

TRIBUNALE ORDINARIO
DI
CAGLIARI
- Sezione Fallimentare -

Fallimento [REDACTED] con
sede in Elmas (CA) (Fall. N°63/2009)
Il Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Amato
Il Curatore: Dott. Edoardo Sanna
Il C.T.U.: Geom. Alessandro Borea

Premesse.

Ill.mo Sig. Giudice, con provvedimento della S.V. del 20/04/2015, io sottoscritto geometra Alessandro Borea nato a Cagliari il 31/07/1956, libero professionista, con studio in Quartu S.Elena (CA) nella Via Santorre di Santarosa 18, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n°1896 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo incaricato dal Curatore Fallimentare dott. Edoardo Sanna di provvedere, secondo quanto disposto nel verbale di conferimento incarico del 21/05/2015, che qui di seguito si riporta:

Conferimento incarico geometra Alessandro Borea.

Il sottoscritto Dott. Edoardo Sanna, in qualità di Curatore del fallimento

emarginato,

premessso

- che in data 06/02/2015 è stata predisposta l'integrazione al programma di liquidazione, contenente il conferimento dell'incarico al Geometra Alessandro Borea al fine provvedere all'accatastamento delle unità immobiliari di pertinenza del Fallimento [REDACTED] ed all'espletamento di tutte le relative formalità presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Ufficio del Catasto, incombenze tutte necessarie al fine di renderne possibile la vendita;
- che in data 19/03/2015 il Comitato dei Creditori ha approvato

l'integrazione al programma di liquidazione;

- che in data 20/04/2015 il Giudice Delegato Dott. Vincenzo Amato ha autorizzato l'esecuzione degli atti di cui all'approvata integrazione al programma di liquidazione;
- che tutti i citati documenti risultano allegati, in copia fotostatica, alla presente,

incarica

il Geometra Alessandro Borea di **“provvedere all'accatastamento delle unità immobiliari di pertinenza del Fallimento [REDACTED] ed all'espletamento di tutte le relative formalità presso la Conservatoria dei RR.II., presso l'Ufficio del Catasto e presso ogni altro ufficio o ente a ciò deputato”**.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto, **accettato l'incarico**, effettuava il primo sopralluogo in Comune di Segariu, accompagnato dal Curatore dott. Edoardo Sanna, in data 21/05/2015 al fine di conoscere l'ubicazione del sito oggetto dell'incarico e verificare la consistenza e stato dei luoghi. Il sopralluogo mi consentiva di accertare che l'Azienda Fallita, risulta ubicata ai margini dell'abitato del Comune di Segariu, sulla S.S. 547 proveniente dal Comune di Furtei in località “Pranu Susu Sa Spendula”, su una collina nella quale si svolgeva l'estrazione di materiali inerti calcarei. Dalla ricognizione del sito aziendale verificavo la presenza di fabbricati pertinenti all'attività della Società [REDACTED]

Successivamente, dovendo procedere al rilievo topografico con strumentazione di precisione, per l'accatastamento dei predetti fabbricati, mi facevo coadiuvare nelle operazioni di rilievo topografico dal topografo geom. [REDACTED], proprietario dello strumento topografico utilizzato ovvero una Stazione Totale Nikon NPL 850.

Dopo gli opportuni e preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, per determinare i Punti Fiduciali catastali su cui appoggiare il rilievo topografico, concordavo con il geometra [REDACTED] il secondo sopralluogo in data 22/06/2015 alle ore 8,00 sul luogo delle operazioni. Il Triangolo Fiduciale (Vedere Allegato grafico N°1) preso in considerazione per l'inquadramento del rilievo topografico è costituito dai P.F. N°2 (Trigonometrico con croce scolpita sulla roccia) e P. F. N°7 del Foglio 11 e P.F. N°4 del Foglio 8. I primi due ubicati su luogo impervio ovvero, il P.F. N°2 sul Monte Maggiore e il P.F.N°7 sulla collina sovrastante la cava (Vedere foto N°1) ai quali si è dovuto accedere per rilevarli vicendevolmente, mentre il P.F.N°4 del Foglio 8 ubicato in zona più agevole, nel centro abitato di Segariu (Vedere Foto N°2). Le operazioni di rilievo topografico, considerate la difficoltà di accesso al P.F. 2 e P.F. 7 del Foglio 11 e il numero di fabbricati da rilevare si sono svolte a più riprese. Infatti, le operazioni di rilievo del primo giorno venivano sospese intorno alle ore 14,00. Si procedeva ad un secondo giorno di rilevamenti in data 23/06/2015 alle ore 8,00 circa, con ultimazione del rilievo esterno dei fabbricati esistenti all'interno dell'area

operativa della Società fallita intorno alle ore 12,00.

In data 24/06/2015 alle ore 8,00, procedevo con l'ausilio di misuratore laser, nastro metallico e doppio metro, alla misurazione interna di tutti i fabbricati esistenti al fine di redigere le planimetrie di accatastamento da inserire nel programma DOCFA per la determinazione della rendita catastale di ciascun fabbricato.

Successivamente, a tavolino, effettuavo la restituzione planimetrica delle misurazioni interne ai fabbricati con la predisposizione delle planimetrie di accatastamento e il calcolo delle superfici utili e coperte.

Dai sopralluoghi svolti sul sito aziendale e dal rilievo topografico, si sono accertati N°10 fabbricati di pertinenza all'attività aziendale che sono stati riportati con numeri progressivi nell'elaborato N°1, allegato alla presente, precisamente:

- **Fabbricato N°1:** Capannone industriale per lavorazioni aziendali;
- **Fabbricato N°2:** Corpo di fabbrica suddiviso internamente in due zone, una parte residenziale e una parte destinata ad uffici dove si svolgeva l'attività amministrativa dell'azienda;
- **Fabbricato N°3:** Locale di sgombero;
- **Fabbricato N°4:** ex casa custode;
- **Fabbricato N°5:** Locale di sgombero;
- **Fabbricato N°6:** ex cabina elettrica;
- **Fabbricato N°7:** Locale di sgombero;
- **Fabbricato N°8:** Locale di sgombero;

- **Fabbricato N°9:** Locale di sgombero;

- **Fabbricato N°10:** Locale di sgombero.

Ultimate le operazioni di rilievo, con l'ausilio del software di elaborazione dei dati di rilievo topografico (PREGEO), predispono il Tipo Mappale relativo ai fabbricati ricadenti nel Foglio 8 e quello relativo ai fabbricati ricadenti nel Foglio 11.

Contemporaneamente, effettuavo gli accertamenti nel Nuovo Catasto Terreni sulle particelle facenti parte della cava di proprietà della Società fallita. Da detti accertamenti emergeva una situazione catastale disastrosa, ovvero atti pubblici non volturati con successive rettifiche di atti non volturati, frazionamenti di particelle in carico alla Società fallita, effettuati nell'anno 1988, non ancora inseriti nella mappa catastale.

Tutte queste situazioni, se non sanate avrebbero comportato il diniego, da parte dell'Ufficio del Catasto Terreni, all'approvazione dei tipi mappali predisposti. Pertanto, priorità per la prosecuzione dell'incarico conferito è stata la regolarizzazione delle situazioni pregresse ed errate presenti agli atti catastali riguardanti le particelle di proprietà della Società fallita. Con la copia dell'atto di acquisto originario del sito aziendale del 29/07/1980 rogito dott. Roberto Vacca, cortesemente fornitomi in copia dal Curatore Fallimentare dott. Edoardo Sanna, provvedevo a richiederne copia autentica per voltura all'Archivio Notarile di Cagliari. Detto atto veniva rettificato in data 02/08/2011 rogito dott. Roberto Vacca, con l'inserimento di altri mappali nella proprietà

della Società [REDACTED] e l'esculsione di altri. Entrambi gli atti non risultavano volturati e pertanto procedevo alla loro volturazione in catasto, oltre alla presentazione della voltura della "Dichiarazione di Fallimento" della Società. Complessivamente, le volture presentate per la regolarizzazione dei passaggi storici degli atti in Catasto sono state N°10 che risultano allegate alla presente relazione. Provvedevo, inoltre, alla presentazione di N°7 istanze per la mancata registrazione di frazionamenti in mappa (N°2), errato inserimento nella mappa di frazionamento (N°1), errata cronologia della intestazione ditta (N°2), invio di monografia del P.F N°2 del Foglio 11 e rettifica di intestazione ditta, di cui si allegano le ricevute di richiesta presentate al protocollo del Catasto. Contemporaneamente, dalle verifiche catastali e Conservatoria emergeva, che un terreno, distinto nel N.C.T. al F°11 mapp. 33 di proprietà della Società fallita, risultava intestato ad altri, a seguito della presentazione di una Denuncia di Successione in morte di certa [REDACTED]. Mi attivavo per prendere contatti con uno degli eredi della defunta, sig. [REDACTED], il quale mi metteva a sua volta in contatto con il loro professionista incaricato l'Ing. [REDACTED], che dopo aver verificato l'atto di acquisto del 1980 da parte della Società [REDACTED], eccepiva la validità di tale atto. Di tale situazione, informavo la S.V. Ill.ma nonché il Preg.mo Curatore Fallimentare dott. Edoardo Sanna, con relazione del 04/04/2016. Tale situazione mi permetteva di presentare in Catasto

l'approvazione dei tipi mappali dei fabbricati ricadenti sul Foglio 8 e sul Foglio 11, con l'esclusione della particella 33 e i fabbricati in esso ricadenti. A seguito della Denuncia di Successione ad integrazione della precedente del 05/05/2017 N°474 Volume N°9990, presentata dagli eredi della defunta sig.ra [REDACTED], della quale mi veniva fornita copia, presentavo la rettifica della voltura per la corretta intestazione della particella 33 del Foglio 11 alla ditta [REDACTED], questo mi consentiva di presentare correttamente anche il tipo mappale PREGEO, della particella 33 con i fabbricati N°8 e N°9 in essa ricadenti.

Una volta sistemata tutta la situazione al Catasto Terreni, provvedevo a predisporre con il programma ministeriale DOCFA, l'accatastamento dei fabbricati esistenti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Si fa rilevare che alcuni fabbricati, oggetto di accatastamento, hanno presentato problematiche di natura procedurale a causa del loro posizionamento nella mappa catastale, che ha comportato la presentazione, per singolo fabbricato, di più pratiche DOCFA che saranno appresso specificate. Pertanto, a seguito della presentazione ed approvazione delle procedure di accatastamento nel N.C.E.U., i fabbricati risultano così censiti:

- Fabbricato 1: Capannone industriale per lavorazioni aziendali.

Comune di Segariu: Località "Pranu Susu sa Spendula" – Piano T – 1.

Ditta: [REDACTED] – IN

FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. - C.F.

Foglio 11 mappale 415 – Cat. C/3 – Cl. U – Cons. 320 mq – Sup. Cat. 332 mq – Rendita 628,01 Euro.

N.B. Detta pratica ha comportato la presentazione di una sola procedura DOCFA, poichè il fabbricato ricade in una unica particella correttamente intestata alla ditta suddetta.

- **Fabbricato N°2:** Corpo di fabbrica suddiviso internamente in due zone, una parte residenziale attualmente occupata da un custode e una parte destinata ad uffici dove si svolgeva l'attività amministrativa dell'azienda.

Comune di Segariu: Località "Pranu Susu sa Spendula" – Piano T.

Ditta: [REDACTED] – IN FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. - C.F.

Foglio 11 mappale 409 sub. 1 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 133 mq – Rendita 187,99 Euro;

Foglio 11 mappale 409 sub. 2 – Cat. A/10 – Cl. 1 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 95 mq – Rendita 490,63 Euro;

Foglio 8 mappale 1186 – senza rendita.

N.B. Detta pratica ha comportato la presentazione di una sola procedura DOCFA, poichè il fabbricato benchè ricada in due particelle diverse (409 – 1186) sono correttamente intestate alla ditta suddetta. I dati catastali dell'unità immobiliare distinta al F°11 mappale 409 sub. 2

e Foglio 8 mappale 1186 risultano graffiati poichè facenti parte della stessa Unità Immobiliare Urbana.

- **Fabbricato N°3:** Locale di sgombero.

Comune di Segariu: Località "Pranu Susu sa Spendula" – Piano T.

Ditta: [REDACTED] – IN

FALLIMENTO –con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. - C.F.

[REDACTED]

Foglio 11 mappale 413 – Cat. C/2 – Cl. 4 – Cons. 20 mq – Sup. Cat. 23

mq – Rendita 27,89 Euro.

Foglio 8 mappale 1177 – Cat. C/2 – Cl. 4 – Cons. 8 mq – Sup. Cat. 11

mq – Rendita 11,16 Euro;

Ditta: Comune di Segariu con sede in Segariu – Proprietà per l'area – C.F. 82000770923.

Foglio 8 mappale 1180 – Cat. C/2 – Cl. 4 – Cons. 1 mq – Sup. Cat. 2

mq – Rendita 1,39 Euro;

N.B. Detta pratica ha comportato la presentazione di N°3 procedure DOCFA, poichè il fabbricato ricade in due fogli di mappa diversi e tre particelle diverse (F°11 mapp. 413 – F°8 mapp. 1177 - 1180) intestate parte alla ditta suddetta e al Comune di Segariu proprietario per l'area su cui ricade parte del fabbricato.

- **Fabbricato N°4:** ex casa custode;

Comune di Segariu: Località "Case Sparse Corongiu" – Piano T.

Ditta: [REDACTED] – IN

FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. – C.F.

██████████ –

Regione Autonoma della Sardegna con sede in Cagliari – Proprietà per

l'area – C.F. 80002870923 –

Foglio 8 mappale 1182 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 1,5 vani – Sup. Cat.

11 mq – Rendita 47,26 Euro;

Ditta: ██████████ – IN

FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà superficiale 1/1. –

C.F. ██████████ –

██████████ – Proprietà per l'area;

██████████ – Prop. per

l'area;

██████████ – Proprietario per l'area;

██████████ – Proprietario per l'area;

██████████ – Proprietario per l'area;

Foglio 8 mappale 1175 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 1,5 vani – Sup. Cat.

6 mq – Rendita 47,26 Euro;

Ditta: ██████████ – IN

FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. –

Foglio 8 mappale 1185 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat.

77 mq – Rendita 141,77 Euro;

N.B. Detta pratica ha comportato la presentazione di N°3 procedure

DOCFA, poichè il fabbricato ricade in unico foglio di mappa ma su tre

particelle diverse e ditte diverse (F°8 mapp. 1182 – F°8 mapp. 1185 - 1175).

- **Fabbricato N°5:** Locale di sgombero.

Comune di Segariu: Località “Case Sparse Corongiu” – Piano T.

Ditta: [REDACTED] – IN

FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. –

Foglio 8 mappale 1187 – Cat. C/2 – Cl. 4 – Cons. 14 mq – Sup. Cat. 18 mq – Rendita 19,52 Euro;

N.B. Detta pratica ha comportato la presentazione di una sola procedura DOCFA, poichè il fabbricato ricade in una unica particella correttamente intestata alla ditta suddetta.

- **Fabbricato N°6:** ex cabina elettrica;

Comune di Segariu: Località “Case Sparse Corongiu” – Piano T.

Ditta: [REDACTED] – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. –

Foglio 8 mappale 1170 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 36 mq – Sup. Cat. 45 mq – Rendita 29,75 Euro;

N.B. Detta pratica ha comportato la presentazione di una sola procedura DOCFA, poichè il fabbricato ricade in una unica particella correttamente intestata alla ditta suddetta.

- **Fabbricato N°7:** Locale di sgombero;

Comune di Segariu: Località “Case Sparse Corongiu” – Piano T.

Ditta: [REDACTED] – IN

correttamente intestata alla ditta suddetta.

- **Fabbricato N°10:** Locale di sgombero;

Comune di Segariu: Località "Case Sparse Corongiu" – Piano T.

Ditta: [REDACTED] – IN

FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. –

Foglio 8 mappale 1178 – Cat. C/2 – Cl. 5 – Cons. 7 mq – Sup. Cat. 9

mq – Rendita 11,57 Euro;

Ditta: [REDACTED] – IN

FALLIMENTO – con sede in Elmas (CA) – Proprietà 1/1. –

Comune di Segariu con sede in Segariu – Proprietà per l'area – C.F.

82000770923.

Foglio 11 mappale 1189 – Cat. C/2 – Cl. 5 – Cons. 1 mq – Sup. Cat. 1

mq – Rendita 22,31 Euro;

N.B. Detta pratica ha comportato la presentazione di N°2 procedure DOCFA, poichè il fabbricato ricade su un unico foglio di mappa ma due particelle diverse e ditte diverse (F°8 mapp. 1189 – F°8 mapp. 1178).

Da quanto sopra esposto le procedure DOCFA per l'accatastamento dei dieci fabbricati esistenti all'interno del complesso aziendale della Società fallita sono state N°15.

CONCLUSIONI.

Il sottoscritto, avendo assolto all'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione di C.T.U. completa di tutti gli allegati e precisamente:

1) Elaborato grafico N°1 (Unione del Foglio 8 e Foglio 11 del N.C.T. in

ASTE GIUDIZIARIE®
Scala 1:2000);

ASTE GIUDIZIARIE®

2) Istanze per la regolarizzazione delle situazioni errate e pregresse in banca dati catastale;

3) N°3 tipi mappali con frazionamento per aggiornamento nuova situazione rilevata con fabbricati e relative ricevute di approvazione;

4) Copia relazione illustrative relative alle incongruenze riscontrate a causa della errata presentazione della Denuncia di Successione della defunta ██████████;

5) Copia N°10 Volture catastali di situazioni pregresse o rettifiche;

6) N°15 procedure DOCFA per accatastamento N°10 fabbricati nel sito aziendale;

7) Documentazione fotografica.

IL C.T.U.

ASTE GIUDIZIARIE®
Geom. Alessandro Borea

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®