

Dott. Ing. MARIA PAOLA FENU
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI
Via Bandello n. 12 - 09131 CAGLIARI
Tel. 3471021478



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



FALLIMENTO n. 18/2016



RELAZIONE C.T.U.

IMMOBILE N. 2

VIA SAN MARTINO 147 - SELARGIUS

Curatore:

Dott. ALBERTO PICCIAU

Giudice:

Dott. Andrea Bernardino



IMMOBILE N. 2 - VIA SAN MARTINO N. 147

**Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Selargius al Foglio 41
Mappale 5459 sub. 10, Via San Martino n. 147**

Quesito n. 1

1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene è così identificato al N.C.E.U.:

Fg 41 mappale 5459, sub. 10 Cat. A/3, Classe 2, Vani: 5; Superficie Catastale: Totale: 96 mq; Rendita: € 271,14; Indirizzo: Via San Martino n. 147, piano: 1, Intestato: XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a il (allegato n. 1, n. 2, n. 2a, n. 2b)

Confini: via San Martino, vano scala e cortile interno salvo altri

Si riportano le variazioni catastali relative all'immobile in oggetto:

da impianto meccanografico del 30.06.1987 – Fg 41 mappale 2063 – Via San Martino n. 67 piano T – AREA FABBRICABILE- intestazione: XXXX XXX nata a

dal 06.02.2003 – VARIAZIONE del 02.02.1988 prot. N. **48185** in atti dal **06.02.2003** EDIFICAZIONE SU AREA URBANA n. 8B1.1/1988 dalla quale hanno origine i seguenti mappali:

fg 41 mappale 2063 sub. 2 Cat A/3, classe 1, Cons. 6 vani, Rend. € 278,89

Viale San Martino n. 67 Piano S1- 1 intestazione: XXXX XXX nata a (allegato n. 3)

fg 41 mappale 2063 sub. 3 Cat A/3, classe 1, Cons. 5 vani, Rend. € 232,41

Viale San Martino n. 67 Piano 2, intestazione: XXXXX XXXXX nata a (allegato n. 3)

fg 41 mappale 2063 sub. 2 Cat C/6, classe 2, Cons. 62 mq, Rend. € 118,48

Viale San Martino n. 67 Piano T intestazione: XXXXX XXXXX nata a
(allegato n. 3)

Le tre unità immobiliari fg 41 mappali 2063 sub 2, sub 3 e sub 6 vengono sopprese in data 11.02.2006 per dar luogo ai mappali:

dal 11.02.2010 – VARIAZIONE del 11.02.2010 , prot. CA0056444 - DIVISIONE – FUSIONE – AMPLIAMENTO - VARIAZIONE di Toponomastica (n. 3291.1/2010)

Fg. 41 mappale 2063 sub. 10, Cat. A/3, Classe: 1, Cons: 5 vani, Rendita: € 232,41 Indirizzo: via San Martino n.147 Piano 1; Intestazione: XXXX XXXXX, nata a ; prop. 1000/1000;

dal 25.02.2010 – VARIAZIONE INTESTAZIONE per ATTO PUBBLICO – DONAZIONE del 25.02.2010 Rogante: Notaio Fausto Puxeddu – Cagliari

Rep. 128257- Registrato a Cagliari al n. 5537.1/2010

Fg. 41 mappale 2063 sub. 10, Cat. A/3, Classe: 1, Cons: 5 vani, Rendita: € 232,41 Indirizzo: via San Martino n.147 Piano 1; Intestazione: XXXX XXXXX, nato a ; prop. per 1/1 bene personale fino al 28.01.2016;

dal 17.12.2010 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17.12.2010 prot. N. CA0584364 (n. 25192.1/2010)

Rep. 128257- Registrato a Cagliari al n. 5537.1/2010

Fg. 41 mappale 2063 sub. 10, Cat. A/3, Classe: 2, Cons: 5 vani, Rendita: € 271,14 Indirizzo: via San Martino n.147 Piano 1; Intestazione: XXXX XXXXX, nato a prop. per 1/1 bene personale fino al

28.01.2016;



dal 09.11.2015 – VARIAZIONE – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Fg. 41 mappale 2063 sub. 10, Cat. A/3, Classe: 2, Cons: 5 vani, Superficie: Totale: 96 mq, Totale escluse aree scoperte: 93mq; Rendita: € 271,14
Indirizzo: via San Martino n.147 Piano 1; Intestazione: XXXX XXXXXX, nato a ; prop. per 1/1 bene personale fino al 28.01.2016;

dal 28.01.2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE del 20.01.2016 prot. CA0014223 (n. 2413.1/2016) – soppressione della particella 2063 per allineamento mappe;

Fg. 41 mappale 5459 sub. 10, Cat. A/3, Classe: 2, Cons: 5 vani, Superficie: Totale: 96 mq, Totale escluse aree scoperte: 93mq; Rendita: € 271,14
Indirizzo: via San Martino n.147 Piano 1; Intestazione: XXXX XXXXXX, nato a ; prop. per 1/1 bene personale fino al 28.01.2016

Dal 21.03.2016 al 27.12.2018 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA derivante da aggiornamento ANSC (n. 31868.1/2016)

Fg. 41 mappale 5459 sub. 10, Cat. A/3, Classe: 2, Cons: 5 vani, Superficie: Totale: 96 mq, Totale escluse aree scoperte: 93mq; Rendita: € 271,14
Indirizzo: via San Martino n.147 Piano 1; Intestazione: XXXX XXXXXX, nato a ; prop. per 1/1 bene personale

Quesito n. 2:

Sommaria descrizione del bene:

Il sottoscritto CTU si è recato sopralluogo presso l'immobile in questione in data 28.03.2018; non è stato possibile eseguirlo in tempi precedenti in quanto è stato necessario attendere la disponibilità della signora XXXXXX XXXX, che attualmente abita l'immobile.

Erano presenti al sopralluogo, oltre al sottoscritto, la signora XXXXX XXXX, la signora XXXX XXXX e il signor XXXXX XXXXX, fratello di XXXXXXXX XXXX.



Trattasi di un appartamento situato al primo piano di un maggior fabbricato a tre piani fuori terra, ubicato sulla Via San Martino al civico 167, asse principale di traffico del comune di Selargius (fotografia n. 1).

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante mista in c.a. e muratura, tamponatura in laterizi e solai in latero – cemento.

La copertura è piana. Il lastrico solare appartiene al proprietario dell'appartamento contraddistinto dal mappale 5459 sub. 11, come da elaborato planimetrico allegato (allegato n. 2b).

Esteriormente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; comprende al piano terra l'androne di ingresso alla palazzina e un ampio passo carrabile con portone carrabile, ma sprovvisto di scivolo per l'accesso carraio, un appartamento al piano primo, uno al piano secondo e il lastrico solare al terzo livello.



Si accede al piano primo e secondo e al lastrico solare attraverso un corpo scala condominiale.

La scala è rivestita in granito sardo lucidato con ringhiera in muratura e corrimano in legno (fotografie n. 12 e 13); l'androne di ingresso, cui si accede dalla via San Martino attraverso un portoncino in alluminio anodizzato, non è di ampie dimensioni. Non è presente l'ascensore.

L'appartamento in oggetto, realizzato negli anni 80, ha una superficie lorda di 93 mq e si compone un soggiorno con angolo cottura in nicchia, ricavato nella veranda chiusa, tre camere da letto e un bagno distribuiti attorno ad un corridoio centrale (allegato n. 8 – fotografie da n. 2 a n. 10).



Fanno parte dell'immobile due balconi, uno sul prospetto principale, con affaccio sulla via San Martino e uno su quello posteriore, con affaccio sul cortile interno (fotografie n. 9 e n.10)



L'appartamento presenta finiture tipiche del periodo di realizzazione.

E' pavimentato in tutti gli ambienti, escluso il bagno, con piastrelle di ceramica beige 20 x 20 con tozzetto centrale.

L'angolo cottura è rivestito in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m.; il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica 20 x20, a tutta altezza e presenta sanitari in ceramica di colore marrone e rubinetterie in acciaio (fotografie n. 3 e n. 4).

Gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato con maniglie in ottone; gli infissi esterni sono in legno sempre con maniglie in ottone e sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in p.v.c. (fotografie n. 8 e n. 5).

L'unità immobiliare è dotata dei normali standars per quanto riguarda le reti elettriche, idriche e fognarie.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'appartamento è esposto a sud per quanto riguarda il prospetto principale e a nord per quanto riguarda il prospetto posteriore.

L'altezza interna utile è di 2,84 m.

L'intero fabbricato si configura come fabbricato "di famiglia", abitato attualmente dalla signora XXXX XXXXX al primo piano mentre il secondo piano, di proprietà della signora XXXXX XXX XXX, è attualmente disabitato, secondo quanto dichiarato dalla signora XXXXX XXXX, presente al sopralluogo.

L'Unita Immobiliare non è dotata di parcheggio interno.

Quesito n. 3

Stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento

L'immobile attualmente è occupato dalla mamma del signor XXXXXX XXXX, la signora XXXXX XXXXX, nata a .

La signora XXXX risiede a titolo totalmente gratuito secondo un accordo verbale tra le parti interessate, senza la predisposizione di un alcun contratto scritto.

Quesito n. 4

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale e/o consortile, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Si evidenzia che dall'esame degli atti in possesso del sottoscritto, in particolare dall'atto di donazione del predetto immobile da parte di XXXXX XXXXX a favore di XXXXX XXXXX, in data 12.03.2010, si legge quanto segue:

“il passo carraio con accesso da via San Martino civico n. 143, individuato in planimetria con il sub. 8, è B.C.N.C. a tutti i subalterni ed è gravato di servitù di passaggio a favore dell'Unità Immobiliare distinta al N.C.E.U. al fg 41 mappale 401”.

Relativamente agli oneri condominiali, si specifica che trattandosi di una palazzina di famiglia non è stato costituito un condominio.

Attualmente, come detto, è abitato solo il piano primo dalla signora XXXXXX XXXXX, mentre il secondo piano, di proprietà della figlia

XXXXX XXXXX XXXXX, è disabitato. Le spese della fornitura di energia elettrica del corpo scala e della pulizia sono sostenute dalla signora XXXXX.

La costruzione, essendo stata realizzata negli anni 80 non presenta carattere storico – artistico; è inserita però all'interno del Centro Storico del Comune di Selargius, per il quale è vigente il Piano Particolareggiato del Centro Storico. Il fabbricato in esame è incluso all'interno del predetto P.P. ed è inserito **nell'isolato J – Unità Edilizia n. 15**; per il fabbricato è stata redatta apposita scheda, che si allega, dove sono indicate le sue caratteristiche e gli indirizzi e prescrizioni di pianificazione urbana per lo stesso (allegato n. 4).

Quesito n. 5

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli degli ultimi vent'anni concernenti gli immobili.

Non presenti vincoli e oneri di natura condominiale se non quelli indicati al punto 4).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Relativamente all'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli degli ultimi vent'anni concernenti l'immobile, dalla ricerca eseguita dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari, **si è rilevato quanto segue:**

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli



VERIFICA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI

DAL : **30/03/1971** AL : **02/07/2019**

LIMITATAMENTE AGLI IMMOBILI SOTTOINDICATI:

COMUNE	IMMOBILE	UBICAZIONE	CAT.	FGL.	MAP.	SUB	NAT.	<u>CONS.</u>	PIANO
SELARGIUS	Appartamento Già distinto	Via San Martino, 147	NCEU	41	5459	10	A3	5	1°
			NCEU	41	2063	10, derivato dai subb. 2, 3 e 6 (derivato dal sub. 1), derivati dal mappale 2063			

ISCRIZIONI :

NEGATIVO

TRASCRIZIONI :

nn. 7.948/6.538 dell'8 maggio 1971:

permuta a rogito dottor Fausto Puxeddu in data 30 marzo 1971, repertorio n. 2.054, raccolta n. 674,
a favore:

XXXX XXXXX, nata a – intero piena proprietà;

contro:

XXXX XXXXX, nato a – intero piena proprietà.

SELARGIUS, via S. Martino n. 67.

Fabbricato ad uso abitazione, composto da tre vani, due ripostigli, loggiato e cortile al piano terra. Detto immobile è parte di un fabbricato di maggior consistenza distinto in Catasto al foglio 41 mappale 401 sub. 1, nat. C6, piano T, mq. 11 e mappale 401 sub. 2, nat. A6, vani 9, piano T.

N.B.: dal modello 55, partita n. 1.667 del N.C.E.U., ho rilevato che, in base all'atto sopra citato, alla signora XXXXX XXXXX è stato volturato l'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 41 mappale 2063 che poi ha originato l'immobile oggetto di relazione.

nn. 8.490/5.537 del 12 marzo 2010:

donazione accettata a rogito dottor Fausto Puxeddu, in data 25 febbraio 2010, repertorio n. 128.257, raccolta n. 20.166,

a favore:

XXXX XXXXXX, nato a – intero piena proprietà (bene personale);

contro:

XXXXX XXXXX, nata a – intero piena proprietà (bene personale).



SELARGIUS, viale San Martino n. 147.

Abitazione di tipo economico composta da pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, tre vani e due balconi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 41 mappale 2063 sub. 10, nato A3, vani 5, piano 1°.

N.B.: il passo carraio con accesso da via San Martino n. 143, individuato con il sub. 8, è bene comune non censibile a tutti i subalterni ed è gravato di servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare distinta nel N.C.E.U. al foglio 41 mappale 401.

nn. 8.491/5.538 del 12 marzo 2010:

costituzione di fondo patrimoniale a rogito dottor Fausto Puxeddu, in data 25 febbraio 2010, repertorio n. 128.257, raccolta n. 20.166,

a favore:

XXXXX XXXXXX, nato a – 1/2 piena proprietà;

XXXX XXXXX, nata a – 1/2 piena proprietà;

contro:

XXXX XXXXXX, nato a – intero piena proprietà (bene personale).

SELARGIUS, viale San Martino n. 147.

Abitazione di tipo economico composta da pranzo con angolo cottura, bagno, disimpegno, tre vani e due balconi, distinta nel N.C.E.U. al foglio 41 mappale 2063 sub. 10, nato A3, vani 5, piano 1°.

N.B.: la proprietà dell'appartamento in oggetto resta a nome del signor **XXXXX XXXXXX**, mentre i frutti dello stesso saranno impiegati per i bisogni della famiglia.

nn. 4.754/3.626 del 26 febbraio 2016:

sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Cagliari, in data 2 febbraio 2016, repertorio n. 18/2016,

a favore:

Massa dei Creditori del Fallimento di

XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXX;

contro:



XXXXXX XXXXX, nato a

XXXXXX XXXXX, nata a .



OSSERVAZIONI :**NEGATIVO**

Fine s.e.& o

Quesito n. 6

**la verifica delle regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché
l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso**

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Selargius, dove ha fatto regolare domanda di accesso agli atti.

Dall'esame degli atti depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Selargius circa i progetti relativi al fabbricato in esame sono emersi i seguenti dati:

- In data 24.10.1975 Licenza di costruzione, pratica n. 6034 come desunto dall'atto di Donazione in data 25.02.2010 ma non reperito in comune
- In data 08.04.1976 Licenza di costruzione, pratica n. 6314 a nome di XXXX XXXXXX (allegato n. 5)
- In data 28.04.1990 Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. 887 a nome di XXXX XXXXXX (allegato n. 6 e 6a)
- In data 03.06.2010 – Autorizzazione n. 47/2010 per “Manutenzione prospetti “a nome di XXXX XXXXXX, XXXX XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXXXX (allegato n. 7)

Dal controllo eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Selargius è risultato che non è stato rilasciato alcun Certificato di agibilità relativamente all'U.I. in oggetto.

7. la verifica della conformità degli impianti

Non sono state acquisite certificazioni degli impianti; la signora XXXX XXXX dichiara di non possederle e che probabilmente non sono mai state predisposte



8. per i terreni e le aree l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di un fabbricato non è risultato necessario acquisire il C.D.U.

9. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili ricadenti nella procedura fallimentare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dalla verifica dell'ultimo progetto approvato (C.E. in Sanatoria data 28.04.1990 prot. 887 a nome di XXXX XXXXX) non sono emerse difformità.



10. la verifica che i beni ricadenti nella procedura fallimentare siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli



Dalle verifiche eseguite e per quanto a conoscenza del sottoscritto CTU è risultato che il bene in questione non è gravato da censo, livello o uso civico.



11 l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di perizia

Come specificato nei punti precedenti il fabbricato si configura come un fabbricato di “famiglia” e non è stato costituito un condominio.

Attualmente è abitato solamente dalla signora XXXXXX XXXXX che provvede per proprio conto alla pulizia della scala e al pagamento delle bollette della fornitura elettrica relativamente alla scala.

12. acquisire copia degli atti di provenienza dei singoli immobili

E’ stato acquisito l’atto di provenienza del quale si riportano gli estremi (allegato n. 9):

ATTO DI DONAZIONE in data 25.02.2010 Rogante: Dott. Fausto Puxeddu; rep.128257, Reg. a Cagliari il 12.03.2010 al n. Reg. Part. 5537 Reg. Generale 849 0

A favore di: XXXX XXXXX, nato a

Contro: XXXX XXXXX, nata a

13. provvedere alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite

L'immobile in esame risulta regolarmente censito al N.C.E.U. del comune di Selargius con i seguenti identificativi: Fg 41 mappale 5459 sub.10

Le planimetrie catastali depositate corrispondono alla situazione di fatto esistente.

14. l'accertamento delle vendite o donazioni immobiliari poste in essere dal fallito nei cinque anni anteriori alla data del fallimento e per gli immobili alienati o donati un parere di congruità dei valori indicati dalle parti nei relativi atti pubblici

Dall'esame delle visure effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari è emerso che non sono state poste in essere vendite o donazioni immobiliari da parte del fallito.

15. la stima del valore venale attuale attribuibile ai beni immobili di proprietà del fallito, tenendo conto della attuale congiuntura del mercato e che detti beni dovranno essere alienati nell'ambito di vendite giudiziarie forzate

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questi, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di riferimento, il prezzo per mq di superficie (Euro/mq). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, il confronto con gli immobili simili è stato condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche del fabbricato in esame (ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, livello delle finiture

e condizioni di mercato). Il parametro di riferimento (Euro/mq) è applicato alla superficie commerciale.

L'immobile in questione si trova nella centralissima Via San Martino, asse di traffico del Comune di Selargius, abbastanza vicina al municipio e alla piazza principale e caratterizzata da una forte presenza di servizi amministrativi, commerciali e finanziari nonché dalla presenza di ottimi collegamenti di trasporto.

Per quanto l'appartamento sia di realizzazione non recente e la tipologia costruttiva e le finiture siano tipiche del periodo di costruzione, le buone condizioni di manutenzione e la sua centralità ne determinano una certa appetibilità dal punto di vista commerciale nel mercato immobiliare.

A tal fine, tenuto conto delle indagini di mercato, effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari operanti nella località in esame, prendendo in considerazione i valori di edifici residenziali a cui è stata equiparata l'unità in esame, in considerazione all'ubicazione, alla vetustà e alla qualità edilizia dell'Unità Immobiliare si sono potuti stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile:

Al mq di superficie coperta abitativa del primo piano, muri compresi:
€/mq 1.300,00

A fronte di una superficie commerciale data da:

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. Riduzione	Sup. Commerciale
Appartamento	93,00 mq	1,00	93,00 mq
Balcone v.S.Martino	3,45 mq	0,30	1,04 mq

Balcone interno	5,65 mq	0,25	1,41 mq
TOTALE			95,45 mq

Ne consegue il valore commerciale dell'immobile:

Mq 95,45 x €/mq 1.300 = € 124.085

che viene arrotondato in **€ 124.000,00 (diconsi € centoventiquattromila/00)**



Si allegano alla presente come richiesto le opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche, le note relative alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita e tutti gli altri documenti idonei per l'espletamento dell'incarico.

