

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO

[REDACTED]
112/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Andrea Bernardino

IL CURATORE FALLIMENTARE

Dott.ssa Veronica Balletto

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI

TEL. 0703481288-070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masolo@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari, 31 marzo 2017

Dott. Ing. Giovanni Masala

via dei Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265

E-mail: ing.masala@pec.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED] N°112/2015

Giudice Delegato: Dott. Andrea Bernardino

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Veronica Balletto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI:

In data 25 Gennaio 2016 il Giudice Delegato Dott. Andrea Bernardino su istanza del Curatore Fallimentare Dott.ssa Veronica Balletto, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, al n°2669 e con studio professionale in Cagliari nella via dei Colombi n°31, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento su indicato, con il seguente incarico:

1. Accertare previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente al fallito;
2. Accertare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili, le vendite e altri atti di trasferimento immobiliare posti in essere dalla fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento;
3. Determinare il valore venale attuale attribuibile ai beni immobili "de quibus", ed inoltre per i beni alienati o trasferiti anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici;
4. accertare inoltre:
 - a. se i fabbricati risultino edificati anteriormente o successivamente l'entrata in vigore della legge n.765 del 6 agosto 1967;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CACULIARI
Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265
e-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

b. nell'ipotesi in cui i fabbricati sono stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione edilizia rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate:

c. nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente all'entrata in vigore della legge numero 765 del 6 agosto 1967 ma prima dell'entrata in vigore della legge n.47 del 28 febbraio 1985, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n.47 del 28 febbraio 1985;

d. nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n.47 del 1985, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 13 della legge numero 47 del 1985, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art.39 I comma della legge 23-12-1994 n.724, siano sanabili secondo quanto previsto ai capi IV e V della legge n.47 del 1985 e/o successive modifiche;
determinare il valore commerciale degli immobili tenendo conto che:

e. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi e 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 potrà trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;

f. se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine dell'Amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265
e-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

05.02 Inquadramento cartografico/catastale

6 Certificato destinazione urbanistica

07.01 Visure conservatoria

07.02 Riepilogo possesso ultraventennale

08.01 libretti mezzi meccanici

09.01 Valutazione mobili e attrezzature

10 Esisto ispezione all'Agenzia delle Entrate per la locazione immobile in

Piazza Mercato.

Cagliari, 31 marzo 2017

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

DRAFT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Cagliari

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
e-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

5. Provveda il CTU alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite

Rediga il perito la relazione scritta delle operazioni peritali e le corredi con le opportune rappresentazioni grafiche, e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un espletamento dell'incarico.

Richieda ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita nonché la certificazione storico catastale per gli immobili in capo al fallimento e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica, evidenziando altresì le eventuali possibilità di diversa destinazione urbanistica degli immobili,

che inoltre, all'interno dei locali siti in Carbonia, destinati all'esercizio dell'attività del fallito, trovasi custoditi diversi impianti e attrezzature specifiche per la attività dallo stesso svolta, di commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli, per i quali si rende necessario procedere ad una stima.

1.1 PREMESSA

In ottemperanza all'incarico affidatogli, letti gli atti facenti parte della pratica, il sottoscritto procedeva alle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Archivio Notarile, gli uffici comunali competenti ed il Catasto per conoscere la consistenza del patrimonio immobiliare, reperire gli atti di provenienza degli immobili e verificare la regolarità urbanistica e catastale. In base alle ricerche effettuate risultano diversi immobili in carico al fallito siti nel Comune di Carbonia, come meglio si illustrerà nel seguito.

1.1.1 Individuazione del compendio immobiliare

Considerato il dilungarsi delle operazioni peritali, dovuto alla complessa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265

E-mail: ing.masala@pec.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

situazione di alcuni beni da cui è derivata difficoltà di reperimento della documentazione sia per la parte catastale sia per la parte edilizia ed urbanistica, il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere i beni per tipologia al fine di fornire, per ogni lotto gli elementi necessari alla valutazione della convenienza a procedere alla valutazione e successiva vendita dei beni. Successivamente veniva determinata la necessità di valutare l'intero compendio immobiliare anche se lo stesso, come si vedrà, non risulta nel complesso facilmente vendibile. Gli immobili individuati sulla base delle risultanze catastali sono tutti ubicati nel territorio del comune di Carbonia.

1.1.1 Al catasto urbano:

n.	Quota	Ubicazione	Fg	Part	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
1	1/3	piazza Mercato, 31 Piano S1 - T	28	1697	8	C/1	10	140 mq	2.125,74
2	1	viale Arsia, 90 piano S1	28	3666	97	C/2	7	621 mq	1.956,39
3	1/6	via Filzi snc	29	6358	1	A/2	2	6 vani	681,72

1.1.2 Al catasto terreni:

n.	Quota	Foglio	Part.	descrizione	mq
4	1/6	29	212	Terreno agricolo	18730
5	1/6	29	213	Terreno agricolo	5820
6	1/6	29	569	Terreno agricolo	700
7	1/6	29	573	Terreno agricolo	650
8	1/6	29	574	Terreno agricolo	650
9	1/6	29	4649	Terreno agricolo	335
10	1/6	29	4651	Terreno agricolo	140
11	1/6	29	5826	Terreno agricolo	83
12	1/6	29	5827	Terreno agricolo	717

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

13 1/6 29 5829 Terreno agricolo 344

14 1/6 29 5830 Terreno agricolo 77

Gli stessi formano nel loro insieme un unico appezzamento di terreno ubicato nella periferia del comune di Carbonia.

1.1.2 Sopralluoghi presso gli immobili

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto, si recava, insieme ai suoi collaboratori, per un primo sopralluogo in data 23/02/2016, presso i beni oggetto di consulenza, iniziando dal magazzino di viale Arsia, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Si procedeva con le operazioni peritali raccogliendo la necessaria documentazione fotografica e rilevando gli immobili: in particolare, in tale occasione, si procedeva a verificare la rispondenza dell'immobile alle risultanze degli elaborati grafici allegati nella varie pratiche, al fine della determinazione della regolarità edilizia dell'immobile con specifico riferimento alle parti oggetto del presente incarico. Al fine di verificare la consistenza di altri immobili legati alla proprietà, si è reso necessario effettuare ulteriori sopralluoghi presso i luoghi in questione che il sottoscritto ha effettuato, insieme ai suoi collaboratori. In particolare, in data 27/04/2016 si è proceduto a individuare diversi terreni a destinazione agricola (distinti al CT al foglio 29 mappali 212-213-569-573-574-4649-4651-5826-5827-2529-5830). Soltanto in data 20/01/2017 a conclusione delle inutili ricerche presso il comune di Carbonia è stato effettuato il sopralluogo nell'immobile a destinazione commerciale in piazza Ciusa (in catasto foglio: 28, particella: I697, sub.8), ubicato in piazza Mercato che inizialmente veniva indicato dal [REDACTED] possesso di terzi.

1.1.3 Acquisizione documentazione presso gli enti preposti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

Il sottoscritto si è adoperato per recuperare la documentazione necessaria presso l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia con particolare riferimento a quella necessaria per la determinazione della regolarità edilizia ed urbanistica.

Una prima parte della documentazione, riguardante il bene sito in viale Arsia veniva ritirata in data 27/04/2016. Successivamente, dopo lunghe ricerche, si determinava che non esisteva alcun documento in merito all'immobile ubicato in piazza Ciusa (ex piazza Mercato). In allegato si trova l'elenco di tutte le pratiche recuperate di cui è riportato un estratto per le parti significative. In tale occasione sono stati anche richiesti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni.

1.1.4 Possesso ultraventennale

Si fa presente che durante le verifiche del possesso ultraventennale è emerso che l'Agenzia delle Entrate ha attribuito a carico della particella 212 del foglio 29 la presenza di un immobile fantasma. Dopo uno studio approfondito della questione, anche sulla base delle dichiarazioni che dichiarava di non aver alcun immobile nella zona, è risultato evidente che tale attribuzione era errata. Il sottoscritto CTU ha quindi provveduto a presentare istanza, presso l'ufficio competente, al fine di eliminare l'annotazione a carico della particella e l'attribuzione al sig. Etzi dell'immobile individuato in catasto urbano al foglio 29 mappale 6358 di cat. A/2 cl. 2 6 vani rendita € 681,72. L'istanza è stata regolarmente accolta (vedi allegato 3.4).

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, si è potuto ricostruire, per tutti gli immobili a carico del fallimento, un possesso continuato da oltre vent'anni, tuttavia è necessario fare due precisazioni importanti per le particelle 212 e 213.

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265
e-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

1.1.4.1 NCT foglio 29 particella 212

L'immobile originariamente aveva consistenza di mq. 20.565 ed era interamente di proprietà de [REDACTED]

In forza di un atto di compravendita del 01/09/1980 la proprietà dell'immobile passa [REDACTED] ma quota pari a 500/1000 [REDACTED] per una quota pari a 500/1000.

In forza di una scrittura privata successivamente trascritta in Conservatoria, del 11/12/200 [REDACTED] prende la sua quota di 500/1000 di proprietà [REDACTED] che quindi ne acquisisce una quota pari a 1/6. La particella 212 descritta nella scrittura privata riporta una consistenza pari a mq.

18.730 che risulta essere la nuova consistenza della particella in seguito al frazionamento CA0471543 del 05/07/1982 in cui vengono scorporati dell'originale particella 212 le particelle 568-569-4649-4650 per una superficie totale di mq. 1.835. Come si evince dalla cronologia degli eventi [REDACTED] acquistato 1/6 della particella dopo il frazionamento, quindi con l'esclusione delle particelle derivate, ciononostante le particelle 569-4649 risultano intestate per la quota di 1/6 [REDACTED] per esse non si può certificare il possesso ultraventennale.

1.1.4.2 NCT foglio 29 particella 213

Analogamente si può dire per la particella 213. L'immobile originariamente aveva consistenza di mq. 11.010 ed era interamente di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] forza di un atto di compravendita del 01/09/1980 la proprietà dell'immobile [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703401208 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

[redacted] per una quota pari a 500/1000. In forza di una scrittura privata
successivamente trascritta in Conservatoria, del 11/12/2002 [redacted]

[redacted] onde la sua quota di 500/1000 di
proprietà, tra gli altri, [redacted]

[redacted] che quindi ne acquisisce una quota pari a 1/6. La particella 213
descritta nella scrittura privata riporta una consistenza pari a mq. 5.820 che
risulta essere la nuova consistenza della particella in seguito al frazionamento
CA0471543 del 05/07/1982 in cui vengono scorporati dell'originale particella
213 le particelle 4651-570-571-572-573-574-575 per una superficie totale di
mq. 5.215. Come si evince dalla cronologia degli eve [redacted]

acquistato 1/6 della particella dopo il frazionamento, quindi con l'esclusione
delle particelle derivate, ciononostante le particelle 4651-573-574 risultano
intestate per la quota di 1/6 [redacted] oltre, in seguito ad ulteriori
variazioni catastali, le particelle 570-575 hanno generato le particelle
rispettivamente i mappali 5826-5827 e 5828-5829-5830 e di queste nuove
particelle 5826-5829-5830 risultano intestate per la quota di 1/6 [redacted]

mentre le particelle 571 e 572 risultano edificate da altri così come la 5828. Di
queste particelle appena descritte non si può certificare il possesso
ultraventennale. A conferma di quanto esposto, si allegano le visure effettuate
(allegato 7.02 comprendenti anche uno schema a blocchi che individua i
passaggi catastali delle aree avvenuti prima della acquisizione [redacted]

1.1.5 Dati catastali

In definitiva sulla base delle risultanze delle ricerche effettuate presso gli uffici
della Conservatoria e del Catasto, il patrimonio immobiliare risulta costituito



Dott. Ing. Giovanni Masala

via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703401208 - 070304265 - Fax 070304265
 E-mail: ing.masala@iscal.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

complessivamente dai seguenti beni:

Al catasto urbano:

n	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Quota
1	p.za Mercato, 31 p. S1-T	28	1697	8	C/1	10	140 mq	2.125,74	1/3
2	v.le Arsia, 90 p. S1	28	3666	97	C/2	7	621 mq	1.956,39	1

Relativamente all'immobile in viale Arsia il sottoscritto, dato atto che nella visura catastale risultava la "variazione del 27/06/1986 n. 443c1/1986 in atti dal 07/06/1999 ampliamento" dalla quale risultava anche l'incremento di superficie da mq 586 a 621 mq, richiedeva all'ufficio competente copia della stessa al fine di individuare le motivazioni di tale variazione che non avevano riscontro dall'analisi dei luoghi e dai documenti progettuali: tale atto risulta non reperibile. In realtà si ritiene che la variazione in ampliamento sia legata non a modifica del locale ma alla annessione del cortile antistante lo stesso incluso nella proprietà come risulta anche dall'atto di compravendita di provenienza che recita: "locale seminterrato ad uso deposito della superficie di circa mq 507 con accesso dalla scala "B" dell'edificio, confinante a via Tempio, a cortile, ad altra proprietà [REDACTED] srl per più lati. È compreso nella vendita un tratto di piazzale antistante il locale venduto largo m 23,60 tale tratto di piazzale ha la larghezza del locale venduto e giunge in profondità fino alla proprietà [REDACTED] su tale tratto di piazzale grava, a favore di tutte le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato di proprietà [REDACTED] servitù di passaggio a piedi e con autoveicoli, esclusa la sosta ed il parcheggio, nonché la servitù di veduta, sporto, stillicidio., stesa panni, battitura tappeti, ed in generale le servitù che dipenderanno dalla realizzazione integrale del progetto". Non è stato possibile visionare l'atto di acquisto da parte del signor

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

Etzi. La planimetria catastale dell'immobile 1 è conforme allo stato dei luoghi mentre quella del 2 non contiene alcune partizioni in cartongesso al piano terra.

Al catasto terreni:

n.	Quota	Foglio	Part.	Classamento	Cl.	ha	a	ca	mq	R. D.	R. A.
1	1/6	29	212	pasc cespug	1	1	87	30	18.730	7,74	2,9
2	1/6	29	213	seminativo	2	0	58	20	5.820	10,52	7,51
3	1/6	29	569	pasc cespug	1	0	7	0	700	0,29	0,11
4	1/6	29	573	seminativo	2	0	6	50	650	1,17	0,84
5	1/6	29	574	seminativo	2	0	6	50	650	1,17	0,84
6	1/6	29	4649	pasc cespug	1	0	3	35	335	0,14	0,05
7	1/6	29	4651	seminativo	2	0	1	40	140	0,25	0,18
8	1/6	29	5826	seminativo	2	0	0	83	83	0,15	0,11
9	1/6	29	5827	seminativo	2	0	7	17	717	1,3	0,93
10	1/6	29	5829	seminativo	2	0	3	44	344	0,62	0,44
11	1/6	29	5830	seminativo	2	0	0	77	77	0,14	0,1

1.1.6 Dati urbanistici**1.1.6.1 Immobile in viale Arsia 90**

Anche per questo immobile, comunque, le indicazioni reperite si sono rilevate inesatte rispetto allo stato di fatto in quanto secondo la documentazione reperita il bene è sito in Viale Arsia ma come si spiegherà in seguito l'unico accesso possibile attualmente è dalla via Tempio). Dall'accesso agli atti effettuato all'ufficio tecnico del comune di Carbonia, relativamente al magazzino in questione è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Concessione edilizia N° 73 del 1981
- Concessione edilizia N° 163 del 1984

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

e i seguenti elaborati di progetto:

- Calcolo volumi e planimetria
- Pianta negozi ampliati e modificati
- planimetria interrati a -3.70 e -7.40
- planimetria interrati a -3.70 e -7.40 variante 1984
- sezione A-A

1.1.6.1 Locale commerciale in piazza Mercato

Per quanto riguarda l'immobile a destinazione commerciale (categoria C/1) la difficoltà di individuazione, in mancanza di indicazioni da parte del sig. ■■■■■, è stata causata principalmente dalle recenti modifiche al sistema viario del centro città, che hanno interessato la zona compresa tra il mercato civico e la recente piazza Rinascita, a seguito di tali modifiche si è generata una discordanza tra l'indirizzo riportato tra i dati catastali (non aggiornati) e quello effettivamente assegnato al bene al termine delle modifiche operate, a seguito delle quali, peraltro, è stata rinominata la strada in cui lo stesso è ubicato che è diventata Piazza Ciusa. Alla fine anche accompagnati dal sig. ■■■■■ si è proceduto al sopralluogo nell'immobile che risulta attualmente in piazza Francesco Ciusa 25-26.

1.1.6.2 Terreni al foglio 29 mappali vari

Si tratta di alcuni appezzamenti di terreno formanti nell'insieme un unico corpo ubicato nei pressi del cimitero storico del comune, in parte a destinazione agricola, in parte a servizi, in parte con vincolo di salvaguardia ed infine a servizi per spazi pubblici attrezzati a parco per sport e gioco. Più precisamente, sulla base della sovrapposizione fra il catastale e lo strumento urbanistico si possono determinare le superfici con le diverse destinazioni urbanistiche, anche

Dott. Ing. Giovanni Masala

via dei Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265

E-mail: ing.masala@ingpec.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

se in maniera approssimativa, ottenendo il seguente quadro:



ZONA URBANISTICA

Foglio	Particella	mq	E	H	S3	G
29	212	18730	15.619	3.111		
29	213	5820		4.415	1.405	
29	569	700	64	636		
29	573	650		650		
29	574	650		650		
29	4649	335		335		
29	4651	140		20		120
29	5826	83		83		
29	5827	717		717		
29	5829	344		344		
29	5830	77		77		
		28.246	15.683	11.038	1.405	120

Le caratteristiche delle diverse zone sono le seguenti, come si deduce dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica:

a) *Zona Territoriale Omogenea E: Agricola:*

Sottozona E2ab: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in terreni irrigui (*es.: seminativi, erbai*), e in terreni non irrigui (*es.: seminativi in asciutto, erbai autunno-vernini, colture oleaginose*);

Sottozona E2c: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in



Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

aree a bassa marginalità (es.: colture foraggiere, seminativi anche erborati, colture legnose non tipiche e non specializzate);

Sottozona FS: Aree marginali per attività agricole (prevalentemente boschive);

b) Zona Territoriale Omogenea G: Servizi Generali;

Sottozona G4.IT: Infrastrutture a livello di Area Vasta (Impianti Tecnologici: discariche, impianti depurazione, centrali elettriche, cimiteri);

Zona Territoriale Omogenea H: Salvaguardia;

Sottozona H3.1: Zone di pregio ambientale e di tutela morfologica e idrogeologica in terreni a forte acclività (pendenze maggiori del 40%);

c) Zona Territoriale Omogenea S: Standard;

Sottozona S3: Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per gioco e lo sport;

1.1.7 Descrizione dei beni

1.1.7.1 Immobile in viale Arsia 90

Il magazzino ed il locale commerciale sono entrambi ubicati in prossimità del centro città di Carbonia a poca distanza tra di loro.

Il locale magazzino ha accesso dal viale Tempio, traversa di via Cannas, ed è compreso in un più vasto fabbricato la cui parte residenziale è oggi inaccessibile dal magazzino in quanto la scala di collegamento alla palazzine è stata murata. Fa parte della proprietà anche l'area cortilizia antistante e destinata al parcheggio dei mezzi dell'attività, individuata nell'atto di acquisto per una larghezza pari a m 23,60. La superficie rilevata in sede di sopralluogo è pari a 25.37 m di lunghezza per 23.05 di larghezza pari a complessivi 585 mq circa di superficie coperta, ai quali aggiungere l'area esterna di 23,6 m per 17 m al lato maggiore e 10 al minore per complessivi circa 318 mq di superficie esterna.

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

1.1.7.2 Locale commerciale in piazza Mercato

Il locale commerciale è al momento utilizzato per la vendita al dettaglio di oggetti per lista nozze e premi vari, è sito nella viale Francesco Ciusa al n. 25-26 (già piazza Mercato) in una zona a forte vocazione commerciale, nei pressi del comune di Carbonia. Allo stato attuale, in seguito alle modifiche alla viabilità di cui si è detto, le due vetrine corrispondono ai numeri civici 25 e 26 e non 30 e 31 come erroneamente riportato nella visura catastale. L'immobile è dotato di due serrande metalliche ad apertura meccanizzata. L'accesso all'immobile avviene attraverso una porta ad anta singola integrata nella vetrina. Il locale è composto da due ambienti sovrastanti: il piano terra, attualmente destinato ad esposizione e vendita ed il seminterrato utilizzato come deposito di materiale vario. Il piano superiore è diviso longitudinalmente per quasi tutta la profondità del locale da un tramezzo di cartongesso. Tutte le pareti della sala espositiva principale (approssimativamente 3x7 metri) sono a loro rivestite in cartongesso in modo da formare una sorta di scaffalatura da esposizione dotata di ripiani in vetro. La pavimentazione, comune a tutto il piano terra è realizzata in mattonelle da interno 20x20 in monocottura. Il retrobottega ha un livello di finitura inferiore: le pareti sono tutte intonacate al civile, verniciate con pittura da interni bianca e ricoperte per un'altezza di circa 1,80m con piastrelle bianche in ceramica. Alla zona inferiore si accede tramite una scala interna con ringhiera in ferro. In corrispondenza del vano scala è stato realizzato un piccolo soppalco ad "L" interamente in legno sorretto da travi tassellate direttamente alle pareti e posto alla stessa altezza del solaio di interpiano. Il locale inferiore (destinato a semplice deposito e con livello di manutenzione scadente) ha una pavimentazione con marmette in cemento di

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

circa 15x15 con bordo irregolare, e pareti intonacate e tinteggiate bianche che presentano numerosi segni di infiltrazione, per lo più consolidata, probabilmente legata agli interventi di rifacimento dell'antistante piazzale. Sulla parete sud est, che affaccia sulla via Lucania, sono presenti sia al piano superiore che a quello inferiore 4 infissi dei quali due ad anta singola 30x60 e due con doppia anta a scorrimento 60x180 con telaio in PVC e vetro singolo. Risultava in locazione con contratto registrato presso L'agenzia delle Entrate in data 10/08/2004 al n. 100099, ma l'ispezione effettuata ad oggi presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

1.1.7.3 Terreni al foglio 29 mappali vari

Come già trattato precedentemente si tratta di alcuni appezzamenti di terreno formanti nell'insieme un unico corpo ubicato nei pressi del cimitero storico del comune, in parte a destinazione agricola, in parte a servizi, in parte con vincolo di salvaguardia ed infine a servizi per spazi pubblici attrezzati a parco per sport e gioco. Una parte è utilizzata come viabilità di accesso ai vari lotti di cui alcuni edificati. Come già detto è stato possibile ricostruire il ventennio ed accertare il possesso solo per le particelle 212 e 213.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 "ACCERTARE ... CONSISTENZA IMMOBILIARE

Si è in precedenza riportato l'elenco degli immobili facenti parte del compendio immobiliare in capo al fallito con le diverse quote di competenza..

2.2 ISCRIZIONI E LE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

È stata verificata la completezza degli atti e il possesso ultraventennale dei beni intestati alla società come risulta dalle visure allegate e dagli atti recuperati presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le risultanze

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

sono riportate nell'allegato 7.02.

Si ritiene di dover ribadire l'esistenza di alcune servitù sull'area antistante il deposito di viale Arsia come specificata nell'atto di provenienza il cui testo è il seguente: *"È compreso nella vendita un tratto di piazzale antistante il locale venduto largo m 23.60 tale tratto di piazzale ha la larghezza del locale venduto e giunge in profondità fino alla proprietà [REDACTED] su tale tratto di piazzale grava, a favore di tutte le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato di proprietà [REDACTED] servitù di passaggio a piedi e con autoveicoli, esclusa la sosta ed il parcheggio, nonché la servitù di veduta, sporto, stillicidio., stesa panni, battitura tappeti, ed in generale le servitù che dipenderanno dalla realizzazione integrale del progetto"*.

In maniera analoga sui mappali 212 e 213 del foglio 29 grava una servitù di passaggio a favore del mappale 214 di proprietà del sig. [REDACTED] di larghezza m 6 anche con mezzi meccanici.

Su tutti gli immobili grava allo stato anche l'ipoteca giudiziale di cui al documento 7 riportato nell'allegato 7.02, determinata dall'atto giudiziario del Tribunale Civile di Cagliari del 29/10/2013 rep. 1091/2014 a favore della ditta [REDACTED]

2.3 DETERMINARE IL VALORE VENALE ATTUALE;

La valutazione dei beni oggetto di consulenza, è stata eseguita separatamente per ciascuno dei fabbricati e unitaria per i terreni coinvolti che formano nel loro insieme un unico appezzamento di terreno. Di seguito vengono riportati i procedimenti di stima adottati per ciascuna tipologia di immobile.

2.3.1 Premessa alla valutazione

In considerazione della varietà degli immobili è stato necessario procedere alla



Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

diversificazione dei criteri di stima, in funzione dei dati disponibili e dello scopo della valutazione. Nella valutazione si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“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, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.
Avendo come oggetto di analisi gli immobili, le cui transazioni sono dilatate nel tempo, senza riferimento ad un luogo fisico deputato alle operazioni e la cui trattativa avviene attraverso dei passaggi di offerta e accettazione della stessa o anche per mezzo di terzo soggetto mediatore, il perito tramite ipotesi, dovrà anticipare questo fenomeno in modo da esprimere un prezzo probabile al quale perverranno le parti. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *“il più probabile”*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Le condizioni di mercato non sono allo stato, particolarmente favorevoli: il mercato immobiliare nell' «ambito elementare omogeneo» risulta praticamente stagnante rendendo quasi impossibile la costruzione della scala dei prezzi noti

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CACLIARI
Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

sulla base della raccolta di dati di reali compravendite. Ciò ha reso impossibile applicare le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach.

In generale, per la determinazione del valore commerciale del bene, il criterio di stima utilizzato è quindi quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado di utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali, in mancanza dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), si deve far riferimento ai più probabili valori di mercato. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. In mancanza di atti di beni similari, le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Per quanto riguarda il locale commerciale, come si vedrà in seguito, verrà utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito, avendo a disposizione i dati di locazione dell'immobile in questione ed avendo avuto informazioni su quelli di alcuni altri adiacenti.

2.3.1.1 Immobile in viale Arsia 90

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime ordinario, avrebbe 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 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 400 e 650 €/m² per locali deposito. L'osservatorio del mercato immobiliare per il comune di Carbonia, aggiornato al secondo semestre del 2015, indica come valori di riferimento per immobili di tipologia "magazzino" (categoria catastale C/2) in stato di conservazione normale, un intervallo compreso tra 750 e 1.050 €/m².

Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e dell'immobile, le dimensioni e le attuali condizioni del mercato, si ritiene che il valore più corretto da adottare sia 500,00 €/m².

Tale prezzo si applicherà alla superficie commerciale che si calcola sommando i valori delle superfici lorde rilevate in sede di sopralluogo per ogni ambiente, moltiplicate per i rispettivi rapporti mercantili così come riportato in tabella:

Ambiente	Superficie	Coefficiente	Sup. commerciale
	m ²	-	m ²
Sup coperta	585,0	1	585,0
Sup scoperta	318,00	0,10	31,80
		Totale:	616,8

Si ricava pertanto:

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CACLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

$$V = P \times C = 500,00 \times 616,8 = 308.400,00 \text{ €}$$

Il valore del bene si trova deducendo inoltre i costi previsti per la regolarizzazione delle difformità rilevate (vedi punto 2.4.1 della relazione). Per quanto detto risulta quindi che il più probabile valore di mercato del bene, a corpo e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova debba ritenersi in cifra tonda pari a **300.000,00 €** (diconsi trecentomila/00).

2.3.1.1 Locale commerciale in piazza Mercato

Come nel caso precedente, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto "a valore di mercato". Basandosi quindi su indagine effettuata utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²).

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 900 e 1200 €/m² per immobili a destinazione commerciale nel centro urbano. L'osservatorio del mercato immobiliare per il comune di Carbonia, aggiornato al secondo semestre del 2015, indica come valori di riferimento un intervallo tra 1000 e 1500 €/m² per la categoria "negozi".

Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobile si ritiene che il valore più corretto da adottare sia 1.000,00 €/m².

Tale prezzo si applicherà alla superficie commerciale che si calcola sommando i valori delle superfici lorde rilevate in sede di sopralluogo per ogni ambiente, moltiplicate per i rispettivi rapporti mercantili così come riportato in tabella:

Ambiente	Superficie	Coefficiente	Sup. commerciale
	m ²	-	m ²
Seminterrato	129,0	1	129,0

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
 Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
 e-mail: ing.masala@pec.it
 PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

Piano terra	67,4	1	67,4
Totale:			196,4

Per quanto detto risulta quindi che il più probabile valore di mercato del bene debba ritenersi:

$$V = P \times S = 1.000,00 \times 196,4 = 196.400,00 \text{ €}$$

Il valore del bene si trova deducendo inoltre i costi previsti per la regolarizzazione delle difformità rilevate (vedi punto 2.4.2 della relazione). Per quanto detto risulta quindi che il più probabile valore di mercato del bene, a corpo e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova debba ritenersi in cifra tonda pari a 193.400,00 €. La quota di proprietà è pari a 1/3 e quindi il suo valore della stessa a corpo e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova il bene risulta pari a € 64.464,67 (diconsi euro sessantaquattromilaquattrocentosessantaquattro virgola sessantasette).

2.3.1.1 Terreni al foglio 29 mappali vari

I terreni oggetto della procedura fallimentare formano nell'insieme un unico corpo, che risulta ubicato nei pressi del cimitero storico del comune. Lo scrivente ha comunque ritenuto di dover procedere alla stima anche delle altre particelle, per le quali comunque non è stato possibile dimostrare il possesso ultraventennale. Si è quindi proceduto alla stima delle aree in funzione della zona urbanistica, sulla base delle destinazioni ricavate dal certificato di destinazione urbanistica e riassunte nella seguente tabella:

ZONA URBANISTICA						
Foglio	Particella	mq	E	H	S3	G
29	212	18730	15.619	3.111		
29	213	5820		4.415	1.405	

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265

E-mail: ing.masala@ingpec.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

29	569	700	64	636		
29	573	650		650		
29	574	650		650		
29	4649	335		335		
29	4651	140		20		120
29	5826	83		83		
29	5827	717		717		
29	5829	344		344		
29	5830	77		77		
		28.246	15.683	11.038	1.405	120

Per la quota ricadente in "Zona E" si adotta il valore di 1,50 €/m² ricavato tramite indagine di mercato per compravendite di terreni delle medesime caratteristiche nella zona. Per la quota ricadente in "Zona H" si adotta il valore agricolo medio per seminativo come definito dall' OMI e pari a 0,53 €/m². Per la quota ricadente in "Zona S" come per quella in "zona G" si adotta il valore di 2,00 €/m² ricavato tramite indagine di mercato per compravendite di terreni delle medesime caratteristiche nella zona.

In definitiva i valori ricavati per i diversi mappali sono i seguenti:

n.	Foglio	Particella	E	H	S3	G	Totale	Quota 1/6
1	29	212	23.429	1.649	0	0	25.077,33	4.179,56
2	29	213	0	2.340	2.810	0	5.149,95	858,33
3	29	569	96	337	0	0	433,08	72,18
4	29	573	0	345	0	0	344,50	57,42
5	29	574	0	345	0	0	344,50	57,42
6	29	4649	0	178	0	0	177,55	29,59

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CACIARI

Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265

E-mail: ing.masala@pec.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

7	29	4651	0	11	0	240	250,60	41,77
8	29	5826	0	44	0	0	43,99	7,33
9	29	5827	0	380	0	0	380,01	63,34
10	29	5829	0	182	0	0	182,32	30,39
11	29	5830	0	41	0	0	40,81	6,80
			23.525	5.850	2.810	240	32.424,64	5.404,11

Per cui complessivamente la quota dei terreni di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] che è pari a 1/6 è pari a € 5.404,11. Si ribadisce che, come esposto in precedenza e come dimostrato dalla documentazione allegata alla perizia, dalla documentazione reperita presso i competenti uffici risultano effettivamente di proprietà del fallito solo le particelle 212 e 213. I terreni sono gravati da servitù di passaggio ed alcuni di essi sono destinati palesemente a viabilità (5826-5827-5830-4649).

2.4 ACCERTARE SE I F ABBRICATI RISULTINO EDIFICATI 6**AGOSTO 1967;****2.4.1.1 Immobile in viale Arsia 90**

Il magazzino risulta edificato in forza della concessione rilasciata nel 1982. Il magazzino presenta delle difformità rispetto al progetto approvato, in particolare è stato chiuso l'accesso diretto del magazzino al vano scale interno al fabbricato di cui il magazzino fa parte ed inoltre non risultano le partizioni interne determinate sia dalla realizzazione delle celle frigo che dell'ufficio. Si tratta di piccole difformità sanabili con semplice accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85. Tale pratica ha dei costi che sono legati principalmente agli oneri professionali da corrispondere al professionista e si possono ipotizzare come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CACLIARI
Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@pec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

DESCRIZIONE	IMPORTO
<i>Parcella professionale tecnico</i>	€ 2.800,00
<i>Diritti di segreteria Comune di Carbonia</i>	€ 200,00
<i>Totale</i>	€ 3.000,00

Pertanto il costo da sostenere per ottenere la piena conformità urbanistica del fabbricato rurale è quantificabile in € 3.000,00 oltre alla sanzione amministrativa ipotizzabile in € 500,00 ai sensi dell'art. 14 c. 2 della L.R. 23/85.

2.4.1.1 Locale commerciale in piazza Mercato

Per il negozio non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica. Peraltro pur non potendo affermare la conformità edilizia sulla base delle carte, si ritiene che lo stesso, edificato prima del 1954 come risulta dalle foto aeree anche se accatastato soltanto il 26/9/1969, come risulta dalla planimetria allegata, possa essere regolarizzato mediante una comunicazione mancata presentazione pratica per opere interne che ha un costo legato agli oneri tecnici quantificabile in € 2.500,00, compresi oneri di segreteria e compresa la variazione catastale che dia atto delle nuove partizioni interne in cartongesso. Trattandosi di opere eseguite, presumibilmente, dopo il 15/10/1985, è prevista una sanzione di € 500,00.

2.5 PROVVEDA IL CTU ALLA INTRODUZIONE IN CATASTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON ANCORA CENSITE

Tutte le unità immobiliari risultano censite. La documentazione catastale dell'immobile di viale Arsia è coerente. L'immobile di viale Ciusa presenta delle difformità catastali che rappresentano anche delle difformità urbanistiche si resta in attesa di indicazioni in merito all'eventuale aggiornamento catastale

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288 - 070304265 - Fax 070304265
E-mail: ing.masala@ingpec.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

ritenendo che si debba procedere di pari passo con la conformità urbanistica.

2.6 ALL'INTERNO DEI LOCALI SITI IN CARBONIA,DIVERSI

IMPIANTI E ATTREZZATURE

Sulla base dell'inventario predisposto dal curatore fallimentare si sono stimati gli arredi e le attrezzature nella disponibilità della procedura, visionati durante un nuovo sopralluogo avvenuto in data 20/01/2017, al ricevimento dello stesso.

Per quanto riguarda gli automezzi è doverosa la seguente precisazione: in occasione del sopralluogo non è stato possibile verificare l'interno dei mezzi né la loro funzionalità in quanto sono ormai fermi da tempo e con le batterie scariche. Tuttavia considerato che la svalutazione dei medesimi è riconducibile a degli standard di stima legati al tempo trascorso dalla prima immissione sul mercato ed ai chilometri percorsi e considerato inoltre che questi influiscono sul prezzo di vendita dell'usato in funzione della relativa usura causata e dello stato di manutenzione che complessivamente, nei casi in esame, può invece ritenersi buono, si è proceduto alla stima dei suddetti per confronto con dati di vendita riferiti a identici mezzi dello stesso anno. Relativamente alle attrezzature allo stesso modo non si è potuto verificare la loro funzionalità e le relative ore di funzionamento per cui la valutazione è stata fatta per confronto con attrezzature in vendita nel libero mercato di pari caratteristiche comparabili. Si ribadisce che tali valori sono da intendersi indicativi in mancanza di una verifica di dettaglio della funzionalità e delle condizioni di manutenzione dei beni, da effettuare anche con verifiche strumentali, che, allo stato, non è possibile effettuare.

In definitiva la valutazione dei mobili da ufficio e delle attrezzature è pari a € 23.480,00 come risulta dalla tabella allegata alla presente (allegato 9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265

E-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

3. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 29 pagine di carta legale, compilata con la tecnica e con le necessarie conoscenze in materia, con il seguente sommario:

1. ESTREMI DELL' INCARICO E QUESITI:	1
1.1 Premessa	3
1.1.1 Individuazione del compendio immobiliare	3
1.1.1.1 Al catasto urbano:	4
1.1.1.2 Al catasto terreni:	4
1.1.2 Sopralluoghi presso gli immobili	5
1.1.3 Acquisizione documentazione presso gli enti preposti	5
1.1.4 Possesso ultraventennale	6
1.1.4.1 NCT foglio 29 particella 212	7
1.1.4.2 NCT foglio 29 particella 213	7
1.1.5 Dati catastali	8
1.1.6 Dati urbanistici	10
1.1.6.1 Immobile in viale Arsia 90	10
1.1.6.1 Locale commerciale in piazza Mercato	11
1.1.6.2 Terreni al foglio 29 mappali vari	11
1.1.7 Descrizione dei beni	13
1.1.7.1 Immobile in viale Arsia 90	13
1.1.7.2 Locale commerciale in piazza Mercato	14
1.1.7.3 Terreni al foglio 29 mappali vari	15
2. RISPOSTE AI QUESITI	15
2.1 "Accertare ... consistenza immobiliare	15

Dott. Ing. Giovanni Masala

via de' Colombi 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481208 - 070304265 - Fax 070304265
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

2.2	iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli;	15
2.3	Determinare il valore venale attuale;	16
2.3.1	Premessa alla valutazione	16
2.3.1.1	Immobile in viale Arsia 90	19
2.3.1.1	Locale commerciale in piazza Mercato	21
2.3.1.1	Terreni al foglio 29 mappali vari	22
2.4	Accertare se i fabbricati risultino edificati 6 agosto 1967;	24
2.4.1.1	Immobile in viale Arsia 90	24
2.4.1.1	Locale commerciale in piazza Mercato	25
2.5	Provveda il CTU alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite	25
2.6	all'interno dei locali siti in Carbonia,diversi impianti e attrezzature	26
3.	CONCLUSIONI	27
	completata dai seguenti allegati esplicativi:	
1	Documentazione fotografica	
02.01	Concessione edilizia 163-1984	
02.02	Concessione edilizia 163/1984 tavola in variante del piano interrato	
03.01	Elenco mappali interessati	
03.02	Visure catastali terreni	
03.03	Visure catastali urbano	
03.04	Visura immobile in via Filzi e comunicazione di cancellazione dell'Agenzia delle Entrate	
04.01	Estratto di mappa	
04.02	Planimetrie catastali	
05.01	Inquadramento cartografico	

ASTE
GIUDIZIARIE.it