



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

OGGETTO:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RG 6/2018 PROCEDURA DI FALLIMENTO [REDACTED]  
[REDACTED] E DEL SOCIO ILLIMITAMENTE  
RESPONSABILE [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE:

DOTT.SSA ROBERTA ASUNI

GIUDICE RELATORE:

DOTT. ANDREA BERNARDINO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

DOTT. ING. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sommario

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Premessa .....                                     | 3 |
| 1. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato ..... | 3 |
| Quesito 1 .....                                    | 3 |
| Quesito 2 .....                                    | 5 |
| Quesito 3 .....                                    | 6 |
| Quesito 4 .....                                    | 6 |
| Quesito 5 .....                                    | 7 |
| Quesito 6 .....                                    | 8 |
| Quesito 7 .....                                    | 8 |
| <b>Conclusioni</b> .....                           | 8 |
| 3. Indice degli Allegati .....                     | 9 |
| 1. Documentazione fotografica .....                | 9 |
| 2. Planimetria schematica .....                    | 9 |
| 3. Documentazione catastale .....                  | 9 |
| 4. Documentazione tecnica .....                    | 9 |
| 5. Ispezioni ipotecarie .....                      | 9 |
| 6. Atti di provenienza .....                       | 9 |

## Premessa

Con verbale di conferimento del 6 luglio 2018 la dott.ssa Roberta Asuni, curatore fallimentare per la procedura n. 6/2018, nominava la sottoscritta ing. [REDACTED], con studio in Cagliari [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. [REDACTED] e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico al fine di procedere alla valutazione degli immobili in possesso della società fallita [REDACTED] e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED].

La sottoscritta accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso. *Allegato 7: Verbale di conferimento d'incarico*

### 1. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

#### Quesito 1

*Accerti il CTU, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il catasto e presso la Conservatoria dei registri immobiliari la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della società fallita [REDACTED] e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED]*

Le verifiche effettuate presso il Catasto e la Conservatoria dei registri immobiliari hanno accertato che al 26 luglio 2018 la consistenza immobiliare della [REDACTED] era la seguente:

| Ubicazione      | Tipologia   | F  | Part. | Sub  | Cat. | Cl. | Consist. | Sup. Cat. | Rendita | Indirizzo                 |
|-----------------|-------------|----|-------|------|------|-----|----------|-----------|---------|---------------------------|
| Comune di Sestu | Parcheggio  | 40 | 5234  | 8    | C/6  | 1   | 16 m2    | 16 m2     | €34,71  | Via Brigata Sassari 49 PT |
| Comune di Sestu | Area Urbana | 40 | 5234  | 9-10 | F1   |     | 351 m2   |           |         | Via Brigata Sassari 49 PT |

Per quanto riguarda l'Area Urbana individuata al F 40, part. 5234 sub 9-10, la stessa è l'area di sedime in cui sorge l'edificio nel quale si trova il parcheggio (F 40 part. 5234 sub 8), che non è stata soppressa dopo la realizzazione dell'edificio e l'accatastamento delle nuove unità immobiliari.

La reale consistenza immobiliare della [REDACTED] è quindi il solo posto auto ubicato in Sestu, via Brigata Sassari 49, distinto al catasto fabbricati al F 40 part. 5234 sub 8, categoria C/6, consistenza 16 m2.

Il socio illimitatamente responsabile [redacted] non risulta possedere immobili.

#### **Provenienza**

Atto pubblico di **compravendita** rogato dal Notaio Cherchi Gianni del 19 giugno 2007 Repertorio Generale n. [redacted] trascritto in data [redacted] di generale. Con il presente atto [redacted]

[redacted] che accetta e acquista la piena proprietà dell'immobile in Sestu, Via Brigata Sassari 49:

- Fabbricato costituito da sette vani al piano terreno, censito al catasto fabbricati al F40 particella 1187 graffata 1188, categoria A4, classe 2, 7 vani, rendita euro 263,91.

Atto pubblico di **compravendita** rogato dal Notaio Onano Roberto del 09 agosto 2007 Repertorio Generale n. [redacted] trascritto in data 10 agosto 2007 ai nn. [redacted] di generale. Con il presente atto [redacted]

[redacted] che accetta e acquista la piena proprietà dell'immobile in Sestu, Via Brigata Sassari 35:

- Fabbricato costituito da sette vani al piano terreno, censito al catasto fabbricati al F40 particella 1187 graffata 1188, categoria A4, classe 2, 7 vani, rendita euro 263,91.

*Allegato 6: Atti di provenienza*

#### **Atto Ultraventennale**

Denuncia di successione del [redacted] in atti dal 25 gennaio 2001, registrazione a Cagliari Volume [redacted] successione [redacted]

[redacted] già proprietari ognuno della quota di 1/8 dell'immobile in Sestu, Via Brigata Sassari 35:

- Fabbricato costituito da sette vani al piano terreno, censito al catasto fabbricati al F40 particella 1187 graffata 1188, categoria A4, classe 2, 7 vani, rendita euro 263,91.

Ereditano in parti uguali la quota pari a [redacted]

*Allegato 6: Atti di provenienza*

### **Documentazione Catastale**

Alla data del 26/01/2017 gli immobili risultano in catasto come segue:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sestu foglio 40 particella 5234 sub 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m2, superficie catastale 16 m2, rendita €34,71, Via Brigata Sassari n.49. Dati derivati da COSTITUZIONE del 25/01/2008, protocollo CA0044107 in atti dal 25/01/2008, Registrazione n.391.1/2008
- Catasto Fabbricati del Comune di Sestu foglio 40 particella 5234 sub 9-10, categoria Area Urbana, consistenza 351 m2, Via Brigata Sassari n.49. Dati derivati da Variazione del 19/08/2015 protocollo n.CA0163459 in atti dal 19/08/2015 (Bonifica Identificativo Catastale).

*Allegato 3: Documentazione catastale*

### **Quesito 2**

**Accerti il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento.**

~~~~~

L'immobile indenticato al Catasto Fabbricati del Comune di Sestu foglio 40 particella 5234 sub 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m2, superficie catastale 16 m2, rendita €34,71, Via Brigata Sassari n.49, secondo le ispezioni ipotecarie eseguite al catasto il 17 ottobre 2018, risulta gravato dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli seguenti.

#### **Iscrizioni Contro**

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Iscrizione del [REDACTED] -

#### **Trascrizioni contro**

- ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO. [REDACTED]

*Allegato 5: Ispezioni ipotecarie*

### **Vendite poste in essere nei cinque anni anteriori alla data del fallimento**

Nei cinque anni anteriori alla data del fallimento non risultano vendite di immobili compiute dalla società fallita [REDACTED] e dal socio illimitatamente responsabile [REDACTED].

*Allegato 5: Ispezioni Ipotecarie*

### **Quesito 3**

*Determini il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.*

~~~~~

### **Quesito 4**

*Accerti il CTU:*

- a) Se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765;*
- b) Nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*
- c) Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente all'entrata in vigore della legge 06/08/1967 n.765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n.47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della L.47/85 ovvero della L.326/2003;*
- d) Nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente all'entrata in vigore della L.47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L.47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 1° comma della legge 23/12/1994, n.724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. n°47/85 ovvero sanabili secondo la L.326/2003.*

~~~~~

I titoli abilitativi alla edificazione forniti dal Comune di Sestu, dai quali si configura la situazione riscontrata durante i sopralluogo, sono i seguenti:

- Concessione edilizia n.112 del 15 settembre 2006, fascicolo 602;
- Variante in corso d'opera n.142 dell'1 giugno 2007, fascicolo 602;
- D.I.A. del 20 marzo 2008;
- Dichiarazione di Agibilità del 24 dicembre 2008, Protocollo 29269.

*Allegato 4: documentazione tecnica*

L'immobile è conforme alla documentazione tecnica deposita nel comune di Sestu. Si rileva una lieve differenza dimensionale tra lo stato di fatto (LxH = 2,95x4,99) e lo stato di progetto (LxH 3,10x5,00).

### **Quesito 5**

*Il CTU dopo avere indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche e eventuali abusi degli immobili di proprietà della società fallita ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato tenendo conto:*

- a) Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmettere la proprietà per atto tra vivi;*
- b) Se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.*

~~~~~

L'immobile ricade attualmente nella zona "Zona B2 – centro abitato - Completamento" del piano urbanistico comunale del Comune di Sestu.

### **Localizzazione**

L'immobile (un posto auto) si trova nel Comune di Sestu nella Via Brigata Sassari con ingresso da un passo carrabile al n.49a, al piano terra, individuato come il primo a sinistra entrando dal passo carrabile, nel cortile interno di una palazzina di quattro piani.

### **Caratteristiche interne ed esterne**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame è stato edificato a Sestu nel 2008; l'unità immobiliare è un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale.

### **Consistenza del posto auto**

La superficie totale del posto auto è:

- Posto Auto =  $2,95 \times 4,99 = 14,72$  mq circa

La superficie commerciale è a **15 mq**.

La superficie è stata rilevata il loco.

"3.3 POSTO AUTO COPERTO E SCOPERTO .....il "posto auto scoperto", inteso esterno al fabbricato. Nella fattispecie non ha assolutamente senso distinguere la superficie commerciale, tra utile, lorda o netta. Tuttavia ad ogni buon fine si rappresenta quanto segue. Superficie posto auto: si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune." (Manuale Banca Dati Quotazioni OMI – 2016 – pag.52).

### **Confini**

L'unità immobiliare confina con spazio di manovra, muro perimetrale e altro posto auto.

### **Stima dell'immobile.**

La stima dell'immobile in oggetto ha lo scopo di accertarne il più probabile valore di mercato, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" e pertanto si procederà con il metodo estimativo per comparazione diretta, che si basa sul confronto del bene in oggetto con altri aventi caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, grado di finitura, soggezione o meno a vincoli locatizi e di cui si conosca il prezzo di mercato.

È stata condotta un'indagine presso le agenzie che operano nella zona e sono stati consultati i siti specializzati (Tecnocasa, Gabetti, ecc.), oltreché l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in possesso di parametri aggiornati al primo semestre 2018, al fine di acquisire dati dal cui raffronto ottenere una congrua determinazione del valore più probabile di mercato.

Posto auto ubicato all'interno di un cortile condominiale di un edificio che si affaccia su una via a media circolazione, in prossimità di vie ad alta circolazione, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, senza marciapiedi e con scarsità di parcheggi pubblici, nel comune di Sestu.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno attribuire a tale immobile un valore pari a €270,00 a mq. A fronte di una superficie commerciale di 15 mq, il valore commerciale dell'immobile risulta pari a:

Valore commerciale = € 4.050,00

### **Quesito 6**

*Provveda il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.*

~~~~~

L'immobile è accatastato.

### **Quesito 7**

*Predisponga, qualora non sussista, l'APE dei fabbricati.*

~~~~~

La tipologia di immobile non necessita dell'APE.

### **Conclusioni**

[REDACTED]

Il bene oggetto della presente perizia di stima è identificabile come:

Comune di Sestu, Posto auto scoperto, F 40, Part. 5234, Sub. 8, categoria catastale C/6, Classe 1, superficie 16 m2, rendita €34,71, ingresso da passo carrabile in Via Brigata Sassari 49a PT.

[REDACTED]  
piena proprietà.

L'attuale planimetria catastale è conforme allo stato di fatto del bene e al progetto approvato.

Il bene, assume un valore di mercato pari a **4.050,00 euro.**

In fede Cagliari, 6 novembre 2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it