

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI ORISTANO

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 08/2022 - [REDACTED]

IL GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

IL CURATORE DEL FALLIMENTO: DOTT.SSA PAOLA LEO

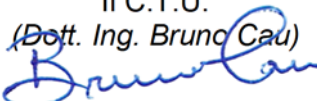
ELABORATO:

RELAZIONE PERITALE

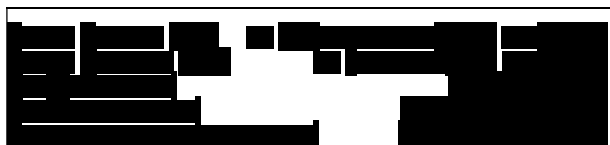
SITO:

[REDACTED]
via Giovanni Pascoli snc – Baratili San Pietro (OR).

DATA – 12/01/2023

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)


**DR. ING. BRUNO CAU - STUDIO DI INGEGNERIA PER
L'AMBIENTE E L'INDUSTRIA**



INDICE

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSA | 2 |
| 1.1 CONFERIMENTO INCARICO | 2 |
| 1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI | 4 |
| 2. RISPOSTA AI QUESITI | 5 |
| 2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1) | 5 |
| 2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2) | 5 |
| 2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3) | 7 |
| 2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4) | 12 |
| 2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5) | 15 |
| 2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6) | 15 |
| 2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7) | 16 |
| 2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8) | 16 |
| 2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9) | 16 |
| 2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10) | 17 |
| 2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11) | 17 |
| 2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12) | 17 |
| 2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13) | 17 |
| 2.14 RISPOSTA AL QUESITO 14) | 20 |
| 2.15 RISPOSTA AL QUESITO 15) | 21 |
| 3. ALLEGATI | 21 |
| 4. CONCLUSIONI | 21 |

1. PREMESSA

1.1 CONFERIMENTO INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Bruno Cau - iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] e iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Oristano - in data 25/10/2022 è stato incaricato dal curatore dr.ssa Paola Leo come Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento n. 08/2022 della [REDACTED]

L'oggetto dell'incarico è il seguente:

"Il perito, presa visione degli atti e dei documenti della procedura che verranno messi a disposizione dal Curatore e assunte le opportune informazioni, provveda a:

- 1. Verificare, preliminarmente, l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura, ulteriori rispetto a quelli oggetto d'incarico, non individuati dal curatore in sede di prima verifica e in caso di esito positivo, riferire immediatamente al curatore, prima di procedere alle ulteriori verifiche;*
- 2. Identificare esattamente gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se gli immobili risultino o meno accatastati;*
- 3. Descriva previo necessario accesso, gli immobili staggiti indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.).*
- 4. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento.*
- 5. Verifichi lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 7. la verifica che i beni staggiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

8. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi ed alleggi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

9. Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia.

10. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

11. Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

12. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.

13. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenuto conto che trattasi di vendita giudiziaria, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione.

14. Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

15. Verifichi inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale (ai fini della dichiarazione di conformità da rilasciarsi da parte del venditore al momento dell'atto di cessione).

Al sottoscritto veniva concesso, per l'espletamento del suddetto incarico, il termine di giorni 90 prevedendo quindi la consegna degli elaborati peritali entro il 23 gennaio 2022.

1.2 OPERAZIONI PERITALI E RACCOLTA DATI

Il sottoscritto ha effettuato le ispezioni catastali e quelle ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per mezzo della propria utenza autorizzata al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate. Sono state acquisite le planimetrie catastali, le visure storiche e raccolte le note delle iscrizioni e delle trascrizioni.

In data 16/11/2022, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile durante il quale ha svolto le seguenti attività:

- rilievo fotografico di tutti gli ambienti interni ed esterni;
- rilievo dimensionale mediante misurazioni con rotella metrica e laser distanziometrico.

In data 17/11/2022, tramite PEC, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti al Comune di Baratili San Pietro per poter prendere visione dei documenti amministrativi relativi all'immobile.

In data 10/01/2023, su appuntamento dell'Ufficio Tecnico, ha ricevuto in formato elettronico (scaricate dal sportello del SUAPE) le pratiche edilizie e la documentazione tecnico-amministrativa agli atti inerenti l'immobile di causa.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Di seguito viene data risposta puntuale ai quesiti oggetto di incarico.

2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1)

Verificare, preliminarmente, l'esistenza di ulteriori beni immobili acquisibili alla procedura, ulteriori rispetto a quelli oggetto d'incarico, non individuati dal curatore in sede di prima verifica e in caso di esito positivo, riferire immediatamente al curatore, prima di procedere alle ulteriori verifiche.

Sulla base delle ispezioni catastali e di quelle effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato che la ditta fallita è proprietaria dei seguenti immobili:

1. Immobile sito in Comune di Baratili San Pietro, via Giovanni Pascoli snc, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 24, particella n. 4183, sub. 1, Piano T, categoria C/1, Sup. Catastale mq 205, Rendita € 1.838,95, per la proprietà 1/1.
2. Terreno sito in Comune di Baratili San Pietro (sezione Riola Sardo), via Giovanni Pascoli snc, identificato al Catasto Terreni al foglio 24, particella n. 5354, Qualità Uliveto, Classe 3, sup. 26 ca, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito agrario € 0,05.

2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2)

Identificare esattamente gli immobili da acquisire all'attivo fallimentare indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, eventuali pertinenze ed accessori, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ed accerti se gli immobili risultino o meno accatastati

Come detto, gli immobili in oggetto sono censiti al seguente modo:

1. Catasto Fabbricati del Comune di Baratili San Pietro, in via Giovanni Pascoli snc, Piano T, foglio 24, particella 4183, sub. 1, categoria C/1 (negozi e botteghe), Sup. Catastale mq 205, Rendita € 1.838,95, per la proprietà 1/1.
2. Catasto Terreni del Comune di Baratili San Pietro (sezione Riola Sardo), foglio 24, particella 5354, Qualità Uliveto, Classe 3, sup. 26 ca, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito agrario € 0,05.

Il terreno su cui sorge il fabbricato è censito al Catasto Terreni al foglio 24 particella 4183 come Ente Urbano della superficie di mq 479, e costituisce con la particella 5354 (della superficie di mq 26) un unico lotto della superficie complessiva di mq 505.

Il fabbricato è stato impiegato come ristorante pizzeria e l'area scoperta di pertinenza esclusiva era per la gran parte destinata a parcheggi per i clienti. Il lotto è dotato di due accessi dalla via Giovanni Pascoli, uno pedonale diretto al locale ristorante e l'altro carrabile al parcheggio interno.

L'immobile confina nella parte ovest, lungo il prospetto principale, con la via Giovanni Pascoli, lungo il confine nord con i lotti identificati al Catasto Terreni al foglio 24 particelle 5351, 5349 e 5353, lungo il confine sud con i lotti identificati al C.T. al foglio 24 particelle 1976 e 1979.

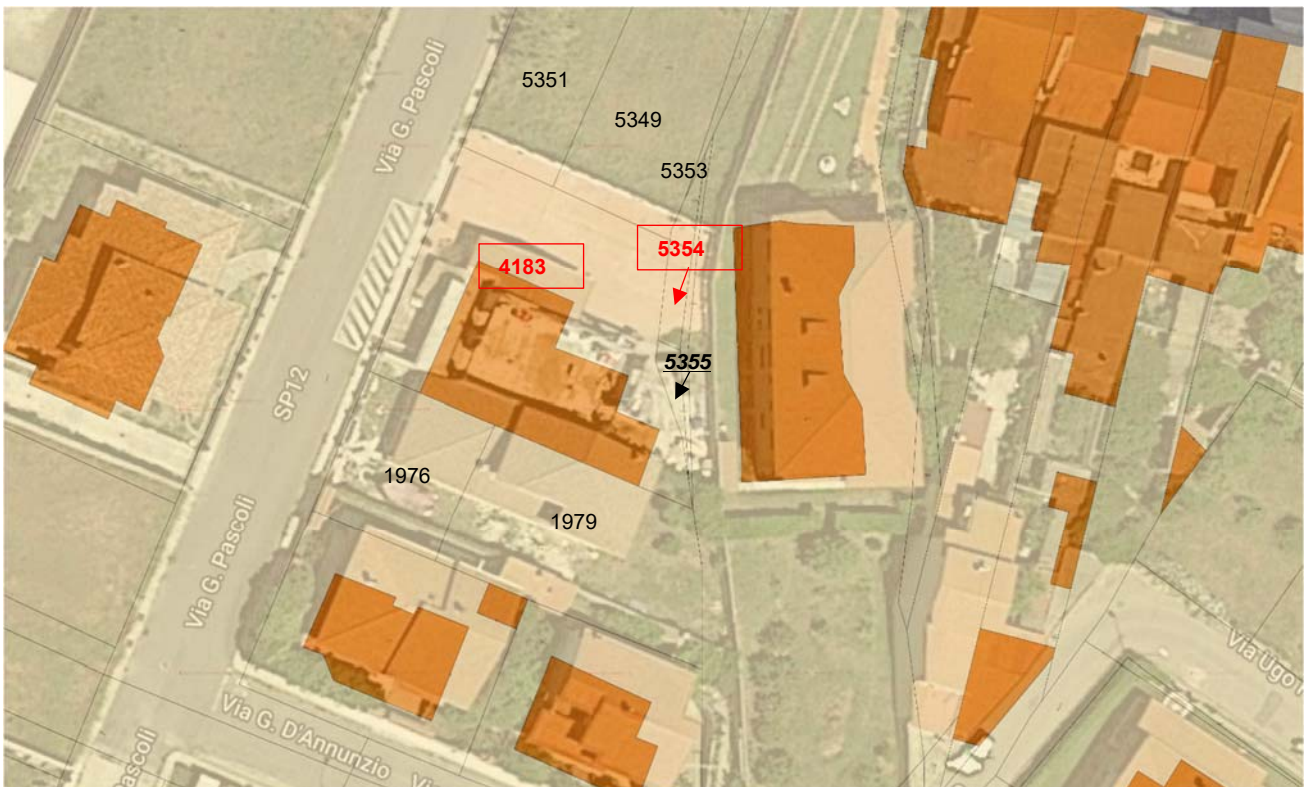
Si mette in evidenza che internamente alla recinzione del lotto, nella parte posteriore, è contenuta una porzione residuale di terreno identificata al Catasto Terreni al foglio 24 particella 5355.

della superficie di mq 20, non intestata alla ditta fallita ma di fatto posseduta. Nelle valutazioni seguenti si precisa che la consistenza del bene oggetto di perizia non tiene conto di tale porzione di area.

Nell'immagine tratta dal sito di Google Earth, viene individuato l'immobile in oggetto e i diversi ingressi:



Nell'immagine seguente, tratta dal sito di TOPOPROGRAM MAPPE, viene sovrapposta la mappa catastale con la vista di Google Earth, individuato l'immobile in oggetto (colore rosso) e gli identificativi catastali al Catasto Terreni dei confinanti:



2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3)

Descriva previo necessario accesso, gli immobili staggiti indicando dettagliatamente la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.)

Come anticipato nel paragrafo precedente, gli immobili in oggetto sono un fabbricato con relativa area di pertinenza ed un terreno formante con l'immobile precedente un lotto unico, completamente recintato e dotato di ingressi pedonali e carrabili dalla via Giovanni Pascoli.

Il fabbricato era destinato alla attività di ristorazione, mentre l'area scoperta era per la gran parte adibita a parcheggi interni per i clienti.

Il primo corpo di fabbrica è stato costruito - da altra ditta - nel 2000 e successivamente ampliato (a partire dal 2015 in diverse fasi) con la realizzazione di una nuova sala per gli ospiti e l'ampliamento della cucina. Inoltre, nei progetti di ampliamento vi era la previsione di realizzare anche un piano primo destinato a civile abitazione.

Il fabbricato si sviluppa complessivamente al piano terra e - nella parte depressa rispetto al livello della strada - seminterrato. Dalla strada si accede al locale attraverso delle rampe adattate al transito di persone diversamente abili; dall'ingresso si accede alla ampia sala pranzo principale e, attraverso una piccola rampa di scale, alla nuova sala realizzata con l'ampliamento del fabbricato. Le due sale sono servite da bagni per gli ospiti divisi per sesso e, uno dei due, adattato a persone diversamente abili.

Attraverso una parete divisoria dotata di ampie vetrate, si accede alla parte posteriore del locale dove è presente la zona cucina, dotata di forno a legna per le pizze e il locale adibito a bagno e antibagno per il personale.

Le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in cemento armato realizzati in opera.

La copertura del fabbricato originario è piana in latero cemento, sulla quale sono state erette le tamponature verticali per la realizzazione di un ulteriore piano, di fatto mai completato.

La nuova sala ha una copertura con travi di legno e tavolato, con finitura esterna in tegole, a due falde.

Tutti i locali al piano terra sono completamente rifiniti, intonacati e tinteggiati, la pavimentazione in mattonelle di gres di colore chiaro, i servizi igienici e la cucina dotati di rivestimenti di piastrelle di gres sia sul pavimento che sulle pareti verticali, sempre di colore chiaro.

L'illuminazione dei locali è garantita sia tramite la luce naturale che attraverso le ampie vetrate disposte lungo tutti i prospetti liberi, che per mezzo di lampadari installati nel soffitto.

L'approvvigionamento dell'acqua e lo scarico delle acque reflue avvengono tramite la rete pubblica comunale.

In generale, l'immobile si presenta in discrete condizioni, non si evidenziano cedimenti e infiltrazioni di umidità anche se risulta in condizioni igieniche precarie dovute alla presenza di resti

di prodotti alimentari abbandonati e alle condizioni di sporcizia della cucina. L'impianto elettrico risulta in cattive condizioni, mentre quello idrico sanitario è regolarmente funzionante. Le varie sale sono dotate di pompe di calore con unità esterne installate nella copertura dei locali. La sala di ingresso era riscaldata mediante una stufa a pellet non più presente.

Attraverso una rampa di scale esterna (al grezzo) situata nella parte anteriore del fabbricato si accede al lastrico solare sul quale sono stati realizzati i pilastri in c.a. e le tamponature esterne di blocchi di cls di quello che era previsto essere l'appartamento al piano primo, mai completato. Questo ha una superficie lorda (compresa delle murature esterne) di mq 108.

L'area scoperta, pavimentata e adibita a parcheggio per gli ospiti del locale, si presenta in buono stato. Il lotto è completamente recintato nella parte posteriore con muratura di blocchi di cls e pilastri di c.a., in quella anteriore verso la strada mediante un muretto basso tale da non coprire la vista del locale, e nel confine sinistro con i due lotti liberi mediante uno steccato di legno.

Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali e di usi civici.

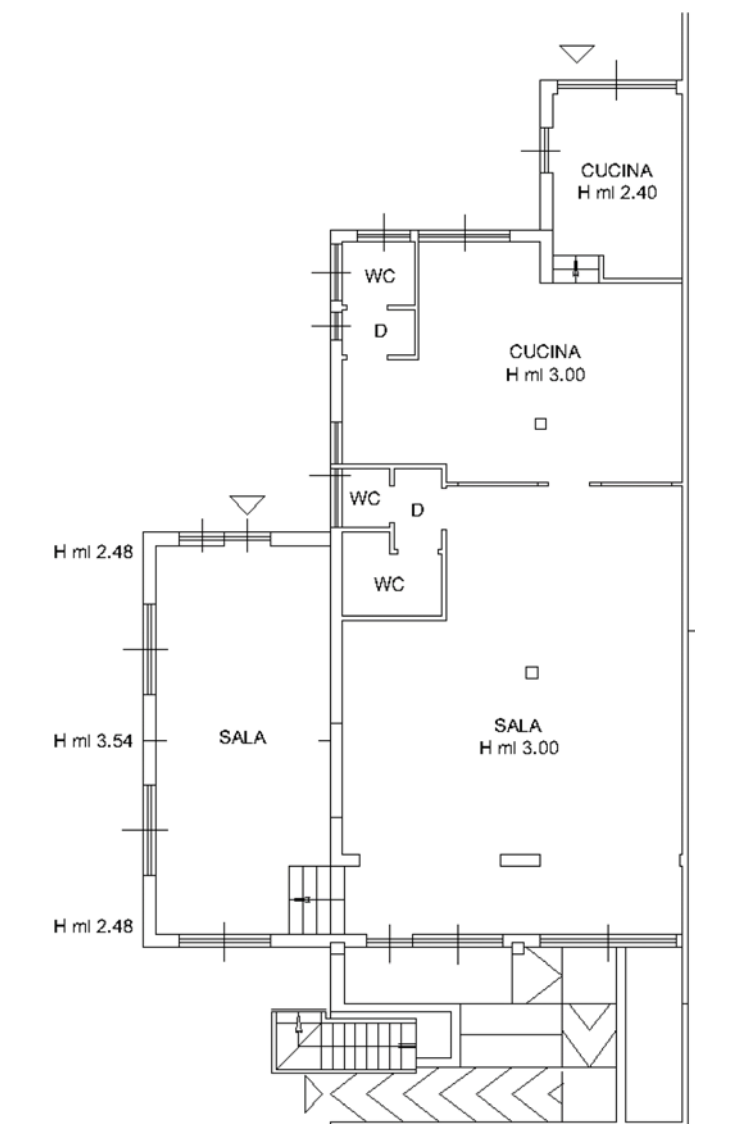
CONSISTENZA

Sulla base dei rilievi effettuati in campo, mediante misuratore laser e rotella metrica, si riepilogano di seguito gli elementi principali necessari a definire la consistenza dell'immobile:

| Descrizione | Superficie lorda (mq) |
|--|----------------------------------|
| Superficie catastale del lotto (particelle 4183 e 5354) | 505,0 |
| Piano terra-seminterrato | |
| Locali principali (sale, bagni ospiti e personale, cucina) | 175,0 |
| Piano primo | |
| Lastrico solare (area compresa tra le tamponature verticali) | 108,0 |
| Area scoperta (aree a verde, viabilità e parcheggi) | 330,0 |

Di seguito l'immagine della pianta del piano terra - seminterrato:

Pianta piano terra:



Di seguito alcune immagini dell'immobile (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.1):



Prospetto principale



Vista parcheggi interni



Locale principale



Nuova sala



Cucina e forno a legna



Lastrico solare e tamponature esterne sopraelevazione

2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4)

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del fallimento.

In base alle ispezioni effettuate presso l'Ufficio del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari (le cui note delle iscrizioni e trascrizioni e le visure catastali sono contenute negli allegati n. 2 e 3), la ditta fallita risulta essere proprietaria dei seguenti immobili:

1. Catasto Fabbricati del Comune di Baratili San Pietro (sezione Riola Sardo), in via Giovanni Pascoli snc, Piano T, foglio 24, particella 4183, sub. 1, categoria C/1, Sup. Catastale mq 205, Rendita € 1.838,95, per la proprietà 1/1.
2. Catasto Terreni del Comune di Baratili San Pietro (sezione Riola Sardo), foglio 24, particella 5354, Qualità Uliveto, Classe 3, sup. 26 ca, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito agrario € 0,05.

La proprietà è pervenuta in forza di:

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa [REDACTED] di Decimomannu (CA), del 04/10/2011, Rep. 3531/2523, trascritto in data 07/10/2011, Reg. gen. 5848, Reg. part. 4186.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

dell'immobile, per la piena proprietà, così identificato:

- distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baratili San Pietro, foglio 24, particella 4183, categoria C/1, per la proprietà 1/1.

Nell'atto di compravendita di cui sopra viene testualmente riportato:

...(omissis).. La Sig.ra [REDACTED] è titolare della impresa individuale denominata [REDACTED] [REDACTED]...(omissis).. e ha dichiarato di essere coniugata in regime legale di comunione di beni tra coniugi ma che il bene acquistato con il presente atto deve intendersi come bene destinato all'esercizio della propria impresa, ai sensi dell'art. 178 del codice civile.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile di cui sopra è pervenuto a [REDACTED] attraverso il seguente atto:

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] di Oristano, del 08/04/1987, Rep. 117253/30426, trascritto in data 24/04/1987, Reg. gen. 2210, Reg. part. 1770.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

dell'area edificabile in loc. "Prauchi", zona C di espansione del P.U.C., per la piena proprietà, così identificati:

- al Catasto Terreni del Comune di Baratili San Pietro, foglio 24, particella 1975 (ex 836/L), mq 125, per la proprietà 1/1;
- al Catasto Terreni del Comune di Baratili San Pietro, foglio 24, particella 1978 (ex 841/D), sup. mq 180, per la proprietà 1/1.

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa [REDACTED] di Decimomannu (CA), del 17/04/2014, Rep. 5232/3790, trascritto in data 02/05/2014, Reg. gen. 2326, Reg. part. 1853.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

dell'area edificabile in loc. "Prauchi", del Comune di Baratili San Pietro (sezione catastale di Riola Sardo), zona C di espansione del P.U.C., per la piena proprietà, così identificati:

- al Catasto Terreni, foglio 24, particella 5350, mq 105, per la proprietà 1/1;
- al Catasto Terreni del Comune di Baratili San Pietro, foglio 24, particella 5352, mq 69, per la proprietà 1/1;
- al Catasto Terreni del Comune di Baratili San Pietro, foglio 24, particella 5354, mq 26, per la proprietà 1/1;

Nell'atto di compravendita di cui sopra viene testualmente riportato:

...(omissis).. La Sig.ra [REDACTED] è titolare della impresa individuale denominata [REDACTED] [REDACTED]...(omissis).. e ha dichiarato di essere coniugata in regime legale di comunione di beni tra coniugi ma che il bene acquistato con il presente atto deve intendersi come bene destinato all'esercizio della propria impresa, ai sensi dell'art. 178 del codice civile.

I terreni di cui sopra sono pervenuti a [REDACTED] attraverso il seguente atto:

- **Atto di Donazione** a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] di Oristano, del 18/07/1986, Rep. 114588/29722, trascritto in data 24/04/1987, Reg. gen. 2210, Reg. part. 1770.

Favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

dei seguenti immobili:

oltre altri.....

dell'area edificabile in loc. "Prauchi", zona C di espansione del P.U.C., al Catasto Terreni del Comune di Baratili San Pietro, per la piena proprietà, così identificati:

- foglio 24, particella 841/a, sup.mq 380;
- foglio 24, particella 1970 (ex 836/e), sup. mq 300.

Si fa presente che esiste una discordanza fra l'ubicazione dei terreni nel Comune di Baratili San Pietro e l'intestazione catastale degli stessi nei registri censuari del Comune di Riola Sardo derivante dalla variazione del limite territoriale tra i due comuni. Infatti, il terreno identificato al Foglio 24 particella 4183 ha aggiornato la sua intestazione catastale a seguito di VARIAZIONE TERRITORIALE del 28/06/1974 in atti dal 06/10/2016 LEGGE REGIONALE N. 17 proveniente dal comune di Baratili San Pietro A621; trasferito al comune di Baratili San Pietro sezione Baratili San Pietro A621A. (n. 2/2016). Pertanto, la continuità catastale del terreno è stata verificata ispezionando il Catasto Terreni del Comune di Riola Sardo, da cui risulta che:

- con il Tipo Mappale del 06/11/2015 Pratica n. OR0095333 in atti dal 06/11/2015 presentato il 06/11/2015 (n. 95333.1/2015) le particelle 5350 e 5352 al Foglio 24 sono state soppresse e unite alla particella 4183, per costituire un ente urbano di mq 479;
- con Variazione del 07/05/2001 Pratica n. 48585 in atti dal 07/05/2001 (n. 48585.1/2001) sono state soppresse le particelle 1975 e 1978 per costituire particella 4183, ente urbano di mq 305.

Le particelle 5350, 5352 e 5354 al Foglio 24 derivano da:

- FRAZIONAMENTO del 15/11/2013 Pratica n. OR0095140 in atti dal 15/11/2013 presentato il 15/11/2013 (n. 95140.1/2013). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:24 Particella:1895 ; Foglio:24 Particella:**1970** ; Foglio:24 Particella:2680. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:24 Particella:5349 ; Foglio:24 Particella:5350, Foglio:24 Particella:5351 ; Foglio:24 Particella:5352 ; Foglio:24 Particella:5353 ; Foglio:24 Particella:5354 ; Foglio:24 Particella:5355.

- FRAZIONAMENTO del 30/06/1986 Pratica n. 52931 in atti dal 04/05/2001 (n. 23.1/1986) la particella 1895 della sup. di mq 380 (ex.mapp.1895/A già **ex.841/A**) origina le particelle 1978, 1979, 1980, 1981, 1982.

Nell'immagine seguente viene riportato un estratto della vecchia mappa di visura (dove venivano riportati i vari aggiornamenti catastali) agli atti del catasto terreni dell'ex Agenzia del Territorio, dove sono evidenti le particelle oggetto dei diversi frazionamenti/aggiornamenti:



2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5)

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

L'immobile è libero e nella piena disponibilità della procedura.

2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6)

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

Sulla base delle verifiche effettuate, è risultato che l'immobile non ha vincoli e oneri condominiali, non è un bene culturale e non ha vincoli intrinseci di tipo architettonico, artistico e storico.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7)

la verifica che i beni staggiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Sulla base delle verifiche effettuate, i beni in oggetto non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8)

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi ed allegli le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (le note sintetiche sono contenute nell'allegato n. 3):

- **Ipoteca volontaria**, a rogito del Notaio Dott.ssa [REDACTED] di Decimomannu (CA), del 04/10/2011, Rep. 3532/2524, trascritto in data 07/10/2011, Reg. gen. 5849, Reg. part. 805.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale: Euro 85.000,00.

Ipoteca: Euro 170.000,00.

Durata: anni 25.

Gravante sull'immobile, per la piena proprietà, così identificato:

- distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baratili San Pietro, foglio 24, particella 4183, categoria C/1, per la proprietà 1/1.

2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9)

Verifichi se gli stabili risultino edificati anteriormente o successivamente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e, nell'ipotesi in cui gli stabili risultino edificati o modificati successivamente a tale data, se risultino edificati o modificati sulla base di regolare licenza o concessione edilizia.

Dall'esame della documentazione fornita dall'ufficio Tecnico del Comune di Baratili San Pietro, si è potuto stabilire che l'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito dei seguenti atti concessori:

- **Concessione Edilizia n. 25 del 20/07/2000** relativa alla prima edificazione del fabbricato (indicata negli atti successivi ma non visionata dal sottoscritto).

- **Pratica SUAP Codice univoco n. 22, prot. 5733/8/7 del 03/12/2012** per la "Realizzazione di opere interne (servizio igienico) in un locale ad uso commerciale per avvio di nuova attività".

- **Agibilità Codice univoco SUAP n. 36, prot. 2736/8/7 del 30/05/201.**

- **Pratica SUAP Codice univoco n. 73, prot. 1172/8/7 del 23/03/2015** per "ampliamento di un locale ad uso commerciale".

- **Permesso di Costruire n. 01/AC, del 30/07/2019**, riferimento pratica SUAPE cod. univoco MLSSNT77P55I205N-24052019-1059.40742, n. prot. 2819 per "Sanatoria edilizia - Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire".

- **Agibilità Codice univoco SUAP n. AA0, prot. 4938 del 02/10/2019.**

2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

Sulla base del confronto tra la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baratili San Pietro e lo stato di fatto, si può concludere che non sono presenti difformità e sussiste la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile.

L'ampliamento al piano primo per la realizzazione di un appartamento destinato a civile abitazione indicato negli elaborati di progetto non è stato realizzato (ad eccezione delle murature perimetrali) e pertanto dovrà essere richiesto un nuovo titolo autorizzativo sulla base delle norme tecniche comunali vigenti.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11)

Indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Sulla base di quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Baratili San Pietro, si può stabilire quanto segue:

- che l'immobile ricade secondo il Programma di Fabbricazione nella zona omogenea C di "espansione residenziale";
- che l'immobile ricade in ZONA Hi1 (pericolosità idraulica moderata) del Piano Assetto Idrogeologico e non è soggetto a vincolo paesaggistico.

2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12)

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza della procedura, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Come dettagliatamente illustrato nei paragrafi precedenti, l'immobile in oggetto non è un bene indiviso.

2.13 RISPOSTA AL QUESITO 13)

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenuto conto che trattasi di vendita giudiziaria, indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione.

Il valore economico dell'immobile varia a seconda del criterio di stima utilizzato e dell'aspetto economico considerato.

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) il valore di mercato come "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di

causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". La definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) secondo cui: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

I valori venali più probabili del fabbricato in oggetto possono essere determinati secondo il metodo di stima sintetica comparativa mono parametrica.

Il metodo si basa sull'individuazione di beni confrontabili con quello in oggetto, dei quali si può determinare il valore di mercato assunto dal parametro di stima che, sulla base della comune dottrina estimativa, coincide con l'unità di superficie commerciale.

Per il fabbricato in oggetto, è detta superficie commerciale quella che si ottiene dalla somma delle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, oltre alle superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive. Le superfici lorde comprendono le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre proprietà). I muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero sono valutati fino ad uno spessore massimo di cm 50 (pertanto quelli in comunione fino ad uno spessore massimo di cm 25).

Quindi, nel caso in esame, la valutazione deve cercare di determinare il valore venale del bene, ovvero il valore che viene attribuito allo stesso dai comuni compratori e venditori nel libero mercato. Il metodo di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Ubicazione del bene nel contesto urbano (zona centrale o periferica);
- Caratteristiche dell'area in cui è inserito, in termini di qualità dei servizi offerti e accessibilità rispetto alle principali arterie di transito;
- Tipologia costruttiva dei fabbricati, materiali da costruzione utilizzati, grado di rifinitura, dotazioni impiantistiche;
- Stato d'uso e manutenzione.

Il sottoscritto ha svolto tutte le indagini necessarie a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e le condizioni del mercato di riferimento, le cui risultanze sono di seguito esposte.

Sulla base di quanto rilevato durante i sopralluoghi e quanto descritto in precedenza, si possono riassumere le caratteristiche principali dell'immobile in oggetto al seguente modo:

- il fabbricato è inserito in un contesto urbano ben servito, non distante dal centro del paese e di quello confinante di Riola Sardo;

- La posizione baricentrica dell'immobile è sempre più apprezzata dai turisti che raggiungono le principali località marine (da Putzu Idu, alle spiagge del Sinis e a quella di Is Arenas) in circa 10 minuti di macchina;
- le strutture si presentano globalmente in discrete condizioni, non sono evidenti cedimenti strutturali o lesioni significative;
- gli infissi esterni sono in buono stato di conservazione e di buona fattura;
- le finiture interne sono di buona qualità e in buono stato di conservazione;
- devono essere effettuati gli interventi di verifica e manutenzione degli impianti elettrici e idrico-sanitari.

La ricerca di mercato effettuata dal sottoscritto ha permesso di acquisire le seguenti informazioni.

A. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "B1 centrale-centro edificato" di Baratili San Pietro (OR), riferiti al primo semestre del 2022 indicano i valori pari a:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "normale" - valore di mercato dai 420,00 - 630,00 €/mq (superficie lorda);
- Negozi in stato conservativo "normale" - valore di mercato dai 415,00 - 610,00 €/mq (superficie lorda);

informazioni.

B. l'Agenzia delle Entrate - banca dati dell'Osservatorio Immobiliare - indica i seguenti prezzi unitari per fabbricati venduti zona omogenea "B1 centrale-centro edificato" di Riola Sardo (OR), riferiti al primo semestre del 2022 indicano i valori pari a:

- Residenziale - case di civile abitazione in stato conservativo "normale" - valore di mercato dai 440,00 - 650,00 €/mq (superficie lorda);
- Negozi in stato conservativo "normale" - valore di mercato dai 420,00 - 680,00 €/mq (superficie lorda);

C. Operatori immobiliari, professionisti ed enti operanti nell'area di interesse.

Per fabbricati commerciali, i valori di mercato indicati variano - in funzione dello stato conservativo dell'immobile, delle dimensioni, della qualità dello stesso e della posizione - tra €/mq 450,00 e €/mq 800,00.

Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite, di quanto sopra descritto relativamente alle risultanze delle ricerche di mercato e alle caratteristiche dell'immobile, si può stimare il valore commerciale del bene in oggetto nel seguente modo:

| VALORE COMMERCIALE UNITARIO (Vu) | | €/mq | 550,00 |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Descrizione | Superficie lorda [mq] | Coefficiente ragguaglio | Superficie commerciale [mq] |
| Superficie catastale del lotto - particelle 4183 e 5354 | 505 | | |
| Area scoperta | 330 | 0,15 | 49,5 |
| Piano terra | | | |
| Locali principali | 175 | 1,00 | 175,0 |
| Piano primo | | | |
| Lastrico solare | 108 | 0,40 | 43,2 |
| Totale superficie commerciale (SC) | | | 267,7 |
| Valore commerciale = (SC) x (Vu) | | | € 147.235,00 |

Per il caso in oggetto, si dovrà considerare un deprezzamento legato all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nell'ambito della vendita forzata derivante dalla procedura fallimentare, stimabile pari al 5% del valore venale precedentemente calcolato.

Pertanto, il deprezzamento derivante dall'assenza della garanzia per vizi è pari a:

$$(5\% \times € 147.235,00) = € 7.361,75$$

Pertanto, il valore del complesso in oggetto risulta pari a

$$(€ 147.235,00 - € 7.361,75) = € 139.873,25$$

In conclusione, il valore di mercato più probabile - determinato attraverso il metodo diretto comparativo monoparametrico considerando l'assenza di garanzia per vizi nelle vendite forzate - del fabbricato e della relativa area di pertinenza sito in Comune di Baratili San Pietro, via Giovanni Pascoli snc, di cui il fabbricato è identificato al C. F. al foglio 24, particella n. 4183, sub. 1, Piano T, Categoria C/1, Sup. Catastale mq 205, Rendita € 1.838,95 e il terreno al C. T. al foglio 24, particella n. 5354, Qualità Uliveto, Classe 3, sup. 26 ca, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito agrario € 0,05, è pari a:

€ 139.873,00 (Euro centotrentanovemilaottocentotantatre/00)

2.14 RISPOSTA AL QUESITO 14)

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo fotografico, sia nelle parti esterne che in quelle interne dell'unità immobiliare in oggetto. Il rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile è contenuto nell'allegato n. 1).

Attraverso l'ispezione telematica degli archivi dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate è stata acquisita la planimetria catastale, contenuta nell'allegato n. 2).

2.15 RISPOSTA AL QUESITO 15)

Verifici inoltre il CTU la conformità dell'immobile agli elaborati progettuali ed alla planimetria catastale (ai fini della dichiarazione di conformità da rilasciarsi da parte del venditore al momento dell'atto di cessione).

Come descritto nei paragrafi precedenti, l'immobile in oggetto è conforme sia sotto il profilo urbanistico/edilizio che catastale.

3. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- Allegato n. 1): Rilievo fotografico dell'immobile.
- Allegato n. 2): Visure e Planimetrie Catastali.
- Allegato n. 3): Note Iscrizioni e Trascrizioni.
- Allegato n. 4): Autorizzazioni e Concessioni Edilizie.

4. CONCLUSIONI

Con la presente relazione e con numero quattro allegati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o necessità.

Oristano, 12 gennaio 2023

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Bruno Cau)
