

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Fallimento 5/2019

Relazione Tecnica

DICEMBRE 2019

Il C.T.U

Ing. Elisabetta Muntoni

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento
n°5/2019 "XXXXXXXXXX"

PREMESSE

In data 2 aprile 2019 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911 è stata incaricata dal Curatore del Fallimento, Dott. Gian Luigi Galletta di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio del fallimento in oggetto al fine di predisporre una relazione di stima del compendio immobiliare e dei macchinari di proprietà della fallita.

In particolare dalla relazione di stima dovrà risultare :

- 1. L'individuazione dei beni come risultanti dalle verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari e presso l'Ufficio del Registro, prestando particolare attenzione ai contratti eventualmente pendenti alla data del fallimento, quali contratti preliminari di compravendita immobiliare;**
- 2. L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili patrimonio della procedura;**
- 3. L'identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali;**
- 4. Una sommaria descrizione dei beni immobili;**

5. Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, dei titoli in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento;
6. L'esistenza di formalità, vincoli, e 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. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione di detto documento nonché del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
9. Valutare la congruità del prezzo degli atti di vendita compiuti dalla fallita nell'anno anteriore alla sentenza di fallimento;

La sottoscritta, previo contatto telefonico con il Curatore Dott. Gian Luigi Galletta, una volta avuto dallo stesso l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti il fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.^{ra} Isabella Pirastu e dal Sig. Alberto Manunta della I.V.I. Indagini e Visure Ipcatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del

Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi sul posto realizzati alla presenza del Curatore e del geom. Enrico Dessì collaboratore della scrivente, conclusi infine con le verifiche presso i relativi Uffici Tecnici Comunali. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

- **L'individuazione dei beni come risultanti dalle verifiche presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari e presso l'Ufficio del Registro, prestando particolare attenzione ai contratti eventualmente pendenti alla data del fallimento, quali contratti preliminari di compravendita immobiliare.**

La scrivente ha dato incarico alla Sig.ra Isabella Pirastu e Alberto Manunta della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari Nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, per verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli e verificare la reale consistenza delle società in oggetto **(All. 1)**.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno

identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36 mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 854 (ex 353) di 20 mq.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 19, particella 369 sub. 4, categoria A/3.

Quest'ultimo immobile è oggetto di una domanda giudiziale portante la revoca di atti soggetti a trascrizione **e non verrà inclusa nella presente C.T.U.** La nota è la n° 15174 del 2011 ed è riportata tra le note allegare alla relazione ipocatastale **(All. 1)**.

La causa di revoca degli atti di vendita è stata promossa dagli eredi di XXXXXXXXXX contro la Casfer Calcestruzzo S.r.l. ed altri imputati, a seguito del decreto di condanna divenuto esecutivo nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della Casfer Calcestruzzo S.r.l., e XXXXXXXXX in concorso con altri imputati, in ordine al reato di circonvenzione di incapace.

In particolare l'immobile di cui al Lotto n°5, di cui si chiede la revoca dell'atto di acquisto, era stato destinato alla Casfer Calcestuzzo.

Qualora gli esiti della causa fossero a favore della società fallita la scrivente si rende disponibile per integrare la presente relazione tecnica.

In merito al quesito n°2

- L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti gli immobili patrimonio della procedura.

GRAVAMI SUGLI IMMOBILI

ATTI RILEVATI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE (Conservatoria)

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.

ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 15/07/2008, Reg. Generale 24718, Reg. Particolare 4740.

Notaio Dott. Onano Roberto del 11/07/2008.

A favore: Banco di Sardegna S.p.a.

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l.

- (tra gli altri) Gravante sull'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Cagliari:

Sez. A, foglio 11, particella 830 sub 1 - per la proprietà 1/1

Capitale euro 400.000,00 - Totale euro 800.000,00.

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 18/02/2016, Reg. Generale 4003, Reg. Particolare 517.

Atto giudiziario del 11/07/2008, Tribunale di Bergamo, rep.5240

A favore: CALCESTRUZZO S.p.a.

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l.

- Gravante sull'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Cagliari:

Sez. A, foglio 11, particella 830 sub 1 - per la proprietà 1/1

Capitale euro 3.146,84 - Totale euro 5.000,00.

✚ **TRASCRIZIONI CONTRO**

- **Sentenza di Fallimento** trascritta il 22/02/2019, Reg. Generale 5275, Reg. Particolare 4049.

Atto giudiziario del 18/01/2019, Tribunale di Cagliari, rep. 5/2019.

A favore Massa dei Creditori del Fallimento Casfer Calcestruzzo S.r.l.

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l.

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno

identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36 mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 854 (ex 353) di 20 mq.

✚ ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta il 18/02/2016, Reg. Generale 4003, Reg. Particolare 517.

Atto giudiziario del 11/12/2015, Tribunale di Bergamo, rep.5240

A favore: CALCESTRUZZO S.p.a.

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l.

- Gravante sugli immobili censiti nel catasto terreni del comune di Selargius:

Foglio 36, particelle: 348 di mq 340, 349 di mq 940, 350 di mq 1100.

Capitale € 3.146,84 - Totale € 5.000,00

✚ TRASCRIZIONI CONTRO

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto il 17/06/2013, Reg. Generale 15247, Reg. Particolare 11975, Atto del G.I.P. del 17/05/2012.

A favore: Tribunale.

Contro: CASFER CALCESTRUZZO S.r.l.

- Gravante sull'immobile censito nel catasto terreni del comune di Selargius:

Foglio 36, particella: 343 di mq 1780.

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto il 17/06/2013, Reg. Generale 15249, Reg. Particolare 11977, Atto del G.I.P. del 17/05/2012.

A favore: Tribunale.

Contro: CASFER CALCESTRUZZO S.r.l.

- Gravante sull'immobile censito nel catasto terreni del comune di Selargius:

Foglio 36, particella: 348 di mq 340.

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto il 17/06/2013, Reg. Generale 15250, Reg. Particolare 11978, Atto del G.I.P. del 17/05/2012.

A favore: Tribunale.

Contro: CASFER CALCESTRUZZO S.r.l.

- Gravante sull'immobile censito nel catasto terreni del comune di Selargius:

Foglio 36, particella: 349 di mq 940.

- **Decreto di sequestro preventivo** trascritto il 17/06/2013, Reg. Generale 15251, Reg. Particolare 11979, Atto del G.I.P. del 17/05/2012.

A favore: Tribunale.

Contro: CASFER CALCESTRUZZO S.r.l.

- Gravante sull'immobile censito nel catasto terreni del comune di Selargius:

Foglio 36, particella: 350 di mq 1100.

- **Sentenza di Fallimento** trascritta il 22/02/2019, Reg. Generale 5275, Reg. Particolare 4049.

Atto giudiziario del 18/01/2019, Tribunale di Cagliari, rep. 5/2019.

A favore Massa dei Creditori del Fallimento Casfer Calcestruzzo S.r.l.

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 19, particella 369 sub. 4, categoria A/3.

✚ ISCRIZIONI CONTRO

- **Ipoteca Volontaria** iscritta il 15/07/2008, Reg. Generale 24718, Reg. Particolare 4740.

Notaio Dott. Onano Roberto del 11/07/2008.

A favore: Banco di Sardegna S.p.a.

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l.

- (tra gli altri) Gravante sull'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Cagliari:

Sez. A, foglio 19, particella 389 sub 4 - per la proprietà 1/1

Capitale euro 400.000,00 - Totale euro 800.000,00.

TRASCRIZIONI CONTRO

- **Domanda Giudiziale portante revoca atti soggetti a trascrizione**

trascritta il 14/07/2011, Reg. Generale 21778, Reg. Particolare 15174.

Atto emesso il 25/06/2011 dal Tribunale di Cagliari, Rep. 18478/2011

A favore: XXXXXXXXXXXX

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l.

- (tra gli altri) Gravante sull'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Cagliari:

Sez. A, foglio 19, particella 389 sub 4.

- **Sentenza di Fallimento** trascritta il 22/02/2019, Reg. Generale 5275, Reg. Particolare 4049.

Atto giudiziario del 18/01/2019, Tribunale di Cagliari, rep. 5/2019.

A favore Massa dei Creditori del Fallimento Casfer Calcestruzzo S.r.l.

Contro: Casfer Calcestruzzo S.r.l..

In merito al quesito n°3

- L'identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali;

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.

Il lotto in oggetto è rappresentato da un appartamento adibito a civile abitazione, al piano primo di un palazzo in Cagliari, Via Campania n°17. Non essendo disponibile l'elaborato planimetrico nella banca dati catastale non è possibile individuare i confinanti catastali, che in ogni caso sono rappresentati da terze persone estranee alla procedura.

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;

Il terreno, avente superficie di 1780 mq, è ubicato nel comune di Selargius, nei pressi della S.S. n°554 al Km 3,50. Confina attualmente con i seguenti mappali: a nord con il mappale n°342, a sud con i mappali nn° 1576, 1577 e 1579 di altrui proprietà, ad est con la Strada Pezzu Mannu, ad Ovest con il mappale n° 118 di terzi.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36 mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.

L'insieme di terreni formanti il presente lotto, avente superficie complessiva di 2.380 mq, è ubicato nel comune di Selargius, nei pressi della S.S. n°554 al Km 3,50. Il lotto confina attualmente con i seguenti mappali: a nord con il mappale n°348, a sud e ad est con la Strada Pezzu Mannu, ad Ovest con i mappali nn° 123 e 2938 di terzi.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 854 (ex 353) di 20 mq.

Il mappale in oggetto è un reliquato di circa 20 mq, racchiuso tra il mappali nn°360 e n°352 di proprietà di terzi e la strada sterrata comunale e privo di valore economico.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 19, particella 369 sub. 4, categoria A/3.

Quest'ultimo immobile è oggetto di una domanda giudiziale portante la revoca di atti soggetti a trascrizione **e non verrà inclusa nella presente C.T.U.** Qualora gli esiti della causa fossero a favore della

società fallita la scrivente si rende disponibile per integrare la presente relazione tecnica.

In merito al quesito n°4

- Una sommaria descrizione dei beni immobili;

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

La descrizione fotografica è riportata nell'allegato (All. 2).

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.

Il lotto in oggetto è rappresentato da un appartamento adibito a civile abitazione, al piano primo di un palazzo in Cagliari, Via Campania n°17. Il maggior fabbricato in cui è inserito l'immobile è costituito da 7 livelli di cui 6 interamente fuori terra ed al cui piano terra si trovano prevalentemente attività commerciali. Si accede all'immobile dal portone principale direttamente sulla Via Campania che conduce all'androne condominiale con ascensore e scala comune (Foto da n°1 a n°2). L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, un ampio soggiorno sulla sinistra con balcone sulla Via Campania (Foto da n°3 a n°8), un disimpegno - andito che conduce a due camere da letto, un ripostiglio, una cucina con balcone su Via Mattei e due bagni (Foto da n°9 a n°19).

Dal punto di vista delle finiture, è pavimentato in gres 35 cm X 35 cm, è intonacato e tinteggiato, è presente l'impianto elettrico sotto traccia

di cui non sono state visionate le certificazioni di legge, sono presenti pompe di calore. L'impianto condominiale con i termosifoni è stato disattivato tempo fa. In alcuni ambienti sopra il pavimento è stato posato del parquet. I bagni sono rivestiti con piastrelle 20 cm x 40 cm, uno dei due rivestito solo parzialmente) e sono dotati di wc, bidet, doccia e lavabo in ceramica bianca; uno dei due bagni è privo di doccia. La cucina è rivestita con piastrelle 10 cm x 10 cm solo dietro i fuochi.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, con doppie finestre in pvc e vetro, e porte interne in legno. L'altezza interna è pari a 2,88 m.

La superficie commerciale è pari a **126,25 mq**, come si evince dalla planimetria di rilievo riportata in allegato (All. 3).

Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. eq. (mq)
Piano Primo			
Appartamento	122,8	1	122,8
Balcone	11,7	0,2	2,34
Veranda	4,45	0,25	1,1125
Sommano			126,25

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;

Il terreno, avente superficie di 1780 mq, è ubicato nel comune di Selargius, nei pressi della S.S. n°554 al Km 3,50. Esso è compreso nel Piano di Risanamento Urbanistico Is Corrias U.C.D.2 Comparto Nord,

zona C1_39 - Sottozone Omogenee C1 di Espansione Pianificate. Il comparto soggetto a stipula di convenzione per l'edificazione, con cessioni gratuite al comune di superfici per viabilità, verde, parcheggi e servizi, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e le garanzie fidejussorie. La superficie complessiva del comparto è di 38.591 mq, 17.779 mq di cessioni gratuite ai comuni, l'indice di edificabilità è di 1,5 mc/mq e le ripartizioni sono di 80% per attività artigianali e commerciali ed il 20% per servizi di uso pubblico. Tali informazioni sono state ottenute dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune **(Al. 4)**.

Il terreno ha forma regolare, indicativamente rettangolare, è pianeggiante ed il suo accesso avviene dalla Strada Pezzu Mannu. Il lotto è recintato con muro in blocchetti e sormontante rete metallica in pessimo stato di manutenzione; il confine ovest è realizzato con parallelepipedi in calcestruzzo; il muro verso la strada a tratti è parzialmente demolito consentendo il libero accesso. E' presente un cancello metallico in disuso **(Foto da n°20 a n°22)**. Nel terreno sono visibili i segni delle demolizioni dei fabbricati che insistevano sul terreno che sono state effettuate circa sei anni fa **(Foto da n°23 a n°31)**. Ad oggi quindi sul lotto sono presenti notevoli quantità di macerie, rifiuti, pneumatici, scarti della lavorazione del calcestruzzo, rifiuti da demolizione etc zone con segni visibili di abbruciamenti etc. **(Foto da n°32 a n°45)**.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36

mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.

L'insieme di terreni formanti il presente lotto, avente superficie complessiva di 2.380 mq, è ubicato nel comune di Selargius, nei pressi della S.S. n°554 al Km 3,50.

Esso è compreso nel Piano di Risanamento Urbanistico Is Corrias U.C.D.2 Comparto Nord, zona C1_39 - Sottozone Omogenee C1 di Espansione Pianificate. Il comparto soggetto a stipula di convenzione per l'edificazione, con cessioni gratuite al comune di superfici per viabilità, verde, parcheggi e servizi, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e le garanzie fidejussorie. La superficie complessiva del comparto è di 38.591 mq, 17.779 mq di cessioni gratuite ai comuni, l'indice di edificabilità è di 1,5 mc/mq e le ripartizioni sono di 80% per attività artigianali e commerciali ed il 20% per servizi di uso pubblico. Tali informazioni sono state ottenute dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al comune ([All. 4](#)).

Il lotto ha forma regolare, rettangolare, è pianeggiante ed il suo accesso avviene dalla Strada Pezzu Mannu. Il lotto è recintato rete metallica in pessimo stato di manutenzione; è presente un cancello metallico in disuso. Nel terreno sono visibili i segni di demolizioni di fabbricati che insistevano sul terreno, ad oggi è presente una parte del mappale n° 348 e 349 pavimentato con battuto di cemento. Ad oggi quindi sul lotto sono presenti notevoli quantità di macerie, rifiuti vari, rifiuti da demolizione etc e circa 2000 mq di lastre di granito per pavimenti, soglie etc già tagliato (**Foto da n°46 a n°59**). Da informazioni

ottenute dal proprietario, sui terreni sarebbero presenti due pozzi, il cui posizionamento e le cui caratteristiche non sono però note, così come il regime autorizzativo.

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 854 (ex 353) di 20 mq.

Il mappale in oggetto è un reliquato di circa 20 mq, racchiuso tra il mappali nn°360 e n°352 di proprietà di terzi e la strada sterrata comunale e privo di valore economico **(Foto da n°60 a n°62)**.

La scrivente, pur avendolo identificato ritiene di non dover stimare il valore del bene che non è di fatto sfruttabile dal fallimento.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 5) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 19, particella 369 sub. 4, categoria A/3.

Lotto non incluso nella presente C.T.U..

In merito al quesito n°5

- **Lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, dei titoli in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente a quella della sentenza dichiarativa di fallimento;**

Al presente quesito verrà data risposta solo per i lotti aventi un valore residuo.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.

L'immobile è attualmente locato al Sig. XXXXXXXX ed alla Sig.ra XXXXXXXXXX che lo detengono in forza di un contratto di locazione fino al 31 dicembre 2019 (All.5).

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;

Il presente lotto risulta libero e non risultano contratti registrati.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36 mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.

Il presente lotto risulta libero e non risultano contratti registrati.

In merito al quesito n°6

- **L'esistenza di formalità, vincoli, e 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.**

Al presente quesito verrà data risposta solo per i lotti aventi un valore residuo.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.

Dal sito del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

<http://vincoliinretegeo.beniculturali.it/vir/vir/vir.html>

e dal sito della Regione Sardegna

http://www.sardegnaigeoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate

si può rilevare che non esistono vincoli sugli immobili oggetto di consulenza.

La scrivente ha contattato gli amministratori del condominio, Dott. Alberto Mostallino e Dott. Antonelli circa la situazione della Casfer nei confronti del condominio ottenendo la risposta dal Dott. Mostallino, che si occupa della parte riscaldamento, in allegato (All.6). Il Dott. Antonelli, che si occupa invece dell'amministrazione dello stabile invece non ha fornito alcuna risposta.

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36 mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.

Dal sito del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
<http://vincoliinretegeo.beniculturali.it/vir/vir/vir.html>

e dal sito della Regione Sardegna

http://www.sardegnameoportale.it/webgis2/sardegnameoportale/?map=aree_tutelate

si può rilevare che non esistono vincoli sugli immobili oggetto di consulenza.

In merito al quesito n°7

- **L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

Non ci sono vincoli condominiali non opponibili per i lotti del fallimento.

In merito al quesito n°8

- **La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione di detto documento nonché del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

Al presente quesito verrà data risposta solo per i lotti aventi un valore residuo.

COMUNE DI CAGLIARI

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.

CONFORMITA' URBANISTICA

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto **(All.7)**.

Per il maggior fabbricato ospitante (fabbricato B4) il lotto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza di Costruzione n°18797 del 23 dicembre 1971;
- Variante n° 5435 del 24 aprile 1974 relativo al solo fabbricato A4;
- Abitabilità dell'intero complesso del 19 febbraio 1976;
- Cambio di destinazione d'uso con opere da ufficio ad abitazione pratica DUA n° 30331/2017;
- Dichiarazione autocertificativa di agibilità Pratica SUAPE del 22/12/2017 codice univoco n° 30435/2017

Il presente lotto è conforme all'ultima progettazione approvata (cambio di destinazione d'uso) a meno di piccole differenze rientranti nella tolleranza esecutiva ed a meno della destinazione d'uso di un locale indicato come ripostiglio e adibito invece a servizio igienico. Tale difformità può essere sanata con un accertamento di conformità il cui costo è incluso nel valore dell'immobile.

Rispetto ai dati catastali lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale a meno della destinazione d'uso di un locale indicato come

ripostiglio e adibito invece a servizio igienico. Tale differenza dovrà essere regolarizzata presso la banca dati catastale.

COMUNE DI SELARGIUS

- Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;**
- Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36 mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.**

Selargius, visionando ed estraendo copia delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto **(All.8)**.

Sono state trovate due pratiche edilizie: la n°22117 del 1986 e la n°31060 del 2007.

La prima pratica, a nome XXXXXXXXXX, è relativa alla pratica di domanda di condono edilizio n°183/1986 per la realizzazione di una recinzione in blocchetti, vasca per acqua, recinto animali e box attrezzi, nei terreni di cui al F. 36 mappali nn°347-348-349-350. Alla data del 5 marzo 2001 il rilascio della concessione in sanatoria era subordinato al pagamento del conguaglio finale dell'oblazione, nonché l'atto d'obbligo di impegno al convenzionamento del comparto in cui ricadeva l'abuso, **atti non allegati alla pratica.**

La seconda pratica, intestata alla CASFER CALCESTRUZZO SRL è relativa all'Autorizzazione Edilizia n°56/2007 per il ripristino della recinzione esistente presso l'unità produttiva S.S. 54 Km 3,5. Tale pratica non riporta elaborati né indicazioni di mappali e potrebbe anche riferirsi ai mappali oltre la strada San Lorenzo ove insiste tutt'ora un impianto di betonaggio che non è più della procedura.

Non sono state riscontrate altre pratiche relative ai mappali di cui al Lotto 2 e 3.

Allo stato attuale sul mappale n°343 del Lotto 2 sono presenti le mura perimetrali di un fabbricato semi demolito, di cui occorrerà ultimare la demolizione (circa 180 mq) e smaltire le macerie, reliquati di pavimentazioni (circa 120 mq), oltre alle macerie ed altre varie tipologie di rifiuti affioranti presenti sul suolo.

Sul lotto 3, è presente una pavimentazione in battuto di cemento per una superficie di 600 mq circa, oltre a numerosi cumuli di macerie ed altri rifiuti.

Attualmente quindi i due lotti sono di fatto sede di depositi incontrollati di rifiuti ingombranti, Pneumatici fuori uso, scarti di demolizione, materiali di risulta etc, depositati sul suolo. La scrivente non può esprimersi circa la presenza di materiali interrati.



DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

- CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone od in zone simili, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

E' stata quindi condotta un'indagine nelle Agenzie Immobiliari delle zona supportata da una verifica dei valori presenti in rete dell'Agenzia del Territorio (All. 8), il risultato delle singole analisi effettuate è, nel seguito, riepilogato.

Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Cagliari

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI:

COMUNE DI CAGLIARI

Carloforte - Mone Claro Anno 2019 - Semestre 1

Abitazioni civili - Stato Normale

✓ Valore minimo 1.550,00 €/mq

✓ Valore massimo 2.100,00 €/mq

La scrivente ha inoltre effettuato un'indagine di mercato sui principali siti di annunci immobiliari, riscontrando per la stessa zona ed immobili della stessa categoria, un valor medio di vendita pari a 1.516,00 €/mq.

• VALUTAZIONI UNITARIE BASE ADOTTATE

COMUNE DI CAGLIARI

- ✓ **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati alla sezione A, Foglio 11, particella 830 sub. 30, ex sub 1 già ex sub 612 sub 1, categoria A/2.**

Per il lotto in esame ospitato dal fabbricato sito in Via Campania 17, sulla base delle considerazioni sopra riportate, la scrivente ritiene corretto utilizzare il valore unitario di **1.360,00 €/mq**, valore medio di mercato

ridotto del 10% per tener conto dell'ubicazione al piano primo, della conformità urbanistica, dello stato dell'immobile, delle finiture e della vetustà

Lotto 1 = (1.360,00 €/mq × 126,25 mq) = 171.700,00 € arrotondato a :

Lotto 1 = 172.000,00 €

COMUNE DI SELARGIUS

- ✓ **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 36, particella 343 sub. 4, categoria F/1 - Ente Urbano - consistenza 1780 mq; su terreno identificato al Catasto terreni al Foglio 36 mappale 343 di 1780 mq;**
- ✓ **Quota pari al 100% della piena proprietà degli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 36 mappale 348 di 340 mq, Foglio 36 mappale 349 di 940 mq; Foglio 36 particella 350 di 1.100 mq, contigui a formare un unico appezzamento di 2.380 mq.**

La scrivente ha effettuato un'indagine di mercato sui principali siti di annunci immobiliari ed ha ricercato i valori di valutazione delle aree edificabili utili per il calcolo dell'IMU attribuiti dal Comune di Selargius per le aree in oggetto. Si tratta di aree edificabili del Comparto Nord Is Corrias, soggetto a stipula di convenzione per l'edificazione, con cessioni gratuite al comune di superfici per viabilità, verde, parcheggi e servizi, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e le garanzie fidejussorie. La superficie complessiva del comparto è di 38.591 mq, 17.779 mq di cessioni gratuite ai comuni, l'indice di edificabilità è di 1,5

mc/mq e le ripartizioni sono di 80% per attività artigianali e commerciali ed il 20% per servizi di uso pubblico.

Il valore riscontrato per il comparto Nord Is Corrias ante convenzione è quello unitario di **70,00 €/mq.**

Partendo da tale valore unitario si ottengono i valori dei due lotti, dai quali è necessario detrarre i costi per le bonifiche, la rimozione dei rifiuti, riscontrati su di essi in grandi quantità.

Lotto 2 = $(70,00 \text{ €/mq} \times 1780 \text{ mq}) = 124.600,00 \text{ €}$ arrotondato a :

Lotto 2 = 125.000,00 €.

e

Lotto 3 = $(70,00 \text{ €/mq} \times 2380 \text{ mq}) = 166.600,00 \text{ €}$ arrotondato a :

Lotto 3 = 167.000,00 €.

Dai valori dei sopramenzionati Lotto 2 e Lotto 3 è necessario decurtare l'asportazione delle macerie e dei rifiuti presenti, che da un esame sommario "a vista" sembrano essere non pericolosi. Ovviamente l'indicazione più precisa circa la quantità, i costi e le caratteristiche effettive di pericolosità la si potrà avere solo in fase di cernita, caratterizzazione, trasporto e smaltimento presso impianti autorizzati. Il conteggio è stato effettuato valutando indicativamente i cumuli di rifiuti considerati come non pericolosi, comprensivo di caratterizzazione trasporto e conferimento. Circa la presenza di amianto, da un esame a vista alla data attuale non è sembrato essere presente superficialmente. Nulla invece si può dire circa la presenza di rifiuti interrati o di inquinamento del suolo o del sottosuolo.

Per quanto riguarda il **Lotto 2**, i costi per la demolizione di ciò che resta, la caratterizzazione, la cernita, il trasporto e lo smaltimento delle tipologie di rifiuti sopra menzionati, comprensivi di oneri tecnici e di sicurezza, sono indicativamente stimati in - **85.000,00 €**,

Da ciò si ottiene il valore netto del lotto 2:

$$\text{Valore netto Lotto 2} = 125.000,00 \text{ €} - 85.000,00 \text{ €} = 40.000,00 \text{ €}$$

Sono esclusi eventuali costi di bonifica del sottosuolo al momento non prevedibili.

Per quanto riguarda il **Lotto 3**, i costi per la demolizione di ciò che resta, la caratterizzazione, la cernita, il trasporto e lo smaltimento delle tipologie di rifiuti sopra menzionati, comprensivi di oneri tecnici e di sicurezza, sono indicativamente stimati in - **125.000,00 €**,

Da ciò si ottiene il valore netto del lotto 2:

$$\text{Valore netto Lotto 3} = 167.000,00 \text{ €} - 125.000,00 \text{ €} = 42.000,00 \text{ €}$$

Nel lotto 3 è stato considerato pari a 0,00 € il valore dei blocchi di granito già tagliato in quanto, trattandosi di materiale già con dimensioni stabilite e difficilmente riutilizzabile se non per dimensioni identiche, il valore residuo è stato compensato con il costo per il trasferimento.

Sono esclusi eventuali costi di bonifica del sottosuolo al momento non prevedibili.

Si precisa che i costi dello smaltimento sono solamente indicativi poiché i costi effettivi saranno valutati dopo la caratterizzazione chimico fisica ed il peso dei rifiuti stessi.

In merito al quesito n°9

- Valutare la congruità del prezzo degli atti di vendita compiuti dalla fallita nell'anno anteriore alla sentenza di fallimento;

Non risultano vendite effettuate nell'anno anteriore la data di fallimento.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla **data attuale** è pari a:

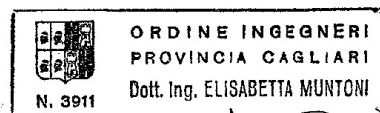
Lotto	Descrizione	Valori
1	Appartamento Cagliari	172.000,00 €
2	Lotto di terreno con macerie e rifiuti SS 554 Km 3,5	40.000,00 €
3	Lotto di terreno con macerie e rifiuti SS 554 Km 3,5	42.000,00 €
TOTALE		254.000,00 €

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 22 dicembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Elisabetta Muntoni