

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione fallimentare

FALLIMENTO N° 141/2019
xxx Costruzioni S.R.L..

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Per la stima dei Beni Immobili

Giudice Delegato:

Dott. Nicola Caschili

Curatore Fallimentare:

Dott.ssa Cristiana Casula

C.T.U.

Ing. Paolo Lixi

1. PREMESSA

In data 15/11/2019 la Dott.ssa Cristiana Casula, in qualità di curatore del fallimento N° 141/2019 "xxx Costruzioni S.R.L.", veniva autorizzata dal Sig. Giudice Dott. Nicola Caschili alla nomina del 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 il seguente incarico:

1. *preliminare individuazione dei beni immobili intestati alla fallita xxx Costruzioni S.r.l., con sede in Muravera, Via Roma n. 152, codice fiscale e partita iva 02801750924, acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica;*
2. *una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della società fallita, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;*
3. *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. *predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli);*
5. *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *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. *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. *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. *indicazione, se l'immobile è intestato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;*
11. *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. *verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*
13. *rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
14. *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. *indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;*
16. *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.*
17. *reperire, la documentazione inerente gli eventuali gravami o atti pregiudizievoli;*

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto formalmente inizio in data 10 Dicembre 2019, con l'acquisizione della documentazione catastale relativa all'immobile. In questa occasione sono stati acquisiti, ove presenti:

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratti di mappa
- Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici

Al fine di poter verificare la conformità edilizia ed urbanistica, in data 09 Dicembre 2020 Il sottoscritto inoltrava tramite PEC avente identificativo "opec292.20191209193520.18388.740.1.69@pec.aruba.it" richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Muravera, 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
- Eventuali altri documenti di interesse riferibile all'immobile in oggetto.

A questa prima richiesta seguivano le sollecitazioni con le P.E.C. del 14/01/2020 avente identificativo "opec292.20200114100823.28192.514.2.67@pec.aruba.it" e del 28/01/2020 avente identificativo "opec292.20200128190105.18173.99.1.68@pec.aruba.it" oltre e a numerose telefonate ai vari numeri di

telefono dell'ufficio tecnico presenti sul sito il più delle quali senza risposta. In data 06/02/2020 il sottoscritto si recava quindi personalmente presso l'ufficio tecnico per avere informazioni circa lo stato della richiesta ricevendo dall'ufficio tecnico la documentazione relativa agli immobili. Ottenuta la documentazione, veniva quindi effettuato il sopralluogo presso gli immobili, in data 16 Febbraio 2020, in presenza del rappresentante della società fallita, per verificare lo stato dei luoghi e compiere i necessari rilevamenti planimetrici e fotografici. Venivano quindi, in ultimo, aggiornate le ispezioni ipotecarie acquisendo:

- Gli elenchi sintetici delle formalità per soggetto ed immobile
- Lo sviluppo delle note di iscrizione e trascrizione a favore e contro, ove non già reperite.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

A seguito degli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Gli immobili oggetto di stima risultano catastalmente censiti come riportato in tabella:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Indirizzo
Muravera	11	383	5	in corso di costruzione	Loc. Pardu Onnas Snc Piano: 1-2
Muravera	11	383	6	in corso di costruzione	Loc. Pardu Onnas Snc Piano: 1-2

4. DESCRIZIONE

4.1. DESCRIZIONE DELL'AREA

Gli immobili sono ubicati nel comune di Muravera, in località "Pardu Onnas" in una zona periferica situata ad est rispetto all'abitato principale del paese. Costituiscono una porzione di maggior fabbricato in corso di costruzione avente destinazione artigianale, più precisamente l'intero piano primo (soppalcato) guardando il fabbricato dal prospetto sud. L'accesso ai beni avviene tramite la strada di lottizzazione, parallela all'ex S.S.125. Per raggiungere la località, provenendo da Cagliari, si percorre la nuova S.S. 125 fino alla frazione di San Priamo, proseguendo lungo la ex S.S. 125 per Muravera. Poco prima dell'ingresso del paese si svolta a destra verso l'area industriale del paese. La zona circostante, prevalentemente artigianale, è caratterizzata da capannoni e magazzini, di norma due piani fuori terra. L'area produttiva è, nel complesso, relativamente attiva, certamente anche grazie alla vicinanza dell'asse viario orientale, che consente il collegamento in tempi rapidi con i maggiori centri della zona. L'area circostante, data la presenza del paese, è molto ben servita. Sono presenti: bar, ristorante, supermercato, farmacia, chiese ed impianti sportivi a brevissima distanza. Dal punto di vista dei collegamenti, la zona è collegata direttamente alla SS 125 ed è ben servita dal trasporto pubblico.

4.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso ai beni oggetto del fallimento avviene, attualmente, tramite varco in una rete temporanea perimetrale che immette direttamente sul piazzale cementato dell'edificio in costruzione. Una parte del piazzale, censita come sub. 15 (B.C.N.C.) e rappresentata da una striscia di suolo di circa 7 mt di lunghezza, collega la strada antistante con il corpo scala anteriore dell'edificio. L'atto di permuta con il quale la fallita è entrata in possesso dei beni non evidenzia alcuna servitù d'uso o passaggio per il tratto piazzale in questione, e non lo riporta come bene comune ai sub 5 e 6, anche se questo rappresenta di fatto l'unico possibile accesso ai beni. L'altro punto di accesso sarebbe, infatti, costituito dal corpo scala posteriore, che insiste su un ampio piazzale, censito come sub.11 (B.C.N.C.). Anche per quanto riguarda questo piazzale è dubbia l'esistenza di servitù di passaggio, in quanto l'atto di permuta non cita il sub 11, ma riporta che il subalterno 1 e 7 (tetto) sono esclusi dal condominio. Il sub. 1, in ogni caso non ha mai identificato una parte comune ed attualmente è soppresso. Sembra quasi scontato, quindi, si tratti di un refuso e quello denominato sub.1 sia da intendersi come sub. 11. Secondo questa interpretazione, il piazzale posteriore è quindi proprietà esclusiva di altri immobili e come tale verrà qui trattato. Superato il piazzale anteriore (ad oggi in parte utilizzato da una attività di gommista, così come parte del piano terra) si raggiunge quindi il corpo scala anteriore in muratura, esterno al fabbricato, che conduce al piano primo dell'immobile e il cui accesso è protetto da un ulteriore rete. Dal pianerottolo si aprono due porte (attualmente sono presenti solo le aperture sulle pareti, prive di serramenti) che conducono al subalterno 5 (a sinistra per chi sale le scale) e subalterno 6 (a destra per chi sale le scale). Allo stato attuale, non essendo stati ultimati i lavori, i due locali sono in comunicazione tra di loro sia per la mancata ultimazione del tramezzo di separazione (verosimilmente per esigenze di cantiere) sia per l'assenza degli infissi che consentono il collegamento degli ambienti per tramite dei due pianerottoli esterni. Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di stima è costruito con scheletro in calcestruzzo armato e solai di tipo misto in latero-cemento la copertura è a doppia falda inclinata (difforme dallo stato assentito). Le tamponature sono realizzate in mattoni forati di laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni di manutenzione di quanto realizzato sono generalmente buone. L'interno dell'edificio è invece interamente al grezzo e deve essere ultimato, gli infissi e serramenti non sono stati posati. La facciata est mostra un principio di ammaloramento per umidità. La zona centrale dei due locali è impegnata da un soppalco (anch'esso al grezzo) posto ad un'altezza di circa 3,10 m dal pavimento del piano ed avente un'altezza minima di circa 2,10 m. L'accesso al soppalco avviene attraverso due corpi scala interni (da ultimare e privi di corrimano e protezione laterale) dei quali uno (quello posto nel sub 6) è difforme rispetto a quanto approvato. Sul lato che affaccia al cortile interno è presente una scala esterna (comune ai due subalterni) che risulta ancora da ultimare. Su entrambi i corpi scala esterni sono presenti dei vani murari di alloggio per montacarichi, che devono ancora essere installati. Sono inoltre del tutto assenti, in quanto non ancora realizzati, gli impianti idrico-fognario, elettrico, di illuminazione e di climatizzazione.

5. CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E PAESAGGISTICA

Come rilevato dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Muravera, l'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n°1387 del 2008. Veniva in seguito rilasciata una nuova concessione (CE 1802 del 2012) per l'esecuzione di lavori non ultimati in termini. Questo risulta essere quindi l'ultimo stato assentito. Il progetto originario riguardava l'edificazione di un unico corpo di fabbrica (della lunghezza sul prospetto principale di oltre 90 m) su due piani di cui uno soppalcato. Allo stato attuale risulta realizzato (e rifinito come corpo unico) un edificio corrispondente ai 2/3 del fabbricato originario. Come già detto, e come evidente dall'allegato fotografico, i lavori non sono mai stati ultimati e questo ha comportato il decadimento della concessione (il termine massimo per ultimazione dei lavori è di 4 anni) e la necessità quindi di richiedere un nuovo permesso per la loro prosecuzione oltre che la sanatoria di quanto realizzato, in quanto sostanzialmente difforme da quanto autorizzato. Si segnala in merito che anche se attualmente l'edificio è suddiviso in subalterni catastali attribuibili a differenti intestatari, qualunque pratica edilizia futura dovrà riguardare l'edificio nel complesso e quindi coinvolgere contestualmente tutti gli aventi titolo. Non si possono, in altre parole, eseguire lavori parziali sul fabbricato. Si evidenzia, ovviamente, l'assenza del certificato di agibilità. Oltre alla scadenza dei termini per la concessione edilizia si evidenziano, come detto, diverse variazioni sostanziali rispetto allo stato assentito, in particolare: la diversa distribuzione delle finestrate, la diversa conformazione della copertura e dei lucernai, la diversa disposizione dei corpi scala, sia esterno che interno e l'aumento della dimensione nord/sud del fabbricato di oltre 2 metri, per un aumento di cubatura di oltre 330 mc. Considerando la volumetria residua presente a causa della mancata edificazione di una parte del progetto originario, le difformità possono essere sanate previo doppio accertamento di conformità e versamento dei relativi oneri e previo necessario rilascio dei pareri positivi dei vari enti competenti per i vincoli intercorsi dal momento dell'edificazione ed eventuali ulteriori vincoli futuri. Dal punto di vista paesaggistico l'immobile ricade in zona vincolata come dettagliato nel report di cui all' allegato 4.C. Qualunque intervento di trasformazione richiede quindi il rilascio di autorizzazione paesaggistica. In base alla documentazione reperita nel fascicolo edilizio e alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Autonoma della Sardegna non è stato possibile identificare chiaramente gli estremi delle autorizzazioni eventualmente rilasciate e quindi l'effettivo rilascio delle stesse. Si precisa che in assenza delle prescritte autorizzazioni qualsiasi volume non assentito andrà necessariamente demolito poiché non è prevista in nessun caso la sanabilità.

6. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime ordinario, avrebbero in una libera contrattazione, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto "a valore di mercato" detraendo

il valore dei lavori necessari all'ultimazione del fabbricato. 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). Come detto, si stimerà l'importo dei lavori strettamente indispensabili a rendere gli immobili fruibili, detraendo quindi tale importo dal valore di stima come precedentemente descritto. Si precisa che il computo dei lavori operato è da intendersi puramente indicativo poiché, per via della specificità del bene, le caratteristiche ultime di impianti e finiture (che determinano in buona parte l'entità della spesa complessiva) dipenderanno dalla tipologia di attività economiche che effettivamente vi si insedieranno e che, attualmente, non è prevedibile. In altre parole il computo traslascia aspetti, quali: realizzazione di impianti connessi a particolari esigenze, quali: climatizzazione, refrigeramento, illuminazione, energie alternative, ecc... impianti e dotazioni particolari per antincendio e sicurezza: porte e pareti REL, reti idriche, vasche, locali di pompaggio, ecc... In questa sede vengono considerati unicamente gli elementi indispensabili al completamento dell'edificio così come inizialmente progettato. Il computo dei lavori, inoltre, non distingue tra i due subalterni, nell'ipotesi che i lavori da eseguirsi siano omogeneamente distribuiti in funzione delle rispettive superfici (che verranno successivamente ripartite) per lo stesso motivo si trascureranno i lavori da eseguirsi sui restanti piani del fabbricato, ai quali, peraltro, non si è potuto accedere perché non coinvolti nella procedura fallimentare. Il valore di mercato dell'immobile finito 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. L'osservatorio del mercato immobiliare per il comune di Muravera, aggiornato al secondo semestre del 2019, indica come valori di riferimento per immobili di tipologia "laboratori", in stato di conservazione normale, un intervallo compreso tra 700,00 e 900,00 €/m², che si ritiene però eccessivo. Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobili si ritiene che il valore più corretto da adottare sia pari a 575,00 €/m². Il prezzo così ricavato si applicherà alla superficie commerciale che si calcola sommando i valori delle superfici lorde rilevate in sede di sopralluogo per ogni ambiente, moltiplicate per i rispettivi rapporti mercantili così come riportato nella tabella seguente.

Ambiente	Superficie lorda	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Sup principale Sub 5	557,5	1	557,5
Sup soppalco Sub 5	326,85	0,8	261,48
Sup principale Sub 6	718,34	1	718,34
Sup soppalco Sub 6	412,4	0,8	329,92
Superficie Commerciale Totale:			1867,24

Il valore attuale del fabbricato ultimato ammonterebbe quindi ad € 1'073'663,00. A questo importo, come detto, andrà detratto il costo di ultimazione del fabbricato, che è invece determinato in base al computo riportato nella tabella seguente.

Voce	Unitario	Quantità	Importo (€)
Infissi	550,00	150,00	82'500,00
Pavimentazione	60,00	2015,00	120'900,00
Intonaci	27,00	2730,00	73'710,00
Pittura	3,70	2730,00	10'101,00
Montacarichi	26'666,67	1,00	26'666,67
Impianto idrico-fognario (forfait)			10'000,00
Impianto elettrico (forfait)			15'000,00
Impianto di illuminazione (forfait)			30'000,00
Recinzioni, ringhiere e Parapetti	150,00	120,00	18'000,00
Imprevisti, oneri e maggiorazioni			15'500,00
Costo Ultimazione:			402'377,67

Per la realizzazione del computo le quantità sono state ricavate dai rilievi effettuati in loco e, per quanto previsto e non ancora realizzato, dall'analisi delle tavole progettuali. L'importo unitario delle singole voci è stato ricavato, per quanto possibile, dall'analisi del prezzario regionale della regione Sardegna (2019) o, in assenza di adeguate voci, dall'analisi dei listini e prezzari informativi redatti da aziende specializzate. Detratto il costo di ultimazione dal valore attuale del fabbricato ultimato, si ricava un valore pari ad € 671'285,33 (approssimabile ad € 670'000,00) riferito allo stato attuale, ovvero all'intero piano primo comprendente tutti e due i subalterni catastali. Infine, riproporzionando il valore ottenuto in base alla percentuale di superficie commerciale di ciascuno dei due subalterni, e considerando le aree comuni ripartite al 50%, si ottengono i seguenti valori:

Per il **sub 5** (superficie commerciale pari al 44% del totale) si ottiene un valore di stima pari ad € **295'000,00** (*diconsi euro duecentonovantacinquemila/00*).

Per il **sub 6**: (superficie commerciale pari al 56% del totale) si ottiene un valore di stima pari ad € **375'000,00** (*diconsi euro trecentosettantacinquemila e/00*).

7. RISPOSTE AI QUESITI

7.1. **preliminare individuazione dei beni immobili intestati alla fallita xxx Costruzioni S.r.l., con sede in Muravera, Via Roma n. 152, codice fiscale e partita iva 02801750924, acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica;**

Gli immobili risultano censiti catastalmente al comune di Muravera, Foglio 11, Particella 383, Subalterni 5 e 6. Località Pardu Onnas Snc Piano: 1-2.

7.2. una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della società fallita, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;

Per la descrizione degli immobili si rimanda al punto 4.

7.3. 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;

Gli immobili risultano attualmente liberi ed in fase di edificazione. In base alle evidenze, a quanto dichiarato dalla fallita in sede di sopralluogo e a quanto in possesso della curatela non risultano attivi contratti di locazione sui fabbricati oggetto di perizia. In data 26/02/2020 si è comunque inoltrata formale richiesta al competente ufficio dell'agenzia delle entrate tramite PEC con identificativo opec292.20200226200353.14664.130.1.64@pec.aruba.it. L'esito della verifica verrà tempestivamente comunicato alla curatela precisando che in nessun caso influirà sui valori di stima, in considerazione delle caratteristiche dei beni e del criterio di stima adottato.

7.4. predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli);

Si rimanda all'allegato 3 contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni per i due immobili e l'elenco per nominativo delle formalità riguardanti la fallita.

7.5. acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà che è stato possibile ricostruire dall'esame documentale si rimanda all'allegato 3.C. La continuità delle trascrizioni nel ventennio non è comunque verificata, per via dell'assenza di passaggi riguardo la provenienza dei terreni che hanno generato la particella 383 al catasto terreni.

7.6. 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;

Le unità risultano regolarmente accatastate. La planimetria catastale non è ancora stata depositata in quanto gli immobili sono ancora in corso di costruzione.

7.7. indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

All'atto del rilascio della concessione edilizia risulta fosse in vigore il P.U.C., che identificava l'area come D2-4 "insediamenti produttivi, commerciali, artigianali, industriali". Attualmente il piano è in fase di adeguamento al P.P.R. e risulta vigente la variante generale del Piano regolatore generale con

adozione Del. C.C. N. 15 del 27/06/2019 e verifica di coerenza Determ. Dir. Gen. N. 934 del 09/08/2019, BURAS N. 42 del 26/09/2019. I due strumenti devono quindi intendersi contestualmente validi nel senso più restrittivo. Si rimanda all'allegato 4.B per un report dettagliato della normativa urbanistica applicabile.

7.8. 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;

Per gli estremi della concessione, la conformità edilizia, urbanistica e paesaggistica si rimanda al punto 5. Gli immobili sono privi di certificato di agibilità, in quanto in fase di ultimazione. Non si ritiene necessario, nel caso specifico, acquisire il certificato di destinazione d'uso in quanto l'intervento edilizio in corso è stato regolarmente assentito e sono quindi già definiti dalla concessione i volumi insediabili. Si rimane comunque sin da ora a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed ogni adempimento necessario in merito.

7.9. 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;

Per gli estremi della concessione, la conformità edilizia, urbanistica e paesaggistica si rimanda al punto 5

7.10. indicazione, se l'immobile è intestato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;

L'immobile risulta intestato per intero

7.11. 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;

Per il report completo dei vincoli gravanti sui beni si rimanda all'allegato 4.B.

7.12. Verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

In base alle ricerche effettuate non risultano gravami derivanti da censo, livello o uso civico.

7.13. rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

In base alle ricerche effettuate non risultano diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

7.14. 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;

Non risulta costituito un condominio e non sono attualmente note spese fisse o straordinarie

7.15. indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;

Ogni subalterno può costituire lotto di vendita a sé stante (si rimanda ai capitoli precedenti per l'analisi delle dipendenze reciproche tra i due beni per sanabilità e attuale comunicazione diretta).

7.16. 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.

Per il sub 5 si stima un valore pari ad € 295'000,00 (diconsi euro duecentonovantacinquemila/00)

Per il sub 6 si stima un valore pari ad € 375'000,00 (diconsi euro trecentosettantacinquemila/00)

Per un valore complessivo di € 670'000,00dicondi euro seicentosettantamila/00)

Per i dettagli in merito al criterio di stima utilizzato si rimanda al punto 6.

7.17. reperire, la documentazione inerente gli eventuali gravami o atti pregiudizievoli;

si rimanda agli allegati 3.A, 3.B e 3.C.

8. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in 10 pagine completata da n°4 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

Cagliari,

mercoledì, 11 marzo 2020

Il C.T.U.

Ing. Paolo Lixi

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
4. DESCRIZIONE	3
4.1. DESCRIZIONE DELL'AREA.....	3
4.2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
5. CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E PAESAGGISTICA	5
6. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	5
7. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
7.1. preliminare individuazione dei beni immobili intestati alla fallita xxx Costruzioni S.r.l., con sede in Muravera, Via Roma n. 152, codice fiscale e partita iva 02801750924, acquisendo le mappe censuarie che fossero indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica;	7
7.2. una sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della società fallita, con l'indicazione dei confini e dei dati catastali, previo necessario accesso;.....	8
7.3. 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;.....	8
7.4. predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento e altri atti pregiudizievoli);.....	8
7.5. acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;	8
7.6. 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;	8
7.7. indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;	8
7.8. 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

7.9.	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 busi 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;	9
7.10.	indicazione, se l'immobile è intestato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;.....	9
7.11.	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;	9
7.12.	Verificare se i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;	10
7.13.	rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;	10
7.14.	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;.....	10
7.15.	indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;	10
7.16.	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.....	10
7.17.	reperire, la documentazione inerente gli eventuali gravami o atti pregiudizievoli;.....	10
8.	CONCLUSIONI.....	10

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1.....Provvedimento nomina ed estremi dell'incarico
- ALLEGATO 2.....Documentazione catastale
- ALLEGATO 2.A.....Visure catastali
- ALLEGATO 2.B.....Planimetrie catastali
- ALLEGATO 2.C.....Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 2.D.....Estratti di mappa e cartografia catastale
- ALLEGATO 3.....Ispezioni presso conservatoria dei registri immobiliari
- ALLEGATO 3.A.....Elenco formalità per immobile sub 5 e 6
- ALLEGATO 3.B.....Elenco formalità per nominativo
- ALLEGATO 3.C.....Ricostruzione dei passaggi di proprietà sub 5 e 6
- ALLEGATO 4.....Documentazione edilizia, urbanistica e paesaggistica
- ALLEGATO 4.A.....Copia delle concessioni edilizie e relativi allegati tecnici
- ALLEGATO 4.B.....Report destinazione urbanistica e piani sovraordinati
- ALLEGATO 5.....Rilievo Fotografico
- ALLEGATO 6.....Verifica contratti di locazione
- ALLEGATO 7.....A.P.E. (dichiarazione non sussistenza requisiti)