

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N° 136 / 2016

XXXXXXXXXX

XX

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PARTE SECONDA

Beni Immobili

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Andrea Bernardino

Curatore Fallimentare:

Dott.ssa. Giulia Casula

C.T.U.

Ing. Paolo Lixi

PREMESSA

In data 09 Gennaio 2017, la Dott.ssa Giulia Casula, in qualità di curatore del fallimento N° 136/2016 della Società XXXXXXXX tecnologie e servizi per l'industria alimentare di A. XXXXXXXX & C. S.A.S. e del socio illimitatamente responsabile XXXXXXXX XXXXXXXX, nominava il sottoscritto Ing. Paolo Lixi, libero professionista con studio in Cagliari, via Reggio Calabria N°15, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della provincia di Cagliari al N° 8203 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, quale consulente tecnico di ufficio nel procedimento indicato, con l'incarico di:

- [...] disporre l'accertamento e la stima degli impianti e macchinari di pertinenza della società fallita, rilevando se gli stessi siano a norma e dotati del marchio CE;
- [...] procedere con la stima dell'immobile del Signor XXXXXXXX e in particolare procedere:
 - 1 Alla preliminare individuazione dei beni immobili intestati alla fallita XXXXXXXX S.a.s., con sede in Dolianova, Via XXXXXXXX n° 15, codice fiscale e partita IVA XXXXXXXX ed al signor XXXXXXXX XXXXXXXX, acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica;
 - 2 ad una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della società fallita, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;
 - 3 a verificare lo stato di possesso degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, dei titoli in base ai quali sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
 - 4 alla predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli);
 - 5 all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
 - 6 a segnalare per iscritto alla Curatela la necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ovvero la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene o anche all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 - 7 all'indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8 alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- 9 all'indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, alla descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e di riferire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01 e indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- 10 se l'immobile è intestato solo pro quota, all'indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;
- 11 all'indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali formalità, vincoli o oneri, quali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso accertando, altresì, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- 12 a verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- 13 alla rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14 ad informare la Curatela 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;
- 15 all'indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;
- 16 alla determinazione del valore degli immobili 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 la destinazione dello stesso.

Considerata la complessità e la vastità dell'incarico conferito, per una maggiore chiarezza espositiva, il sottoscritto ha ritenuto di dover suddividere la presente relazione in due parti, la prima parte riguardante esclusivamente i beni immobili di cui al primo punto del quesito peritale posto dalla curatela (impianti e macchinari) e la seconda riguardante l'immobile destinato a civile abitazione, sito in Dolianova, di cui al secondo punto articolato in 16 quesiti riguardanti l'identificazione, la descrizione e la stima del bene in questione.

1 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto formalmente inizio in data 19 Gennaio 2017 con l'incontro tra il sottoscritto C.T.U. e la curatela per la discussione approfondita dei quesiti posti, l'esame della documentazione necessaria ai fini dello svolgimento dell'incarico. Per quanto riguarda l'acquisizione della documentazione relativa all'immobile in questione le operazioni hanno avuto seguito presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari nei giorni 01/02/2017 e 13/03/2017. In queste occasioni sono stati acquisiti:

- l'elenco sintetico delle formalità e lo sviluppo delle note di iscrizione e trascrizione a favore e contro (Allegato 3),
- le visure catastali storiche per immobile, l'estratto di mappa e la planimetria catastale (Allegato 2).

In data 14/03/2017 Il sottoscritto inoltrava richiesta di accesso agli atti al comune di Dolianova richiedendo la documentazione relativa all'immobile coinvolto nel procedimento, in particolare richiedeva di poter ottenere copia di:

- Titoli edilizi
- Relazioni e disegni di progetto
- Autorizzazioni edilizie per modifiche all'immobile e relative documentazioni
- Certificato di agibilità / abitabilità
- Qualunque altro documento riferito all'immobile in oggetto.

Nella stessa data veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del Sig. XXXXXXXX per verificare lo stato dei luoghi e compiere il rilievo planimetrico e fotografico.

In data 24/04/2017 si procedeva al ritiro della documentazione richiesta presso l'ufficio tecnico comunale.

2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

A seguito di accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cagliari, la consistenza immobiliare della società e dei soci illimitatamente responsabili risulta composta da:

- pieno possesso per 1/1 di un fabbricato per civile abitazione
- comproprietà di una porzione di terreno di circa 25m², derivante da frazionamento della particella di terreno sulla quale in seguito è stato edificato il fabbricato anzidetto.

Per quanto riguarda il terreno in questione, si precisa che esso deriva da frazionamento n.89.34/1989 (in atti dal 23/09/1994) e che corrisponde materialmente ad una striscia perimetrale del terreno originario larga circa 1,5 m e lunga 17 m. Allo stato attuale il terreno risulta occupato da area pubblica e quindi presumibilmente corrisponde ad una cessione utilizzata per l'urbanizzazione della allora nascente lottizzazione effettuata in fase di sanatoria dell'immobile abusivo (anch'esso oggetto della presente consulenza) che fu edificato sull'appezzamento di terreno che ha poi generato, a seguito del frazionamento, la particella catastale in questione. Appare quindi evidente che si tratti di una cessione e che sia erroneamente ancora intestato al fallito, per quanto non sia stato trascritto presso la conservatoria alcun atto riguardante la cessione, l'esproprio o qualunque altra forma di acquisizione del medesimo da parte del comune.

Per quanto detto il terreno in questione non verrà considerato nella presente consulenza, che quindi considererà esclusivamente il fabbricato ad uso residenziale, il CTU resta chiaramente a disposizione della curatele e del Sig. Giudice per qualsiasi altro chiarimento si ritenga necessario in merito.

Ai soli fini catastali il patrimonio è quindi costituito dai due seguenti beni:

FABBRICATO

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
26	2486	3	A/2	4	6,5 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte: 130 m ²
Indirizzo:		VIA XXXXXXXX n. 13 piano: 1;				

TERRENO

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito
26	1816	-	seminativo	2	ha are ca	Dominicale Agrario
					00 00 25	0.09 € 0.04 €
Dati:		FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1994 (n. 89.34/1989)				

3 DESCRIZIONE DELL'AREA E DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto del procedimento è costituito da un immobile per civile abitazione, più precisamente da una porzione di fabbricato costituita dal primo ed ultimo piano di una villa monofamiliare (allegato 5) sita alla periferia Nord-est del comune di Dolianova, nella via XXXXXXXX al civico 15.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancelletto pedonale di altezza circa 1,50 m tramite il quale si accede al cortile interno di proprietà esclusiva dell'immobile posto al piano terra me sul quale esiste una servitù di passaggio a favore dell'immobile sovrastante. Percorso il breve tratto di cortile si sale quindi attraverso una scala a chiocciola esterna, che costituisce l'unico accesso all'immobile.

Per raggiungere la via XXXXXXXX, provenendo da Cagliari, si percorre la SS 387 fino al bivio per Dolianova (allegato 5) inoltrandosi nel paese attraverso la via Cagliari che prosegue in corso repubblica e quindi in via Foscolo. Terminata la via Foscolo si svolta a sinistra in via Diaz e quindi, dopo circa 250 m, si svolta a destra in via Lussu. Percorrendo per circa 500 metri via Lussu si svolta quindi a sinistra in via XXXXXXXX.

La zona, prevalentemente residenziale e ancora in fase di espansione, è caratterizzata da villette unifamiliari e plurifamiliari, di norma due piani fuori terra. I principali servizi: bar, ristorante, supermercato, farmacia, chiese ed impianti sportivi si trovano verso il centro del paese a circa 500 m di distanza in linea d'aria e sono quindi facilmente raggiungibili.

3.2 DESCRIZIONE ESTERNO

All'immobile si accede dalla via XXXXXXXX, attraverso cancelletto pedonale (Allegato 5). Percorso un breve tratto di cortile (di proprietà esclusiva del piano terra ma con servitù di passaggio in favore dell'immobile al primo piano) si sale attraverso una scala a chiocciola che consente l'accesso al terrazzo del primo piano dal quale si accede poi all'abitazione attraverso una portafinestra a tripla anta che apre sul soggiorno ed una a doppia anta che apre sulla cucina (Allegato 5). Gli infissi sono di tipo in legno con vetro singolo e persiane in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima è costruito con scheletro in calcestruzzo armato e soXXXXXXXX di tipo misto in latero-cemento la copertura è falda inclinata e ricoperta da tegole in laterizio a stampo curvo. Le tamponature sono realizzate in mattoni forati di laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate (Allegato 5). Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono generalmente buone per quanto riguarda l'interno. Per quanto riguarda l'esterno non si osservano zone delle facciate che necessitino di manutenzione immediata e urgente, per quanto siano presenti occasionali macchie di umidità (Allegato 5). Lo stato è quindi da considerarsi generalmente buono.

3.3 DESCRIZIONE INTERNO E CONSISTENZA:

L'unità immobiliare, come detto, si sviluppa su un unico piano per effetto di frazionamento dell'unità originaria e, come rilevabile anche dalle visure e dalla planimetria catastale consta di 7 vani di diverse metrature (allegato 5). In tutti gli ambienti giorno la pavimentazione è costituita da piastrelle in cotto 30x30 beige con effetto anticato, posate diagonalmente e rifinita con battiscopa in tinta. Nel bagno e nella zona notte invece la pavimentazione è realizzata in listelli rettangolari color legno posati parallelamente alle tamponature e rifiniture con battiscopa in tinta. Le pareti delle camere sono intonacate e tinteggiate al civile con occasionali spugnature color pastello e murali in stile street-art. mentre, nel bagno, sono rivestite con piastrelle smaltate monocottura 20x20 (allegato 5, foto 19) per un'altezza pari a 1,00 m disposte orizzontalmente per il primo tratto e diagonalmente per il secondo tratto nel quale compongono dei motivi decorativi. Il bagno è completo di vaso bidet doccia e lavabo. La tramezzatura è costituita da mattoni forati. Tutte le porte degli ambienti interni sono in legno tamburato, laccato in bianco con apertura a battente. Le altezze interne variano da un massimo di 2,70 ad un minimo di circa 1m per effetto della copertura a falda inclinata.

3.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONFORMITÀ EDILIZIA.

L'immobile è urbanisticamente inquadrato all'interno del Piano Particolareggiato "Bingia Beccia" al lotto n° 53 - via XXXXXXXX - all'interno della Zona Omogenea CI di ESPANSIONE RESIDENZIALE del P.U.C.

L'edificazione è avvenuta tra febbraio e dicembre del 1976 in assenza di concessione ed in seguito furono richieste e rilasciate le concessioni in sanatoria N° 82 e 83 del 23.07.1996 ai sensi del titolo IV della legge 28/2/1985 n.47 e successive modifiche e del capo III della legge regionale 11/10/1985 n.23 e successive modifiche. In seguito alle autorizzazioni sono stati inoltre rilasciati i relativi certificati di agibilità e abitabilità.

Successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia 42/2006 per ulteriori modifiche al fabbricato consistenti nella realizzazione di una scala esterna.

Superfici:

Sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo risulta:

- Superficie interna.....113,94 m²
- Superficie esterna:.....31,20 m²

4 STIMA DEL VALORE DEL BENE

4.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime ordinario, avrebbe in una libera contrattazione, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile di un immobile da stimare sulla base di un indagine effettuata utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²).

Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali del mercato, anche dell'ubicazione, della disponibilità di servizi, dell'accessibilità, della consistenza, delle caratteristiche tecniche, delle finiture, dello stato d'uso e manutenzione.

Il prezzo a metro quadro suggerito dalle diverse agenzie interpellate per gli immobili della zona d'interesse ed aventi caratteristiche simili a quello di interesse oscilla tra 1100 e 1300 €/m².

L'osservatorio del mercato immobiliare per il comune di Dolianova, aggiornato al secondo semestre del 2016, indica come valori di riferimento per immobili di tipologia residenziale, in stato di conservazione normale, un intervallo compreso tra 950 e 1300 €/m².

Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobile si ritiene che il valore più corretto da adottare sia 1300 €/m², moltiplicando quindi tale importo per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 122 m² si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V = P \times S = 1300 \text{ €/m}^2 \times 122 \text{ m}^2 = \text{€ } 158'600,00.$$

Approssimando si ottiene quindi un valore venale di mercato pari a:

159'000,00 € (diconsi centocinquantanove / 00)

4.2 VALORE VINCOLATO DALL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Come riportato in precedenza, il bene è vincolato da un atto unilaterale d'obbligo edilizio, registrato, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data 23/02/2005 con numero di repertorio 3016 dal notaio Claudia Perra. Mediante tale atto, i comproprietari - all'epoca XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX - si sono impegnati per la durata di **25 anni** dalla sottoscrizione a non vendere l'immobile al piano primo ad un prezzo superiore ad euro **270,17** per metro quadrato di superficie complessiva.

Poiché nello stesso atto si riportano la superficie utile (pari a 113,05 metri quadrati), e quella non residenziale (pari a 29,85 metri quadrati) e ritenendo che per "superficie complessiva" debba intendersi la semplice somma delle due precedenti, si ricava il seguente valore:

$$142,90 \text{ m}^2 \times 270,17 \text{ €/m}^2 = 38'607,29 \text{ € (diconsi Euro trentottomilaseicentosette,29)}$$

Nell'allegato 3 si riporta integralmente il testo dell'atto in questione.

5 FORMALITÀ' A FAVORE E CONTRO.

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità comprendenti iscrizioni e trascrizioni a favore e contro. Le note sono riportate in dettaglio nell'allegato 3.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/2001
Registrato il 06/10/1971 M60 16780 ART.T. 13757
Pubblico ufficiale GIULIANA TROISE
Repertorio 104 RACC 63 del 01/10/1971
Compravendita - Soggetto Acquirente (comproprietario)
Immobili siti in DOLIANOVA(CA)

A Favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a Dolianova il 03/07/1944
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nata a Dolianova il 14/03/1946
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro:

Spada Angelo
Nato il 29/10/1886 a Dolianova (CA)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/1998
Registro Particolare 16941 Registro Generale 24946
Pubblico ufficiale BARTOLI ERCOLE
Repertorio 72495 del 21/09/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in DOLIANOVA(CA)
SOGGETTO VENDITORE

A Favore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a Dolianova il 11/12/1950
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nata a Dolianova il 30/09/1956
SDD MRA 56P70 D323 N

Contro

Cognome XXXXXX Nome XXXXXX
Nata il 07/02/1917 a DOLIANOVA (CA)
Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
NUDA PROPRIETA' Per la quota di 3/9

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nata il 09/06/1941 a DOLIANOVA (CA)
Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di BENE PERSONALE

Cognome XXXXXXXX Nome XXXX
Nato il 16/03/1972 a CAGLIARI (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di BENE PERSONALE

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 25/05/1953 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di BENE PERSONALE

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 23/06/1938 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di BENE PERSONALE

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 03/07/1944 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di BENE PERSONALE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/2001
Registro Particolare 10193 Registro Generale 13899
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO
Repertorio 45/19 del 18/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in DOLIANOVA(CA)

A favore

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nata il 07/02/1917 a DOLIANOVA (CA)
Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 23/06/1938 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 2/18

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXX
Nata il 09/06/1941 a DOLIANOVA (CA)
Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 2/18

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 03/07/1944 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 2/18

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXX
Nato il 11/12/1950 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 2/18

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 25/05/1953 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 2/18

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXX
Nato il 16/03/1972 a CAGLIARI (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 2/18

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 26/01/1916 a CAGLIARI (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2005
Registro Particolare 4517 Registro Generale 6663
Pubblico ufficiale PERRA CLAUDIA
Repertorio 3016 del 23/02/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in DOLIANOVA(CA)

A favore

COMUNE DI DOLIANOVA
Sede DOLIANOVA (CA)
Codice fiscale 80004050920
PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 03/07/1944 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale LBR NTN 44L03 D323 S
PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE
LEGALE Con XXXXXXXX XXXXXXXX

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nata il 14/03/1946 a DOLIANOVA (CA)
Sesso F Codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE
LEGALE Con XXXXXXXX XXXXXXXX (soggetto n.1)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/09/2012
Registro Particolare 20278 Registro Generale 25513
Pubblico ufficiale RICETTO ENRICO
Repertorio 45158/21340 del 21/09/2012
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in DOLIANOVA(CA)

A favore

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX

Nato il 03/07/1944 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI
BENI

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nata il 14/03/1946 a DOLIANOVA (CA)
Sesso F Codice fiscale XXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI
BENI

Contro

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nato il 03/07/1944 a DOLIANOVA (CA)
Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI
BENI

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX
Nata il 14/03/1946 a DOLIANOVA (CA)
Sesso F Codice fiscale XXXXXXXX
PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI
BENI

6 RISPOSTE AI QUESITI

1 Alla preliminare individuazione [...]certificati di destinazione urbanistica;

La consistenza immobiliare risulta composta da un unico immobile e precisamente fabbricato per civile abitazione ubicato in Dolianova VIA XXXXXXXX n. 13 piano: 1 avente i seguenti identificativi catastali: Foglio 26 Particella 2486 Subalterno 3. Catastalmente risulta erroneamente intestato un terreno come meglio trattato al capitolo 2 della relazione.

2 ad una sommaria descrizione [...] previo necessario accesso;

Si rimanda al capitolo 3 per la descrizione dettagliata del bene.

3 a verificare lo stato di possesso [...] registrati in data antecedente al fallimento;

L'immobile è attualmente utilizzato dal Signor XXXXXXXX come propria abitazione. Dagli atti depositati presso l'ufficio tecnico comunale risulta inoltre, da una dichiarazione dello stesso XXXXXXXX, la cessione in uso gratuito dello stesso in favore della figlia. Non risultano registrati contratti di locazione in essere.

4 alla predisposizione dell'elenco delle iscrizioni [...] e altri atti pregiudizievoli);

L'elenco delle formalità e le relative note sono riportate nell'allegato 3.

5 all'acquisizione dell'atto [...] trascritti;

Gli estremi dell'atto (Rep. 104 Racc. 63 Notaio Giuliana Troise) sono riportati nell'allegato 3.

6 a segnalare per iscritto alla Curatela [...] non regolarmente accatastate;

Tutte le unità risultano regolarmente censite e accatastate.

7 all'indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Si rimanda al paragrafo 3.4.

8 alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica [...] dalla vigente normativa;

Si rimanda al paragrafo 3.4.

9 all'indicazione della conformità [...] costruzione iniziata prima del 1°settembre1967

Si rimanda al paragrafo 3.4.

10 se l'immobile è intestato solo pro quota [...] delle quote ai medesimi spettante;

L'immobile risulta interamente intestato al Fallito (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

11 all'indicazione dell'esistenza [...] oneri di natura condominiale;

si rimanda al Capitolo 4.

12 a verificare se i beni immobili siano gravati [...] affrancazione da tali pesi;

L'immobile non è gravato da censo livello o uso civico.

13 alla rilevazione dell'esistenza di diritti [...] oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile non è soggetto a vincoli demaniali.

14 ad informare la Curatela sull'importo [...] spese condominiali non pagate;

Non esistono evidenze riguardanti spese comuni o condominiali, fisse o pendenti.

15 all'indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;

L'immobile costituisce un lotto unico.

16 alla determinazione del valore [...] e la destinazione dello stesso.

si rimanda al Capitolo 4.

7 CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in 19 pagine completata da n°5 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

Cagliari, 14/11/2017

Il C.T.U.

Ing. Paolo Lixi

INDICE

Premessa.....	pag. 1
01) Descrizione delle operazioni peritali	pag. 3
02) Individuazione dei Beni.....	pag. 4
03) Descrizione dell'area e dell'immobile.....	pag. 5
04) stima del valore dei bene.....	pag. 8
05) formalità a favore e contro.....	pag. 10
06) Risposte ai quesiti.....	pag. 14
07) Conclusioni.....	pag. 16

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.....Copia del verbale di nomina

ALLEGATO 2.....Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria, visure

ALLEGATO 3.....Documentazione Conservatoria dei registri immobiliari: elenco sintetico delle formalità e sviluppo delle note di iscrizione e trascrizione a favore e contro, verifica contratti di locazione, possesso nel ventennio.

ALLEGATO 4.....Documentazione edilizia e urbanistica: Disegni approvati dall'ufficio tecnico comune di Capoterra.

ALLEGATO 5.....Documentazione fotografica: fotografie dell'immobile, ortofoto, estratto del P.U.C.