

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE 2<sup>A</sup> CIVILE

**Procedura fallimentare**

contro

di

N. Gen. Rep. **327/2024**

Giudice Delegato: Dott.ssa

Curatore: Dott.ssa

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato: Geom. Marco Demetrio Corina*

**Bene immobile sito in Comune di Giba (Cagliari)**  
**Via Is Loccis, 14**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** con annessa antistante area pertinenziale sita in Via Is Loccis, al civico, 14.  
Composto tre locali con due servizi igienici al piano rialzato e primo e antistante area pertinenziale di proprietà.  
L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **76,20** circa;  
L'area antistante pertinenziale sviluppa una superficie di mq **14,20** circa  
All'unità immobiliare compete il diritto personale di godimento esclusivo di uno spazio adibito a parcheggio.

**Identificato attualmente in Catasto come segue:**  
**intestazione:**

██████████ nato a MILANO il 03/03/1968 – Cod- Fisc: ██████████ -  
Proprietà per 1/1;

**descrizione:**

**Fg. n. 1; Part. n. 2248, Sub. 8,** Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; via Is Loccis snc; posto al piano T-1; Superficie catastale mq 79; rendita € 206,58.

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

A nord: Altre unità immobiliari di proprietà di terzi; Ad Est: Cortile comune; A Sud Cortile comune; A Ovest: Altre unità immobiliari di proprietà di terzi

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semicentrale a traffico normale con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (discreto), cinema (sufficiente), farmacie (discreto), municipio (discreto), negozi al dettaglio, (sufficiente), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), Ospedale (sufficiente), spazi verdi Aree Agricole (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 0,5 Km

**3. STATO DI POSSESSO**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
**Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno eventualmente cancellati a**

**cura e spese della procedura o dell'acquirente****4.2.1. Iscrizioni:**

Nessuna

**4.2.1. pignoramenti:**

Nessuno

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

**Atto Giudiziario:** Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale contro il sig. [REDACTED] a favore di **Tribunale di Milano** atto n. 404/2024 rep. del 06/06/2024; trascritto a Cagliari, presso la Conservatoria dei RR. II, in data 11/11/2024 ai nn. 28009/36085.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** Si segnalano delle difformità interne con particolare riferimento al disimpegno e al bagno al piano terra; dei gradini della scala interna; alla presenza di una finestra a servizio del bagno al piano primo; alla presenza di una pensilina (tettoia) in aggetto al piano primo.

**4.3.1. Conformità catastale:** Si segnalano delle difformità interne con particolare riferimento ai gradini della scala interna e della mancata rappresentazione della finestra a servizio del bagno al piano primo.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese gestione ordinaria immobile (dato non disponibile)	€ 0,00
Spese straordinarie deliberate e già scadute (dato non disponibile)	€ 0,00
Spese ordinarie già scadute ed insolute alla data della perizia: (dato non disponibile)	€ 0,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto (dato non disponibile)	€ 0,00
Cause in corso: (dato non disponibile)	
Atti ablativi: (dato non disponibile)	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] per la quota di 1/1; proprietario dal 19/02/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [REDACTED] (notaio in Carbonia (CA)) in data 19/02/2010 rep. n. 18713/9510; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Cagliari in data 03/03/2010 ai nn. 4704/7189.

Riferito limitatamente a corpo unico.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

[REDACTED] S.r.l. per la quota di 1/1; proprietaria dal 20/05/2008 al 19/02/2010 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. [REDACTED] (notaio in Cagliari) in data 20/05/2008 rep. n. 124305/26728; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Cagliari in data 23/05/2008 ai nn. 18784/12937.

[REDACTED] per la quota di 1/1; proprietario dal 20/03/2007 al 19/02/2010 in forza di atto a rogito del notaio dott. [REDACTED] (notaio in Carbonia (CA)) in data 20/03/2007 rep. n. 47872;

[REDACTED] livellario fino al 20/03/2007 e **Comune di Iglesias** diritto del concedente fino al 20/03/2007

Riferito limitatamente a corpo unico.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Concessione edilizia n. 21 del 30/09/2008 per la realizzazione di una palazzina su due piani più uno mansardato per complessivi 14 unità immobiliari.

7.2 Certificato di **abitabilità** (oggi agibilità) n. 05 del 07/12/2011.

**Descrizione dell'immobile di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** con annessa antistante area pertinenziale sita in Via Is Loccis, al civico, 14.

Composto tre locali con due servizi igienici al piano rialzato e primo e antistante area pertinenziale di proprietà.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **76,20** circa;

L'area antistante pertinenziale sviluppa una superficie di mq **14,20** circa

All'unità immobiliare compete il diritto personale di godimento esclusivo di uno spazio adibito a parcheggio.

**Identificato attualmente in Catasto come segue:****intestazione:**

██████████ nato a MILANO il 03/03/1968 – Cod- Fisc: ██████████ - Proprietà per 1/1;

**descrizione:**

**Fg. n. 1; Part. n. 2248, Sub. 8**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4; via Is Loccis snc; posto al piano T-1; Superficie catastale mq 79; rendita € 206,58.

Variatione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

A nord: Altre unità immobiliari di proprietà di terzi; Ad Est: Cortile comune; A Sud Cortile comune; A Ovest: Altre unità immobiliari di proprietà di terzi

L'edificio è stato costruito presumibilmente nel 2008

Le unità immobiliari abitative hanno un'altezza interna di circa 2,70m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento al PT-1	<b>76,20</b>	1	<b>76,20</b>	Est/Sud	Normale
Balcone al P1	<b>4,60</b>	0,30	<b>1,38</b>	Sud	Normale
Area di pertinenza	<b>14,20</b>	0,10	<b>1,42</b>	Sud	Normale
<b>Totale</b>			<b>79,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>79,00Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Travi (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Solai (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Muratura (struttura):* Materiale/tipologia: muratura, con intonaco e tinteggiatura per esterni  
Condizioni: Discretamente conservata nelle facciate  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato Condizioni: discretamente conservate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in pvc vetro -camera Condizioni: sufficientemente conservati Protezioni esterne: persiane Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco e varie mani di pittura lo stato dei plafoni è discreto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+finteggiatura Lo stato delle pareti è discreto Si segnala che la parete di divisione tra le due camere all'altezza del filo della porta presenta una "fessura" su entrambi i lati Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta i locali ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portafinestra vetrata con persiana esterna Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: non verificata certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: non verificata Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Bagni completi di quattro apparecchi  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: Autonomo  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: in muratura  
rivestimento: pietra naturale  
Condizioni: buone  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica: non presente
- Ascensore(impianto) Non presente  
Condizione: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: presente con uno split nel locale soggiorno/cucina  
Condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Comparativo diretto

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Cagliari;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari,
- Ufficio Tecnico del comune di Giba (CA)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio;
  - O.S.M.I. Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	79,00	€ 1.100,00	<b>€ 86.900,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 4.345,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:**

l'immobile non risulta essere comodamente divisibile

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**arr. € 77.555,00**

Rho, lì 18/12/2024

Il perito  
Geom. Marco D. Corina

**Documentazione allegata:**

- visura catastale;
- planimetria catastale;
- Titoli edilizi;
- Rilievo fotografico;
- Annunci immobiliari;
- Consultazione ipotecaria;
- Titolo di provenienza



### Bilocale in Is Loccis

Centro

€ **69.000**

55 mq 2 locali 1 bagno piano terra 1 🚗

Giba via is loccis vendesi appartamento nuovo al piano terra composto da veranda, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, arredato, pompe di calore, ...



Contatta



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: GIBA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	900	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	1,7	2,2	L

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SARDEGNA > CARBONIA IGLESIAS (CI) > GIBA

## Giba (CI)

Via Is Loccis, 14, 09010 Giba Su, Italia

### ZONA CENTRO ABITATO

📍 Posizione Zona

Centro

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



# Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



## **Abitazioni** in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

*Euro* **707**

Valore medio

*Euro* **928**

Valore massimo

*Euro* **1.149**