 (villa) e sub 67 (posto auto) in forza della Sentenza traslativa non definitiva, non passata in giudicato del Tribunale di Sassari del 12 luglio 2013 Rep 6.554. La presente sentenza traslativa era sottoposta alla condizione che l'acquirente provvedesse al pagamento del residuo prezzo di 140.000,00 € oltre iva sulla somma di 275.000,00 € nel termine di giorni 90 a decorrere dalla data di comunicazione del deposito della sentenza.

### In merito al quesito n°11

- Se la società fallita abbia promesso in compravendita beni immobili e se talune di esse debbano ancora essere formalizzate;

La Ditta Fallita ha realizzato una serie di compromessi di vendita, relativamente a parte degli immobili siti in Alghero; detti compromessi sono riepilogati, con i relativi importi di preliminare nel quadro valutativo degli immobili (All. 9).

### In merito al quesito n°12

- Proceda inoltre alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;

La sentenza dichiarativa di fallimento è stata inviata dalla I.V.I. Indagini e visure ipocatastali sia alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari sia a quella di Oristano (All. 7) e, non appena la copia firmata verrà rinviata all'ufficio, sarà consegnata ai Curatori.

## In merito al quesito n°13

- Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e degli oneri di sanatoria in presenza di abusi edilizi;

## CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

### Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nel esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quelli in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate (All. 8), tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati, dall'analisi si è rilevato quanto segue:

## DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

### COMUNE DI ALGHERO

**LOTTE DA N°A1 A N°A146;**

**Alghero - Fascia Suburbana/Zona Turistico-Costiera-Porto Conte**

**Ville - Stato Normale**

ü Valore minimo 2.500,00 €/mq

ü Valore massimo 3.200,00 €/mq



Per gli immobili in questione lo scrivente ritiene corretto adottare un valore di mercato inferiore a quelli del range suggerito dall'Osservatorio Immobiliare, questo sia per la grave crisi che interessa il mercato immobiliare, per la posizione della lottizzazione, distante dalla fascia costiera, sia per il fatto che non sono state ancora completate le opere di urbanizzazione della lottizzazione ed infine per i costi che dovranno sostenere gli acquirenti per l'espletamento delle pratiche inerenti il rilascio dei certificati di abitabilità; in buona sostanza si adotterà un valore pari a:  $V_{comm} = 2.000,00 \text{ €/mq}$

Va precisato inoltre che per il calcolo del valore commerciale dei lotti siti in Alghero, essendo questi ultimi non ultimati, oppure da ripristinare per gli evidenti danni ivi rilevati, si procederà così:

Dal valore dell'immobile ipotizzato come ultimato dovrà decurtarsi il costo necessario per ultimare ed eliminare i danni presenti nell'immobile. In pratica il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla seguente formula:

$$V_a = V_f - C_m \quad (1)$$

dove:  $V_a$  = Valore al momento attuale

$V_f$  = Valore finale

$C_m$  = Costo di costruzione necessario per terminare l'immobile

Per determinare  $C_m$  invece è stato adottato un metodo che consiste in pratica nell'applicazione di un coefficiente correttivo che varia in funzione dei lavori mancanti, avremo pertanto una formula del tipo:

$$C_m = K \times C_c \quad (2)$$

dove:  $K$  = Coefficiente variabile in funzione dei lavori mancanti o da rifare

$C_c$  = Costo di costruzione necessario per realizzare l'edificio

In pratica si è proceduto in questo modo:

- 1) Partendo da una tabella di uso comune per il calcolo dei mutui fondiari valida per edifici ad uso abitativo, si sono determinate le percentuali dei lavori eseguite e le percentuali  $K$  dei lavori ancora da eseguirsi;
- 2) Si è determinato il costo di costruzione  $C_c$  utilizzando il "Prezziario delle tipologie edilizie" edito dalla Dei Editore;
- 3) Infine dall'applicazione della (2) si è ottenuto il Costo di costruzione necessario per terminare l'edificio.

In buona sostanza per tutti gli appartamenti è stata realizzata una tabella di determinazione del valore (All. 4.XXX.3) nella quale viene individuata la percentuale dei lavori necessari per ultimare l'immobile.

## COMUNE DI ORISTANO

### Oristano zona Centrale/Centro storico e vie adiacenti

#### Negozi - Stato normale

a) Valore minimo 1.150,00 €/mq

b) Valore massimo 1.700,00 €/mq

#### Abitazioni civili - Stato Ottimo

c) Valore minimo 1.100,00 €/mq

d) Valore massimo 1.500,00 €/mq

**Abitazioni civili - Stato normale**

c) Valore minimo 1.800,00 €/mq

d) Valore massimo 2.600,00 €/mq

**LOTTE DA N°A147 A N°A156;****Aree edificabili**

Per le aree in questione il valore verrà determinato in funzione della loro potenzialità edificatoria pertanto si è scelto di adottare come metodo di stima il metodo del valore di trasformazione.

Di seguito vengono descritte brevemente le linee guida del metodo adottato.

**Stima analitica**

La stima analitica consiste nella determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- ü Probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area;
- ü Probabile valore di costo dello stesso edificio.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_a = \frac{V_m - (C_u + C_c + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

Dove:

$V_a$  = Valore dell'area edificabile;

$V_m$  = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

$C_u$  = Costo di urbanizzazione;

$C_c$  = Costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore, delle spese generali e degli oneri professionali;

$P$  = Profitto dell'imprenditore che per costruzioni su aree marginali e non centrali e per importi come quelli in esame si ritiene contenuto e pari a circa il 15% del valore di mercato del fabbricato;

$n$  = anni 3 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

$r$  = saggio di rendimento del capitale industriale 3,50%.

In particolare per i diversi lotti, viste le differenti destinazioni d'uso possibili, si è scelto quanto segue:

**Lotto A147 (Aree di sedime stradale)**

**Valore superficiale** = 0,00 €/mq

**Lotto A148 (Vasche)**

**Valore superficiale** = 18,67 €/mq

**Lotti A149 - A150 - A151 - A152 - A153 - A155 - A156**

**Valore Immobili realizzabili** = 2.100,00 €/mq

**Costo di realizzazione** = 1.200,00 €/mq

**Lotto A154 (priva di volumetria)**

**Valore superficiale** = 18,67 €/mq

**Fabbricato Via Aristana n°37-39**

**Lotti da B1 a B3**

Per gli immobili in questione lo scrivente ritiene corretto adottare, in virtù della notevole crisi economica che interessa l'area in questione e

l'intera Regione Sardegna che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, un valore di mercato intermedio tra quelli suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare, in sostanza si adotterà un valore pari a:

$$V_{\text{comm}} = 1.700,00 \text{ €/mq}$$

Per determinare il valore dei posti auto scoperti è stato applicato al valore medio degli appartamenti del palazzo un coefficiente correttivo usualmente utilizzato nella pratica estimativa che lo scrivente ha determinato pari a 0,40, in sostanza si adotterà un valore pari a:  $V_{\text{comm}} = 680,00 \text{ €/mq}$ :

### **Fabbricato Via Enrico de Nicola**

#### **Lotti da C1 a C12**

Per gli immobili in questione lo scrivente ritiene corretto adottare, in virtù della notevole crisi economica che interessa l'area in questione e l'intera Regione Sardegna che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, un valore di mercato intermedio tra quelli suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare, in sostanza si adotterà un valore pari a:

$$\text{Abitazioni} - V_{\text{comm}} = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Locali commerciali} - V_{\text{comm}} = 1.450,00 \text{ €/mq} \div 1.650,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Posti auto scoperti} - V_{\text{comm}} = 640,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Posti auto coperti} - V_{\text{comm}} = 800,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Cantina} - V_{\text{comm}} = 640,00 \text{ €/mq}$$

## Fabbricato Via Amsicora n°51

### Lotto da D1

Per determinare il valore dell'area urbana è stato applicato al valore medio degli appartamenti della zona ( $V_{comm} = 1.500,00 \text{ €/mq}$ ) un coefficiente correttivo usualmente utilizzato nella pratica estimativa che lo scrivente ha determinato pari a 0,05, in sostanza si adotterà un valore pari a:  $V_{comm} = 75,00 \text{ €/mq}$ .

## Reliquati in Via San Francesco d'Assisi

### Lotti da E1 a E3

Visto il fatto che gli immobili di cui al presente lotto sono dei reliquati privi di valore si adotterà quindi:  $V_{comm} = 0,00 \text{ €/mq}$ .

Il valore dei singoli beni immobili è meglio riportato nella tabella riepilogativa dedicata (All. 9).

## In merito al quesito n°14

- Rediga accurato elenco dei beni mobili (i macchinari, gli impianti e le attrezzature) presenti negli immobili di proprietà della società fallita, previo attento esame ed ispezione delle parti meccaniche, elettriche ed elettroniche, riportando per ogni impianto, macchinario ed attrezzatura, almeno le seguenti informazioni:
  - Ù numero d'ordine di inventario;
  - Ù breve descrizione delle caratteristiche tecnico-funzionali;
  - Ù marca, modello, numero di matricola;
  - Ù anno di costruzione;
  - Ù anno di acquisto (da reperire eventualmente dall'esame dei documenti contabili);
  - Ù indicazione dello stato d'uso e manutenzione, rapportato alla vita utile ed alla vita residua del bene.

## Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari e dei beni mobili rilevati è stato redatto dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi succitati, nell'occasione sono stati verificati e fotografati (All. 10) i singoli beni presenti, di seguito i beni sono brevemente e sinteticamente elencati e valutati:

### Elenco macchinari

- 1) N°1 Autocarro per trasporto cose marca Mitsubishi modello L200 targa [REDACTED] prima immatricolazione 09 giugno 2000, Telaio [REDACTED], cilindrata 2500, alimentazione a gasolio: Note la macchina era marciante al momento del suo ultimo parcheggio (Foto nn°1-2) - Valore 1.000,00 €
- 2) N°1 Autocarro per trasporto cose marca Mitsubishi modello Montero V60 targa [REDACTED], prima immatricolazione 2003, Telaio [REDACTED], cilindrata 3200, alimentazione a gasolio: Note la macchina è anteriormente incidentata perché è esplosa la ruota mentre il motore era marciante al momento del suo ultimo parcheggio (Foto n°3) - Valore 1.400,00 €
- 3) N°1 Autocarro per trasporto cose marca Renault modello Kangoo targa [REDACTED] prima immatricolazione 08 febbraio 2002, Telaio [REDACTED], cilindrata 1900, alimentazione a gasolio: Note la macchina era marciante al momento del suo ultimo parcheggio (Foto nn°4-5) - Valore 900,00 €
- 4) N°1 marca Toyota modello HDJ100N targa [REDACTED], prima immatricolazione 25 ottobre 2004, Telaio [REDACTED],

cilindrata 4164, alimentazione a gasolio: Note la macchina è anteriormente incidentata ed il motore era marciante al momento del suo ultimo parcheggio **(Foto n°6) - Valore 800,00 €**

5) N°1 marca Piaggio modello S85LP targa [REDACTED], prima immatricolazione 20 febbraio 2002, Telaio [REDACTED] cilindrata 1300, alimentazione a benzina: Note la macchina era marciante al momento del suo ultimo parcheggio **(Foto n°7) - Valore 1.400,00 €**

6) N°1 Autovettura Pick Up, marca Mitsubishi, modello L200, targa [REDACTED] Telaio n.v., anno di immatricolazione n.v.: Note la macchina non era marciante al momento del suo ultimo parcheggio **(Foto nn°8-9) - Valore 700,00 €**

### Elenco beni mobili

7) N°1 Containers in ferro, dimensioni 12,00 m x 2,40 m, Marca n.v., modello n.v; **(Foto nn°10-11) - Valore 1.200,00 €**

8) N°1 Containers in ferro, dimensioni 6,00 m x 2,40 m, Marca n.v., modello n.v; **(Foto n°12) - Valore 800,00 €**

9) N°1 Box per ufficio dim. 5,12 m x 2,50 m, anno di acquisto n.v.; **(Foto n°13) - Valore 900,00 €**

10) N°1 Box per ufficio dim. 2,50 m x 2,50 m, anno di acquisto n.v.; **(Foto n°13) - Valore 250,00 €**

11) N°1 Intonacatrice marca M-Tec, modello M3, anno 1993, matricola n°4130093; **(Foto n°14) - Valore 0,00 €**



- 12) N°1 Segatrice, marca Imer, modello Masonry 350, matricola n.v., anno di realizzazione n.v.; **(Foto n°15) - Valore 100,00 €**
- 13) N°1 Tranciaferro, marca SZM Edil oristanese, modello n.v., matricola n.v., anno di realizzazione n.v.; **(Foto n°16) - Valore 100,00 €**

Per quanto sopra il valore complessivo dei macchinari e dei beni mobili rilevati nel corso dei sopralluoghi è pari a **9.550,00 €**.

### In merito al quesito n°15

- **Acquisisca, ove possibile, elaborati grafici di progetto, schemi costruttivi e schede tecniche di ogni singolo impianto, macchinario ed attrezzatura;**

Le uniche schede tecniche rilevate sono le carte di circolazione ed i libretti di proprietà di alcune macchine di seguito allegati **(All. 11)**.

### In merito al quesito n°16

- **Indichi, per quei beni per i quali ciò sia richiesto, la rispondenza alle vigenti normative in termini di sicurezza e conformità, segnalando i prescritti controlli e le verifiche periodiche oltre che eventuali incombenze, inadeguatezze e mancanze;**

Gli unici tre macchinari rilevati di proprietà della fallita non rispondono alle vigenti normative in termini di sicurezza e conformità, ed il loro adeguamento sarebbe certamente antieconomico pertanto la valutazione, e conseguentemente la vendita, dovrà realizzarsi ipotizzando l'inutilizzo del bene e la sua vendita come ferrovecchio.

### In merito al quesito n°17

- **Predisponga relazione di stima dettagliata per ogni singolo cespite, corredata di fotografie, indicando gli elementi ed i criteri adottati, valutando se i predetti beni possono essere messi in vendita in lotti, precisando in caso positivo i relativi valori e le preferibili modalità di vendita;**

Quanto richiesto dal presente quesito è stato dettagliatamente indicato nei vari capitoli dedicati della presente perizia.

### In merito al quesito n°18

- **Predisponga relazione di stima considerando i singoli beni in un complesso costituente l'azienda tenendo conto della procedura fallimentare cui è sottoposta;**

Quanto richiesto dal presente quesito è stato dettagliatamente indicato nei vari capitoli dedicati della presente perizia.

### **Note finali in merito alle problematiche inerenti il rilascio delle certificazioni di abitabilità nella Lottizzazione Monte Carru - Alghero**

È in essere un contenzioso tra la Fallita [REDACTED] ed il [REDACTED] in merito alla titolarità della strada Carrabuffas, strada sotto la quale passa l'ultimo tratto di condotta che consente il collegamento delle acque nere della lottizzazione alla rete cittadina, contenzioso che, di fatto, ha rallentato il collaudo finale delle opere di urbanizzazione e, di conseguenza, la commerciabilità delle singole unità immobiliari per la mancanza del certificato di abitabilità.

Lo scrivente, di concerto con i Curatori Fallimentari Dott.<sup>ssa</sup> Viviana Ferri e Dott. Giovanni Schirra ed il Legale Avv. [REDACTED], ha realizzato una serie di step che hanno consentito di arrivare all'avvio del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione a cura dell'Ing. [REDACTED], collaudatore nominato dal Comune di Alghero il quale in data 17 settembre 2014 ha depositato il certificato di collaudo parziale delle opere sinora realizzate (**AII. 12**); inoltre, nel contempo, si segnala che è in essere

un tentativo di composizione bonaria della vicenda con il Presidente del  
 [REDACTED] assistito dal Legale Avv.  
 [REDACTED].

## CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza alla data attuale è riepilogato nella seguente tabella.

Lotto		Foglio	Particella	Sub	Categoria	Valore Attuale
<b>Comparto R1</b>						
A1	R1 G5	68	467	1	A/2	€ 306.565,19
A2	R1 G4	68	467	2	A/2	€ 234.411,36
A3	R1 G3	68	467	3	A/2	€ 270.646,12
A4	R1 G2	68	467	4	A/2	€ 267.164,95
A5	R1 G1	68	467	5	A/2	€ 258.399,86
A6	R1 F3	68	467	6	A/2	€ 271.497,73
A7	R1 F2	68	467	7	A/2	€ 245.198,75
A8	R1 F1	68	467	8	A/2	€ 274.634,16
A9	R1 E1	68	467	9	A/2	€ 289.817,32
A10	R1 E2	68	467	10	A/2	€ 248.877,04
A11	R1 E3	68	467	11	A/2	€ 231.303,50
A12	R1 D3	68	467	12	A/2	€ 293.874,31
A13	R1 D2	68	467	13	A/2	€ 252.131,22
A14	R1 D1	68	467	14	A/2	€ 249.803,62
A15	R1 C1	68	467	15	A/2	€ 960.996,79
A16	R1 L1	68	467	16	A/2	€ 285.205,85
A17	R1 L2	68	467	17	A/2	€ 256.870,85
A18	R1 L3	68	467	18	A/2	€ 280.138,88
A19	R1 I4	68	467	19	A/2	€ 296.608,54
A20	R1 I3	68	467	20	A/2	€ 245.926,58
A21	R1 I2	68	467	21	A/2	€ 242.075,71
A22	R1 I1	68	467	22	A/2	€ 265.370,00
A23	R1 H4	68	467	23	A/2	€ 288.591,38
A24	R1 H3	68	467	24	A/2	€ 246.576,35
A25	R1 H2	68	467	25	A/2	€ 243.114,50

A26	R1 H1	68	467	26	A/2	€ 246.993,64
A27	R1 A1	68	467	27	A/2	€ 287.199,71
A28	R1 A2	68	467	28	A/2	€ 212.854,96
A29	R1 A3	68	467	29	A/2	€ 256.777,58
A30	R1 A4	68	467	30	A/2	€ 237.465,12
A31	R1 A5	68	467	31	A/2	€ 251.327,80
A32	R1 B3	68	467	32	A/2	€ 281.416,88
A33	R1 B1	68	467	34	A/2	€ 243.337,82
<b>Comparto R4</b>						
A34	R4 O3	68	468	2	A/2	€ 294.479,42
A35	R4 O2	68	468	3	A/2	€ 248.196,87
A36	R4 O1	68	468	4	A/2	€ 349.360,48
A37	R4 N2	68	468	6	A/2	€ 273.809,78
A38	R4 N3	68	468	7	A/2	€ 312.788,00
A39	R4 N4	68	468	8	A/2	€ 356.875,54
A40	R4 M1	68	468	9	A/2	€ 331.018,07
A41	R4 M2	68	468	10	A/2	€ 248.118,29
A42	R4 G3	68	468	12	A/2	€ 267.565,46
A43	R4 G2	68	468	13	A/2	€ 249.427,61
A44	R4 G1	68	468	14	A/2	€ 379.770,00
A45	R4 A1	68	468	15	A/2	€ 339.176,51
A46	R4 A2	68	468	16	A/2	€ 243.654,86
A47	R4 A3	68	468	17	A/2	€ 301.548,47
A48	R4 A4	68	468	18	A/2	€ 286.771,19
A49	R4 A5	68	468	19	A/2	€ 284.538,23
A50	R4 H5	68	468	20	A/2	€ 270.898,68
A51	R4 H4	68	468	21	A/2	€ 244.191,78
A52	R4 H3	68	468	22	A/2	€ 268.429,53
A53	R4 H2	68	468	23	A/2	€ 247.866,30
A54	R4 H1	68	468	24	A/2	€ 238.078,33
A55	R4 B1	68	468	25	A/2	€ 511.027,60
A56	R4 C5	68	468	26	A/2	€ 278.731,33
A57	R4 C4	68	468	27	A/2	€ 249.882,34
A58	R4 C3	68	468	28	A/2	€ 261.271,74
A59	R4 C2	68	468	29	A/2	€ 280.601,00
A60	R4 C1	68	468	30	A/2	€ 346.641,66
A61	R4 L3	68	468	31	A/2	€ 389.733,00
A62	R4 L2	68	468	32	A/2	€ 271.770,66

A63	R4 L1	68	468	33	A/2	€ 412.947,63
A64	R4 D3	68	468	34	A/2	€ 321.290,97
A65	R4 D2	68	468	35	A/2	€ 253.175,48
A66	R4 D1	68	468	36	A/2	€ 368.734,64
A67	R4 I1	68	468	37	A/2	€ 602.167,44
A68	R4 E3	68	468	38	A/2	€ 243.128,37
A69	R4 E2	68	468	39	A/2	€ 261.251,02
A70	R4 E1	68	468	40	A/2	€ 289.100,45
A71	R4 F1	68	468	41	A/2	€ 747.785,59
A72	R4 F2	68	468	42	A/2	€ 361.024,38
<b>Posti auto</b>						
A73		68	467	35	C/6	€ 14.000,00
A74		68	467	36	C/6	€ 16.000,00
A75		68	467	37	C/6	€ 16.000,00
A76		68	467	38	C/6	€ 16.000,00
A77		68	467	39	C/6	€ 16.000,00
A78		68	467	40	C/6	€ 13.000,00
A79		68	467	41	C/6	€ 13.000,00
A80		68	467	42	C/6	€ 13.000,00
A81		68	467	43	C/6	€ 14.000,00
A82		68	467	44	C/6	€ 14.000,00
A83		68	467	45	C/6	€ 14.000,00
A84		68	467	46	C/6	€ 13.000,00
A85		68	467	47	C/6	€ 13.000,00
A86		68	467	48	C/6	€ 14.000,00
A87		68	467	49	C/6	€ 12.000,00
A88		68	467	50	C/6	€ 12.000,00
A89		68	467	51	C/6	€ 12.000,00
A90		68	467	52	C/6	€ 12.000,00
A91		68	467	53	C/6	€ 12.000,00
A92		68	467	54	C/6	€ 12.000,00
A93		68	467	55	C/6	€ 13.000,00
A94		68	467	56	C/6	€ 13.000,00
A95		68	467	57	C/6	€ 13.000,00
A96		68	467	58	C/6	€ 13.000,00
A97		68	467	59	C/6	€ 13.000,00
A98		68	467	60	C/6	€ 13.000,00
A99		68	467	61	C/6	€ 13.000,00

A100	68	467	62	C/6	€ 13.000,00
A101	68	467	63	C/6	€ 13.000,00
A102	68	467	64	C/6	€ 13.000,00
A103	68	467	65	C/6	€ 13.000,00
A104	68	467	66	C/6	€ 10.000,00
A105	68	467	68	C/6	€ 13.000,00
A106	68	468	44	C/6	€ 12.000,00
A107	68	468	45	C/6	€ 12.000,00
A108	68	468	46	C/6	€ 16.000,00
A109	68	468	48	C/6	€ 13.000,00
A110	68	468	49	C/6	€ 13.000,00
A111	68	468	50	C/6	€ 13.000,00
A112	68	468	52	C/6	€ 13.000,00
A113	68	468	53	C/6	€ 13.000,00
A114	68	468	54	C/6	€ 12.000,00
A115	68	468	55	C/6	€ 12.000,00
A116	68	468	56	C/6	€ 15.000,00
A117	68	468	57	C/6	€ 15.000,00
A118	68	468	58	C/6	€ 14.000,00
A119	68	468	59	C/6	€ 14.000,00
A120	68	468	60	C/6	€ 14.000,00
A121	68	468	61	C/6	€ 14.000,00
A122	68	468	62	C/6	€ 14.000,00
A123	68	468	63	C/6	€ 14.000,00
A124	68	468	64	C/6	€ 14.000,00
A125	68	468	65	C/6	€ 14.000,00
A126	68	468	66	C/6	€ 14.000,00
A127	68	468	67	C/6	€ 14.000,00
A128	68	468	68	C/6	€ 15.000,00
A129	68	468	69	C/6	€ 15.000,00
A130	68	468	70	C/6	€ 15.000,00
A131	68	468	71	C/6	€ 15.000,00
A132	68	468	72	C/6	€ 15.000,00
A133	68	468	73	C/6	€ 15.000,00
A134	68	468	74	C/6	€ 13.000,00
A135	68	468	75	C/6	€ 12.000,00
A136	68	468	76	C/6	€ 12.000,00
A137	68	468	77	C/6	€ 16.000,00

A138	68	468	78	C/6	€ 16.000,00
A139	68	468	79	C/6	€ 16.000,00
A140	68	468	80	C/6	€ 13.000,00
A141	68	468	81	C/6	€ 13.000,00
A142	68	468	82	C/6	€ 13.000,00
A143	68	468	83	C/6	€ 13.000,00
A144	68	468	84	C/6	€ 12.000,00
A145	68	539	1		€ 167.020,00
A146	68	539	2		€ 139.340,00
<b>Terreni</b>					
A147					€ 0,00
A148	68	265-378-410			€ 15.085,36
A149	68	366			€ 864.872,86
A150	68	367			€ 1.893.764,00
A151	68	368			€ 205.327,26
A152	68	369			€ 849.097,88
A153	68	415/408			€ 714.866,26
A154	68	456			€ 170.046,36
A155	68	459			€ 2.553.309,61
A156	68	473/474			€ 1.908.704,68
<b>Oristano Via Aristana n°37</b>					
B1	14	7362	6		€ 8.840,00
B2	14	7362	12		€ 160.866,75
B3	14	7362	29		€ 109.620,25
<b>Oristano Via De Nicola/Via Busachi</b>					
<b>Lotto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Valore Attuale</b>
C1	13	1599	1		€ 121.554,95
C2	13	1599	2		€ 204.344,25
C3	13	1599	4		€ 238.210,50
C4	13	1599	5		€ 141.138,00
C5	13	1599	13		€ 7.680,00
C6	13	1599	14		€ 7.680,00
C7	13	1599	15		€ 7.680,00
C8	13	1599	16		€ 7.680,00
C9	13	1599	25		€ 218.716,00
C10	13	1599	45		€ 9.600,00
C11	13	1599	46		€ 12.000,00

C12	13	1599	47		€ 12.000,00
<b>Oristano Via Amsicora n°51</b>					
<b>Lotto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Valore Attuale</b>
D1	14	6046	13		€ 900,00
<b>Oristano Reliquati in Via San Francesco d'Assisi</b>					
E1	13	varie			€ 0,00
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>€ 33.534.947,74</b>

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 22 settembre 2014

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI

-----