

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione fallimentare

FALLIMENTO N° 70/2019
"Xxxxx Xxxxx Xxxxxx SAS Di XXXXXXXX Xxxxx &C SAS e del
socio illimitatamente responsabile XXXXXXXX Xxxxx"

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Per la stima dei Beni Immobili

Giudice Delegato:

Dott. Andrea Bernardino

Curatore Fallimentare:

Dott.ssa Roberta Asuni

C.T.U.

Ing. Paolo Lixi

1. PREMESSA

In data 10 Febbraio 2021 la Dott.ssa Roberta Asuni, in qualità di curatore del fallimento N°70/2019 de "XXXXX XXXXX XXXXXX SAS Di XXXXXXXX XXXXX &C SAS e del socio illimitatamente responsabile XXXXXXXX XXXXX, nominava il sottoscritto Ing. Paolo Lixi, libero professionista con studio in Cagliari, via Reggio Calabria N°15, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della provincia di Cagliari al N ° 8203 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, quale consulente tecnico di ufficio nel procedimento indicato, con il seguente incarico:

1. *Accerti il CTU, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza del XXXXX XXXXX XXXXXX SAS Di XXXXXXXX XXXXX &C SAS PI xxxxxxxxxxxx e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà della società fallita.*
2. *accerti inoltre, il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori dalla data del fallimento;*
3. *Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.*
4. *Accerti inoltre:*
 - a. *se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765;*
 - b. *nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata. indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;*
 - c. *nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/ 1967 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n.47. se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L 47/85 ovvero della L 326/2003.*
 - d. *nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L 47/85. per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39 1° comma della legge 23/12/1994. n. 724. siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. 47/85 ovvero sanabili secondo la L.326/2003;*
 - e. *il C.T.U. dopo aver indicato la consistenza le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà della società fallita ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato tenendo conto: se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere: venduti all'incanto od assegnati. ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasferirne la proprietà per atto tra vivi;*

5. *se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini dell'amministrazione comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno all'acquirente o all'assegnatario*
6. *Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.*
7. *Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.*
8. *Richieda il CTU, ai competenti uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro il fallito, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.*
9. *Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'"APE – Attestato di prestazione energetica" qualora non sussista proceda alla relativa redazione;*

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto formalmente inizio in data 08 Febbraio 2021, Presso lo studio della curatrice con l'analisi della documentazione relativa alla procedura, il sottoscritto procedeva quindi in autonomia all'acquisizione della documentazione catastale aggiornata relativa agli immobili, acquisendo, ove presenti:

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

In data 08 Marzo 2021 si procedeva ad un primo accesso presso i beni alla presenza della curatela per verificare lo stato dei luoghi e compiere i necessari rilevamenti planimetrici e fotografici.

Al fine di poter verificare la conformità edilizia e urbanistica, in data 22 Febbraio 2021, il sottoscritto inoltrava, tramite PEC con identificativo opec2941.20210222122030.21102.726.1.69@pec.aruba.it, richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Sinnai 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.

In data 13 Aprile 2021 il sottoscritto riceveva dall'ufficio tecnico del comune di Sinnai la documentazione richiesta.

Ottenuta tutta la documentazione necessaria veniva quindi effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili, in data 24 Aprile 2021, per verificare lo stato dei luoghi e compiere i necessari rilevamenti planimetrici e fotografici nei beni non esaminati in precedenza.

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, la consistenza immobiliare in capo alla fallita risulta composta dai seguenti immobili:

N°	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Classamento	Consistenza	Rendita
1	Sinnai	35	4025	12	C/2	81 m ²	288,65 €
2	Sinnai	35	4025	13	C/2	14 m ²	58,57 €
3	Sinnai	35	4025	14	C/2	10 m ²	35,64 €
4	Sinnai	35	4025	15	C/2	10 m ²	35,64 €
5	Sinnai	35	4025	16	C/2	10 m ²	35,64 €
6	Sinnai	35	4025	17	C/2	10 m ²	35,64 €
7	Sinnai	35	4025	18	C/2	10 m ²	35,64 €
8	Sinnai	35	4025	19	C/2	10 m ²	35,64 €
9	Sinnai	35	4025	21	C/6	52 m ²	107,42 €

Gli accertamenti compiuti hanno inoltre evidenziato la presenza di un altro immobile che, su indicazione della curatela, si estromette dalla valutazione odierna in quanto già oggetto di procedura esecutiva, nella quale il fallimento dovrà intervenire.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili sono ricompresi all'interno del medesimo fabbricato, avente destinazione prevalentemente residenziale, ubicato nel comune di Sinnai all'interno del centro abitato tra le vie xxxxxxxxxxxx e XXXXXX XXXXX. La zona è caratterizzata da villette unifamiliari e plurifamiliari, di norma uno o due piani fuori terra. L'area circostante è ben servita, sono presenti: bar, ristoranti, supermercati, farmacia, chiese ed impianti sportivi a brevissima distanza.

I subalterni 12 e 13 rappresentano delle unità funzionalmente autonome, ubicate al secondo piano interrato del fabbricato. Il subalterno 21 rappresenta una quota di autorimessa collettiva, comprendete anche un'area comune e altri subalterni (posti auto) di proprietà di terzi. I subalterni 14,15,16,17,18 e 19, infine, costituiscono attualmente un unico ambiente comprensivo del subalterno 32 (bene comune non censibile, che in passato individuava il corridoio di accesso alle cantine) e parte del subalterno 33 (coincidente con il deposito interrato di pertinenza del sovrastante locale commerciale, collegato all'interrato per mezzo di scala interna in muratura). Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di stima è costruito in parte con scheletro in calcestruzzo armato e solai di tipo misto in latero-cemento ed in parte con pareti portanti in cemento armato (piano interrato). Le tamponature sono realizzate in

mattoni forati di laterizio, le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono generalmente buone con occasionali macchie di umidità, prevalentemente di risalita. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con tre distinti corpi di fabbrica, disposti su differenti livelli, ed aventi un corpo scala centrale in comune. Come conseguenza di questa particolare configurazione, il piano interrato risulta fondamentalmente disposto su tre distinti livelli collegati da rampe e scale. Nell'elaborato planimetrico catastale i livelli in questione sono identificati come segue:

- Seminterrato comprendente i sub. 12,14,15,16,17,18,19 e 21 disposti, nella realtà, a quote differenti.
- Interrato che comprende il solo sub. 13 il quale, nella realtà, si trova alla medesima quota del sub 12 e ad una quota differente sia dal sub 21 che dai rimanenti.

L'accesso a tutti i beni è possibile solo dalla via xxxxxxxxxx, per mezzo di un cancello pedonale condominiale che conduce alla scala esterna dotata di ascensore, per mezzo dei quali si possono raggiungere i livelli interrati per mezzo di successive rampe e scale.

4.1. locale di deposito censito al sub 12

L'immobile è ubicato al piano interrato con accesso dalla seconda porta a sinistra in senso antiorario per chi scende le scale o esce dall'ascensore. L'accesso avviene unicamente per mezzo di portoncino blindato, la cui serratura è stata rimossa in concomitanza con le operazioni peritali per consentire l'accesso al bene. Il locale si presenta interamente al rustico con il solaio in laterocemento e le murature a vista, sono presenti delle finestrate con telaio in pvc. Poiché alcune pignatte risultano prive di cartelle o rivestite di malta cementizia, nonostante il solaio appaia complessivamente in buono stato, si dovrà procedere alla sua revisione, con costi adeguatamente considerati in fase di stima, per escludere possibili fenomeni di sfondellamento futuri. La muratura è priva di intonaci ed è realizzata in parte in laterizio e in parte in cemento armato. La pavimentazione è completamente assente mentre è presente un impianto elettrico a vista. L'impianto idraulico è assente, ma si rileva il passaggio di una colonna di scarico (a vista) proveniente dai piani superiori.

4.2. locale di deposito censito al sub 13

L'immobile è ubicato al piano interrato, prima porta a destra in senso orario per chi scende le scale o esce dall'ascensore. L'accesso avviene attualmente per mezzo di porta metallica a doppia anta battente in condizioni precarie, della quale si rende indispensabile la sostituzione. Il deposito si presenta con pareti e soffitto in cemento armato al rustico, privo di intonaci e tinteggiatura. Non sono presenti finestrate o aperture verso l'esterno. Il solaio presenta delle travi a vista in acciaio con un importante fenomeno di corrosione in atto. Non sono presenti impianti né finestrate.

4.3. Locali di deposito censiti ai sub 14,15,16,17,18 e 19

Allo stato attuale i locali in questione sono fusi in un unico ambiente comprensivo anche dei subalterni 32 e 33, non coinvolti dalla procedura. Per l'esattezza il subalterno 33 è intestato alla medesima ditta

fallita, ma non è ricompreso nell'attuale stima in quanto già oggetto di procedura esecutiva. Il subalterno 32, invece, è censito come "bene comune non censibile" e come tale non può essere commerciato come porzione dell'attuale locale unico in cui, nei fatti, è ricompreso. L'ambiente si presenta intonacato al civile e tinteggiato. Il pavimento è rivestito con parquet in laminato plastico a posa flottante. L'immobile è dotato di un impianto elettrico a vista, non sono invece presenti impianto idrico e termico. Sul lato nord una porta blindata (posta in corrispondenza di uno spazio comune) consente l'accesso a un cavedio (anche questo bene comune) con sovrastante grigliato, sorretto da travi in legno dal carattere decisamente precario. L'accesso verso la scala condominiale è possibile attraverso una porta vetrata ad anta battente con telaio in alluminio e una seconda porta vetrata con apertura a battente dotata di maniglione di emergenza. Le due porte aprono su un camminamento esterno, che immette, attraverso una piccola rampa di scale, su una rampa discendente che, a sua volta, conduce al vano scala condominiale. L'ambiente, per effetto delle modifiche apportate, è inoltre collegato, per mezzo di una scala interna in muratura, al sovrastante locale commerciale (parte del subalterno 33).

4.4. Autorimessa censita al sub 21

L'immobile è rappresentato da una quota non delimitata di una autorimessa comune, ubicata al piano interrato con accesso pedonale dalla rampa che collega i due livelli interrati in cui si trovano i locali di cui ai punti precedenti. L'accesso pedonale avviene, quindi, per mezzo di portoncino blindato vetusto, la cui serratura non è attualmente funzionante. L'accesso carrabile avviene invece per mezzo di un cancello a doppia ante battente posto sulla via xxxxxxxxxx, attraverso il quale si accede ad un viale carrabile comune. Il viale è quindi separato dall'autorimessa collettiva in cui è ubicato il bene da un secondo cancello scorrevole. L'autorimessa si presenta con pareti e soffitto in cemento armato al rustico, privo di intonaci e tinteggiatura. Non sono presenti impianti. L'autorimessa è condivisa con i subalterni 3, 6 e 9 che individuano altrettanti posti auto, non coinvolti nella procedura la fruizione dei posti auto in questione (e in particolar modo i sub. 3 e 6) presume inevitabilmente il passaggio attraverso l'area individuata dal sub 21 tuttavia, gli atti esaminati non permettono di individuare alcuna servitù di passaggio esplicitamente formalizzata. di fatto, quindi, anche se l'immobile in questione presenta una superficie che supera i 50,00 mq l'utilizzo effettivo, allo stato attuale, consente di posteggiare non più di due automobili per preservare l'area di manovra collettiva.

5. CONFORMITA EDILIZIA E URBANISTICA

Tutti i beni sono ricompresi in un maggior fabbricato che ricade all'interno della zona urbanistica omogenea di completamento "B1 - Centro urbano di Sinnai" dello strumento urbanistico vigente. Come rilevato dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Sinnai, il fabbricato fu edificato in forza della Concessione Edilizia n° 89, fascicolo 04184/2, rilasciata in data 01/04/1999 e della successiva Concessione edilizia di variante n° 114, fascicolo 04184/3, rilasciata il 31/07/2000.

5.1. locale di deposito censito al sub 12

L'immobile è sostanzialmente conforme allo stato rimportato nelle tavole allegate alla concessione, si rileva la rimozione di un corpo scala interno (che in origine collegava la cantina all'unità immobiliare sovrastante) oltre ad una una lieve difformità riguardante la dimensione delle bucatore. Le non conformità potranno essere sanate previo accertamento di conformità, con contestuale aggiornamento della planimetria catastale e con costi che verranno puntualmente detratti in sede di stima.

5.2. locale di deposito censito al sub 13

Non si rilevano sostanziali difformità rispetto alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale.

5.3. Locali di deposito censiti ai sub 14,15,16,17,18 e 19

Come già riportato al precedente 4.3, allo stato attuale i subalterni in questione sono fusi in un unico ambiente comprensivo anche dei sub 32 e 33 che non risultano coinvolti dalla procedura fallimentare. In base agli accertamenti condotti risulta una D.U.A. con codice univoco n. 3661 del 11/10/2017 (relativamente alla quale non risulta corrisposta la relativa sanzione pari ad € 500,00). La pratica in questione, volta a sanare l'attuale stato di fatto già descritto, ha comportato l'acquisizione di un bene non di proprietà del richiedente (bene comune non censibile individuato al sub 32) che è stato ricompreso all'interno della nuova unità immobiliare generata venendo di fatto acquisito illegittimamente dalla fallita. La pratica in questione, quindi, anche se valida sotto il profilo edilizio, è da ritenersi non legittima e dovrà essere ripristinato lo stato precedente. Rispetto allo stato assentito si rilevano, quindi, diverse difformità, consistenti nell'eliminazione dei tramezzi interni che delimitavano le diverse cantine (individuate dai subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19) e le separavano dal corridoio comune. Allo stato attuale, quindi, la rimozione dei tramezzi ha di fatto messo in comunicazione, unendoli in un unico ambiente, i subalterni coinvolti nel procedimento, un corridoio collettivo (pertinenza dell'intero condominio) e un locale deposito di pertinenza del locale commerciale immediatamente sovrastante. In base alle ricerche effettuate risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità nr. 20, pratica edilizia n° 4184/5, rilasciato il 4 agosto 2004 che, in seguito alle modifiche intercorse, è da intendersi decaduto.

5.4. Autorimessa censita al sub 21

Si rileva la presenza di un cancello con pannellature in acciaio mentre le tavole allegate alla concessione indicano un cancello ad aria passante. Si rilevano inoltre minime difformità rispetto alle quote assentite ma entro le tolleranze.

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". Tale

metodo consente di determinare il valore più probabile di un immobile da stimare sulla base di un'indagine effettuata utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali del mercato, anche dell'ubicazione, della disponibilità di servizi, dell'accessibilità, della consistenza, delle caratteristiche tecniche, delle finiture, dello stato d'uso e manutenzione. Nell'eseguire la stima si terrà inoltre conto della destinazione d'uso degli immobili, che rappresentano, per loro natura, beni accessori e pertinenziali di civile abitazione. Per tale motivo si introduce un coefficiente commerciale (pari a 0,6) che ragguaglia la superficie commerciale di una cantina o di un posto auto a quella del corrispondente appartamento. Il prezzo a metro quadro suggerito dalle diverse agenzie interpellate per gli immobili della zona d'interesse ed aventi caratteristiche simili a quello di interesse oscilla tra 1.000,00 e 1.200,00 €/m². L'osservatorio del mercato immobiliare per il comune di Sinnai, aggiornato al secondo semestre del 2020, indica invece come valori di riferimento per immobili di tipologia abitazioni civili, in stato di conservazione normale, un intervallo compreso tra 1.000,00 e 1.300,00 €/m². 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 1.200,00 €/m². Si ritiene Il prezzo così ricavato si applicherà alla superficie commerciale ricavata sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo.

6.1. locale di deposito censito al sub 12

Considerata la superficie commerciale, pari a circa 97,00 m², ed applicato il coefficiente di 0,9 per tenere conto delle dimensioni maggiori rispetto ad una cantina standard, si ricava un valore di € 62.856,00. Valutati i lavori di adeguamento indispensabili ed i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, meglio descritti nell'allegato 4 e complessivamente pari ad € 48.081,73, si ricava un valore, in cifra tonda, pari ad **€ 14.800,00** (*diconsi euro quattordicimilaottocento/00*):

6.2. locale di deposito censito al sub 13

Considerata la superficie commerciale, pari a circa 18,50 m², si ricava un valore di € 13.320,00. Valutati i lavori di adeguamento indispensabili descritti nell'allegato 4 e complessivamente stimati in € 7.000,00 si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 6.300,00** (*diconsi euro seimilatrecento/00*):

6.3. Locali di deposito censiti ai sub 14,15,16,17,18 e 19

Considerate le superfici commerciali, così come risultanti dalle planimetrie in atti, si ricavano i seguenti valori:

Subalterno	Valore
14	7.344,00 €
15	7.092,00 €
16	8.100,00 €
17	7.740,00 €

18	7.740,00 €
19	8.100,00 €

Si dovranno quindi detrarre i costi dei lavori di ripristino necessari a riportare i beni al loro stato originario. L'importo dei lavori in questione è dettagliato nell'allegato 4 ed è calcolato ipotizzando un intervento unitario indipendentemente quindi dalla possibilità che differenti acquirenti possano aggiudicarsi separatamente i vari lotti in questione e procedere al ripristino autonomamente ed in fasi successive. In base a tale criterio, quindi, le spese saranno suddivise in parti uguali essendo peraltro ignoto l'ordine di aggiudicazione, e quindi di realizzazione degli interventi, che potrebbe chiaramente influire sulla ripartizione delle spese. Si ipotizza, inoltre, il mantenimento della pavimentazione originaria (sottostante il parquet flottante) le cui condizioni non sono tuttavia attualmente verificabili. Per quanto detto, le spese di ripristino, complessivamente stimate in € 18.000,00 ammontano ad € 3.000,00 per ogni unità portando i valori attuali dei beni ai seguenti:

Per il **sub 14** si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 4.300** (*diconsi euro quattromilatrecento/00*):

Per il **sub 15** si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 4.100** (*diconsi euro quattromilacento/00*):

Per il **sub 16** si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 5.100** (*diconsi euro cinquemilacento/00*):

Per il **sub 17** si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 4.700** (*diconsi euro quattromilasettecento/00*):

Per il **sub 18** si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 4.700** (*diconsi euro quattromilasettecento/00*):

Per il **sub 19** si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 5.100** (*diconsi euro cinquemilacento/00*):

Si segnala, inoltre, la possibilità di vendita dei volumi coincidenti con le cantine (subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19) in un lotto unico. In questo caso l'unico acquirente sarebbe, verosimilmente, l'aggiudicatario del sub. 33 che potrebbe non eseguire i lavori di ripristino previsti ai punti precedenti, mantenendo un unico ambiente, previa verifica della possibilità di acquisire il bene comune (BCNC al sub 32) non coinvolto nella procedura. Per quanto esposto al capitolo 5 l'acquirente dovrebbe inoltre rappresentare la pratica edilizia pur se conforme allo stato di fatto. Ritenuto che i costi di indennizzo, acquisizione e regolarizzazione siano paragonabili come ordine di grandezza ai costi stimati nella precedente ipotesi, il valore del lotto unico coincide quindi con la somma dei singoli lotti, per un valore di **€ 28.000,00** (*diconsi euro ventottomila/00*):

6.4. Autorimessa censita al sub 21

Considerata la superficie commerciale, pari a circa 64,00 m², ed applicato il coefficiente di 0,5 del rapporto tra superficie complessiva ed effettivamente utilizzabile in parcheggio, si ricava un valore di € 23.040,00. Valutati i lavori di adeguamento indispensabili descritti nell'allegato 4 e complessivamente pari ad € 5.500,00, si ricava un valore in cifra tonda pari ad **€ 17.500,00** (*diconsi euro diciassettemilacinquecento/00*):

7. RISPOSTE AI QUESITI

7.1. Accerti il CTU, prelieve le opportune visure [...] risulteranno di proprietà della società fallita.

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita dai seguenti immobili:

N°	Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Classamento	Consistenza	Rendita
1	Sinnai	35	4025	12	C/2	81 m ²	288,65 €
2	Sinnai	35	4025	13	C/2	14 m ²	58,57 €
3	Sinnai	35	4025	14	C/2	10 m ²	35,64 €
4	Sinnai	35	4025	15	C/2	10 m ²	35,64 €
5	Sinnai	35	4025	16	C/2	10 m ²	35,64 €
6	Sinnai	35	4025	17	C/2	10 m ²	35,64 €
7	Sinnai	35	4025	18	C/2	10 m ²	35,64 €
8	Sinnai	35	4025	19	C/2	10 m ²	35,64 €
9	Sinnai	35	4025	21	C/6	52 m ²	107,42 €

7.2. accerti inoltre, il CTU le iscrizioni [...] anteriori dalla data del fallimento;

Per le risultanze degli accertamenti eseguiti presso il S.P.I. si rimanda all'allegato 3. In base alle ricerche effettuate, che si allegano, non risultano compravendite effettuate nei cinque anni anteriori la data del fallimento.

7.3. Determini quindi il CTU, per gli eventuali [...] parti nei correlativi atti pubblici.

Non pertinente.

7.4. Accerti inoltre:

7.4.1. se eventuali fabbricati siano stati edificati [...] della legge 06/08/1967 n. 765;

Tutti i fabbricati risultano edificati successivamente alla legge 765 del '67

7.4.2. nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati [...] irregolarità eventualmente riscontrate:

Si rimanda al punto 5 della relazione.

7.4.3. nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati [...] ovvero della L 326/2003.

Per gli aspetti riguardanti la conformità edilizia si rimanda al punto 5 della relazione.

7.4.4. nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati [...] sanabili secondo la L.326/2003:

Per gli aspetti riguardanti la conformità edilizia si rimanda al punto 5 della relazione.

7.4.5. il C.T.U. dopo aver indicato la consistenza [...] la proprietà per atto tra vivi:

Per gli aspetti riguardanti la conformità edilizia si rimanda al punto 5 della relazione.

Per la stima dei beni si rimanda al punto 6 della relazione.

7.5. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi [...] in danno all'acquirente o all'assegnatario

Per gli aspetti riguardanti la conformità edilizia si rimanda al punto 5 della relazione.

7.6. Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione [...] ancora non censite.

Tutte le unità risultano accatastate. L'attuale conformazione degli spazi corrispondenti ai sub. 14, 15, 16, 17, 18, 19 differisce dalle planimetrie (si vedano i punti 4 e 5).

7.7. Rediga il CTU la relazione scritta [...] per un migliore espletamento dell'incarico.

Vedasi elenco allegati.

7.8. Richieda il CTU, ai competenti uffici, i certificati [...] il certificato di destinazione urbanistica.

Per le risultanze degli accertamenti eseguiti presso il S.P.I. si rimanda all'allegato 3.

7.9. Accerti in ottemperanza a quanto previsto [...] alla relativa redazione;

Tutti gli immobili sono esenti da A.P.E. come meglio indicato nell' allegato 7.

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,

giovedì, 20 maggio 2021

Il C.T.U.

Ing. Paolo Lixi

SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	1
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
4.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	3
4.1.	locale di deposito censito al sub 12.....	4
4.2.	locale di deposito censito al sub 13.....	4
4.3.	Locali di deposito censiti ai sub 14,15,16,17,18 e 19.....	4
4.4.	Autorimessa censita al sub 21	5
5.	CONFORMITA EDILIZIA E URBANISTICA.....	5
5.1.	locale di deposito censito al sub 12.....	6
5.2.	locale di deposito censito al sub 13.....	6
5.3.	Locali di deposito censiti ai sub 14,15,16,17,18 e 19.....	6
5.4.	Autorimessa censita al sub 21	6
6.	STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	6
6.1.	locale di deposito censito al sub 12.....	7
6.2.	locale di deposito censito al sub 13.....	7
6.3.	Locali di deposito censiti ai sub 14,15,16,17,18 e 19.....	7
6.4.	Autorimessa censita al sub 21	8
7.	RISPOSTE AI QUESITI	9
7.1.	Accerti il CTU, previe le opportune visure [...] risulteranno di proprietà della società fallita.	9
7.2.	accerti inoltre, il CTU le iscrizioni [...] anteriori dalla data del fallimento;	9
7.3.	Determini quindi il CTU, per gli eventuali [...] parti nei correlativi atti pubblici.	9
7.4.	Accerti inoltre:.....	9
7.4.1.	se eventuali fabbricati siano stati edificati [...] della legge 06/08/1967 n. 765;	9
7.4.2.	nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati [...] irregolarità eventualmente riscontrate:	9
7.4.3.	nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati [...] ovvero della L 326/2003.....	9
7.4.4.	nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati [...] sanabili secondo la L.326/2003:.....	9
7.4.5.	il C.T.U. dopo aver indicato la consistenza [...] la proprietà per atto tra vivi:.....	9
7.5.	se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi [...] in danno all'acquirente o all'assegnatario	10
7.6.	Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione [...] ancora non censite.	10

7.7.	Rediga il CTU la relazione scritta [...] per un migliore espletamento dell'incarico.	10
7.8.	Richieda il CTU, ai competenti uffici, i certificati [...] il certificato di destinazione urbanistica.	10
7.9.	Accerti in ottemperanza a quanto previsto [...] alla relativa redazione;	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 3	Ispezioni presso conservatoria dei registri immobiliari
ALLEGATO 3.A	Elenco formalità per immobile
ALLEGATO 3.B	Elenco formalità per nominativo
ALLEGATO 4	Documentazione edilizia, urbanistica e paesaggistica
ALLEGATO 4.A	Concessioni edilizie e relativi allegati tecnici
ALLEGATO 4.B	Computi relativi alle opere necessarie alla regolarizzazione dei beni
ALLEGATO 5	Rilievo Fotografico
ALLEGATO 6	Verifica contratti di locazione
ALLEGATO 7	Attestato di prestazione energetica.