

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Ill.mo Dott.ssa G.M. MOSSA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

FALLIMENTO N. 8/2014

CURATORE : DOTT. ELENA
SACCHETTI

PEC di Incarico : 16/02/2023

IL C.T.U.:

Ing. Pina Mulas

Ing. Pina Mulas
Piazza Porrino n. 3 - 07100 Sassari
Cell. 329 2906680
e-mail: ing.p.mulas@gmail.com
PEC: ing.pinamulas@pec.it



Pina Mulas

INDICE

PREMESSA	3
1.Unità immobiliare : Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).....	4
1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Via Antonio Pacinotti, 36 G– Piano Terra – Porto Torres.	4
1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).	6
1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).....	7
1.4. DATI EDILIZI ED URBANISTICI – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).	7
1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL’ IMMOBILE – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).	8
1.5 STIMA IMMOBILE	9
4-ALLEGATI	9

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: **Dott.ssa G.M. Mossa**

Curatore: **Dott.ssa Elena Sacchetti**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Pina Mulas con studio in Sassari, Piazza Porrino n. 3, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Sassari, in data 16/02/2023 è stata nominata dal curatore fallimentare in qualità di esperta per svolgere una consulenza tecnica d'ufficio di stima e valutazione del bene immobile in relazione al fallimento del _____ CF _____ di seguito descritto catastalmente:

- F 8 PARTICELLA 2694 SUB 27 CAT. C/6 PORTO TORRES (SS) VIA ANTONIO PACINOTTI, PIANO T, ZONA 1 , CLASSE 1, Consistenza 21 mq, Dati di superficie: Totale: 25 mq, rendita € 46,64.
di proprietà al ½ del Signor _____ e ½ della Sig.ra _____ .

La nomina del perito (il cui mandato è riportato in allegato 1) è avvenuta a seguito di richiesta da parte del curatore fallimentare.

Il *corpus* immobiliare, è costituito da un unico lotto composto da un box sito in via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres.

La completezza della documentazione è stata valutata attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza, del progetto approvato dal Comune di Porto Torres e anche attraverso consultazione al Catasto e presso la Conservatoria.

IMMOBILE DI VIA ANTONIO PACINOTTI, 36 G – PORTO TORRES.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 29/01/2004 - Registro Particolare 863 Registro Generale 1348
Pubblico ufficiale MANIGA GIOVANNI Repertorio 222278/17062 del 26/01/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 01/02/2010 - Registro Particolare 303 Registro Generale 1825
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 3448/2009 del 15/09/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1042 del 03/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1047 del 03/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 01/07/2011 - Registro Particolare 1952 Registro Generale 10156
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2236/2011 del 14/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 986 del 28/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1043 del 03/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1048 del 03/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2014 - Registro Particolare 3273 Registro Generale 4101
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 8/2014 del 13/02/2014
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 991 del 28/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1045 del 03/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1050 del 03/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

1. Unità immobiliare : Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).

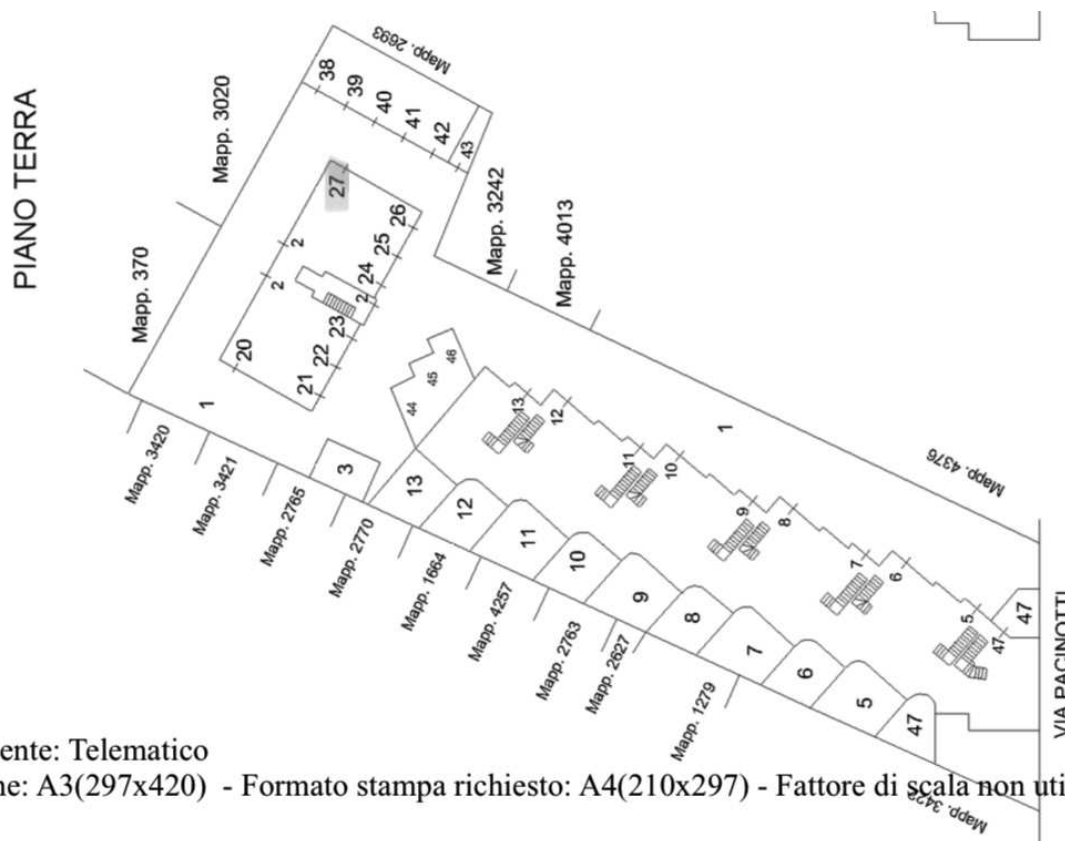
1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Via Antonio Pacinotti, 36 G– Piano Terra – Porto Torres.

Oggetto della perizia è un box sito nel Comune di Porto Torres, via Antonio Pacinotti, 36 G– Piano Terra , distinto al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

L'indirizzo preciso è via Antonio Pacinotti, Porto Torres (SS).

n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
1										
1	8	2694	27	1	C/6	1	21	25	€ 46,64.	via Antonio Pacinotti, PT

Elaborato planimetrico



Mediante: Telematico

Dimensione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Corrispondenza Catastale

Non risulta presente la planimetria catastale, da ciò si evince la **non Conformità Catastale.**

Si rende necessario quindi l'aggiornamento catastale prima della vendita (**obbligo di aggiornamento della documentazione catastale**).

1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in data 24 Febbraio 2025 alle ore 10:00, e successivo accesso agli atti all'ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres in data 26 giugno 2025 con conseguente acquisizione della documentazione Tecnica. Si è proceduto quindi al rilievo planimetrico, alla valutazione della conformità catastale e urbanistica, all'acquisizione ed al rilievo fotografico.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in un unico lotto:

- Uno ad uso autorimessa Foglio 8, particella 2694, sub 27, zona 1 CAT C/6

L'autorimessa si trova al piano terra della palazzina situata in via Pacinotti 36 G Porto Torres, a cui si acceda tramite cancello elettrico di accesso a cortile di pertinenza condominiale, di superficie di 25 mq circa. L'immobile risulta confinante per due lati all'area di manovra condominiale ed altre due autorimesse di altra proprietà.

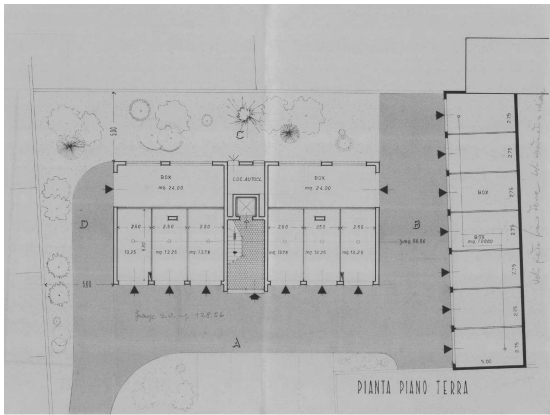
L'accesso all'autorimessa avviene tramite porta metallica Basculante manualmente, in avanzato stato di degrado (presenza di ruggine).



L'autorimessa risulta fornita di predisposizione dell'impianto elettrico non funzionante al momento del sopralluogo (**non è presente la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico 37/08**).

Si sono riscontrate in fase di sopralluogo **difformità edilizie**, derivanti da:

- chiusura su lato sud est (prospetto C tav 9 allegata) di due finestre/vetrature per garage.



I beni mobili presenti in alcune foto, non sono inclusi tra i beni di proprietà del fallimento.

1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).

Il box auto, in regime di comunione dei beni, risulta di proprietà:

- **per ½ del Signor** nato a il , c.f. :
- **per ½ della Sig.ra** , nata a il , c.f. :
- ;

-ATTO PUBBLICO del 26/01/2004 Repertorio 222278/17062 del 26/01/2004 Rogante Porqueddu, Registrazione: UR Sede: Sassari n.445
Trascrizione del 29/01/2004 - Registro Particolare 863 Registro Generale 1348 COMPRAVENDITA.

Al momento del sopralluogo in data 24.02.2025 il box risulta occupato dal sig. .

1.4. DATI EDILIZI ED URBANISTICI – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).



L'immobile è stato costruito in forza delle Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Porto Torres:

- in data 22/06/1993 con il n. 7484,
- in data 07/01/1994 il n. 7910,
- in data 03/03/1994 il n. 7911;
- in data 18/06/1996 il n. 51/96 pratica 83/50.

Con abitabilità del 19/09/1996.

La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

È presente un vincolo di destinazione costituito a favore del Comune di Porto Torres con atto registrato a Sassari il 19/05/1993 al n. 701 e trascritto a Sassari il 09/07/1993 casella 3780 art 5875.

Si rileva la **Non Conformità Edilizia** a seguito di :

- chiusura su lato sud est (prospetto C tav 9 allegata) di due finestre/vetrature per garage.

Tali difformità dovranno essere sanate attraverso una SCIA con una spesa forfettaria di circa € 2.000 derivante da pagamento di ammenda di € 500, per spese impiantistiche oltre a spese tecniche ed i relativi oneri professionali per le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale.

Si è riscontrata ad oggi :

- l'assenza di Conformità degli impianti (elettrico) ai sensi del D.Lgs 37/08 ;
- l'assenza di Conformità Catastale;
- l'assenza di Conformità Edilizia.

1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL' IMMOBILE – Via Antonio Pacinotti, 36 G – Piano Terra – Porto Torres (SS).

L'immobile è stato valutato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso. Si è determinato attraverso indagini su immobili simili pubblicati nelle riviste di settore il valore medio di riferimento all'interno del mercato omogeneo.

I risultati della stima del più probabile valore di mercato vengono riportati qui di seguito:

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a LOTTO" (€)
	8	2694	27	1	C/6	1	PT	21	904,76	19.000,00
									TOTALE	19.000,00

Tale valore dovrà essere decurtato degli oneri derivanti da una spesa forfettaria di circa € 2.000 per il pagamento di ammenda (SCIA) di € 500, per spese impiantistiche oltre a spese tecniche ed i relativi oneri professionali per le pratiche edilizie e l'aggiornamento catastale.

Perciò ne scaturisce che il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

€ 19.000,00 - €2.000,00 = € 17.000,00

Valore quota parte Sig :

€ 17.000,00 / 2 = € 8.500,00

Valore stimato per l'unità immobiliare: € 8.500,00

1.5 STIMA IMMOBILE

TOTALE VALORE DI STIMA: € 8.500,00

4-ALLEGATI

- All.1 Nomina del perito
- All.2 Verbale di deposito
- All. 3 Nota parcella

CTU

Fallimento n. 8/2014 R.G. Fall.

Sassari, 17/07/25

In fede
il CTU
Ing. Pina Mulas



Pina Mulas