
TRIBUNALE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA DEL C.T.U.

FALLIMENTO N. 18/2006

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIOVANNA MARIA MOSSA

CURATORE: DOTT.SSA ELENA CATELAN

INCARICO.....	3
QUESITI	3
RISPOSTA AI QUESTI.....	3
1° QUESITO.....	3
2° QUESITO.....	8
3° QUESITO.....	13
4° QUESITO.....	15
5° QUESITO.....	16
FORMAZIONE NUOVI LOTTI DI VENDITA	17
CONCLUSIONI.....	18
ALLEGATI.....	19

INCARICO

il sottoscritto Geom. Roberti Antonio, con studio in S.S. 291var della Nurra km 2.2 Snc, Sassari (SS), email geometra.roberti.antonio@gmail.com, PEC antonio.roberti@geopec.it, Tel. 3484614450, veniva nominato C.T.U. in data 10/05/2023 e nella medesima data accettava l'incarico.

QUESITI

Il curatore Dott.ssa Elena Catelan ha chiesto al C.T.U. nominato di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Voglia verificare la corrispondenza delle risultanze catastali attuali relative ai beni ricadenti con il rilascio delle nuove visure e planimetrie in:
 - Lotto 6: Locale Magazzino in Viale Delle Vigne n. 10 – Porto Torres (SS) (Foglio 6 Particella 1581 Sub 26);
 - Lotto 7: Locale commerciale adibito a Studio Veterinario in Via Principe di Piemonte – Porto Torres (SS) (Foglio 6 particella 1581 Sub 27);
 - Lotto 9: Area fabbricabile in Via Principe di Piemonte – Porto Torres (Foglio 6 Particella 1582 Sub 2, 3, 4 e 5);con quelle indicate nell'elaborato peritale di stima depositato agli atti della procedura.
- 2) Verifichi, previo sopralluogo, la presenza di eventuali gravami sui beni ricadenti nei Lotti 6-7-9;
- 3) Accerti i confini reali in loco e le proprietà confinanti del bene ricadente nel Lotto 9 (Foglio 6 Particella 1582 subalterno 5);
- 4) Voglia, a seguito di quanto emergerà dal sopralluogo in risposta al quesito 2, procedere a presentare al catasto, previa autorizzazione degli organi della procedura, una divisione e accorpamento dei beni ricadenti nei Lotti 6-7-9;
- 5) Voglia, sulla base degli aggiornamenti catastali espletati al quesito 4, rideterminare il valore di stima indicato dal Geom. Ruzzeddu;

RISPOSTA AI QUESTI

1° QUESITO

In data del 11/09/2023 il sottoscritto ha acceduto alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari telematicamente ed ha ottenuto la visura storica e la planimetria dei seguenti immobili come da elenco indicato nel quesito:

1. Foglio 6 Particella 1581 Sub 26, riferito al magazzino sito nel Comune di Porto Torres con accesso da Viale Delle Vigne n. 10, riportato nella stima redatta dal geometra Ruzzeddu nel lotto 6;

2. Foglio 6 particella 1581 Sub 27, riferito all'ufficio adibito a Studio Veterinario sito nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte, riportato nella stima redatta dal geometra Ruzzeddu nel lotto 7;
3. Foglio 6 particella 1582 Sub 2, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte, riportato nella stima redatta dal geometra Ruzzeddu nel lotto 9;
4. Foglio 6 particella 1582 Sub 3, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Viale delle Vigne, riportato nella stima redatta dal geometra Ruzzeddu nel lotto 9;
5. Foglio 6 particella 1582 Sub 4, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte, riportato nella stima redatta dal geometra Ruzzeddu nel lotto 9;
6. Foglio 6 particella 1582 Sub 5, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte, riportato nella stima redatta dal geometra Ruzzeddu nel lotto 9;

In merito all'immobile riferito al punto 1 mappale 1581 subalterno 26, dalla visura si evince che il locale ha destinazione magazzino C/2 superficie catastale 401 mq con accesso dal viale delle Vigne n 10 piano primo seminterrato di proprietà del sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** , CF ***** per quota intera di 1/1.

Rispetto alla visura allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B7.1 si rileva una modifica sulla proprietà intestataria del bene, precisamente: nella medesima visura il bene è di proprietà Del sig. ***** nato a PORTO TORRES (SS) il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2, in comproprietà con il sig. ***** nato a Porto Torres il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2. Oggi il bene è intestato solo al sig. ***** nato a PORTO TORRES (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1, a seguito dell'atto notarile di divisione del 26/05/2011 redatto dal notaio Porqueddu Andrea nella sede di Sorso repertorio n 11417.

Confrontando la planimetria allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B7.2 con la planimetria reperita dal sottoscritto non si rilevano variazioni.

In merito all'immobile riferito al punto 2 mappale 1581 subalterno 27, dalla visura si evince che il locale ha destinazione ufficio A/10 superficie catastale 75 mq con accesso dal via Princi di Piemonte n 74/A piano terra di proprietà del sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

Rispetto alla visura allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B8.1 si rileva una modifica sulla proprietà intestataria del bene, precisamente: nella medesima visura il bene è di proprietà Del sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2, in comproprietà con il sig. ***** nato a Porto Torres il *****

***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2. Oggi il bene è intestato solo al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1, a seguito dell'atto notarile di divisione del 26/05/2011 redato dal notaio Porqueddu Andrea nella sede di Sorso repertorio n 11417.

Confrontando la planimetria allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B8.1 con la planimetria reperita dal sottoscritto non si rilevano variazioni.

In merito all'immobile riferito al punto 3 mappale 1582 subalterno 2, dalla visura si evince che esso è stato soppresso in data del 03/07/2023 con la presentazione della pratica n. SS0049865 per divisione e che dalla soppressione sono stati generati i subalterni 6, 7 e 8. Sino al momento della variazione il bene era intestato al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

Rispetto alla visura allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.1 si rileva una modifica sulla proprietà intestataria del bene, precisamente: nella medesima visura il bene è di proprietà Del sig.r ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2, in comproprietà con il sig. ***** nato a Porto Torres il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2. Oggi il bene è intestato solo al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1, a seguito dell'atto notarile di divisione del 26/05/2011 redato dal notaio Porqueddu Andrea nella sede di Sorso repertorio n 11417.

Il nuovo subalterno 6 dalla visura ottenuta in data del 12/09/2023 riporta come destinazione Bene Comune non censibile con accesso da Viale delle Vigne nc 10 posto al piano S1, detta variazione porta a non avere più una proprietà ma di attribuire una titolarità agli immobili interessati dalla comunione, precisamente questi sono come si evince dall'elenco dei subalterni: tutti i sub del mappale 1582 e 1581. Sempre dall'elenco si evince che l'aria in comune è destinata a accesso carrabile comune.

Il nuovo subalterno 7 dalla visura ottenuta in data del 12/09/2023 riporta come destinazione Bene Comune non censibile con accesso da Viale delle Vigne nc 10 posto al piano S1, detta variazione porta a non avere più una proprietà ma di attribuire una titolarità agli immobili interessati dalla comunione, precisamente questi sono come si evince dall'elenco dei subalterni: tutti i sub del mappale 1582 e 1581. Sempre dall'elenco si evince che l'aria in comune è identificata come occupazione dei serbatoi condominiali del riscaldamento e idrico.

Il nuovo subalterno 8 dalla visura ottenuta in data del 12/09/2023 riporta come destinazione F/1 area urbana di mq 133 con accesso da Viale delle Vigne nc 10 posto al piano S1, detta variazione riporta la

titolarità al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

A seguito della variazione di divisione, che ha comportato la soppressione del subalterno 2, la planimetria allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.1 risulta anch'essa variata. La vecchia superficie dell'aria rappresentata intera nella planimetria del subalterno 2 oggi è stata frazionata creando tre nuove aree, queste identificate dal subalterno 6, 7 e 8. Le nuove superfici delle arre del subalterno 6 e 7 sono rappresentate nell'elaborato planimetrico in quanto beni comuni non censibili mentre la superficie dell'aria rimanente del subalterno 8 è rappresentata con una nuova planimetria in quanto avete titolarità esclusiva, pertanto censita.

In merito all'immobile riferito al punto 4 mappale 1582 subalterno 3, dalla visura si evince che il bene ha destinazione area urbana F/1 di superficie catastale 73 mq con accesso dal Viale Delle Vigne n 10 posto al piano terra di proprietà del sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

Rispetto alla visura allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.3 si rileva una modifica sulla proprietà intestataria del bene, precisamente: nella medesima visura il bene è di proprietà Del sig.r ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2, in comproprietà con il sig. ***** nato a Porto Torres il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2. Oggi il bene è intestato solo al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1, a seguito dell'atto notarile di divisione del 26/05/2011 redato dal notaio Porqueddu Andrea nella sede di Sorso repertorio n 11417.

Confrontando la planimetria allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.4 con la planimetria reperita dal sottoscritto non si rilevano variazioni.

In merito all'immobile riferito al punto 5 mappale 1582 subalterno 4, dalla visura si evince che esso è stato soppresso in data del 03/07/2023 con la presentazione della pratica n. SS0049865 per divisione e che dalla soppressione sono stati generati i subalterni 9, 10 e 11. Sino al momento della variazione il bene era intestato al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

Rispetto alla visura allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.5 si rileva una modifica sulla proprietà intestataria del bene, precisamente: nella medesima visura il bene è di proprietà Del sig.r ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2, in comproprietà con il sig. ***** nato a Porto Torres il

***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2. Oggi il bene è intestato solo al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1, a seguito dell'atto notarile di divisione del 26/05/2011 redato dal notaio Porqueddu Andrea nella sede di Sorso repertorio n 11417.

Il nuovo subalterno 9 dalla visura ottenuta in data del 12/09/2023 riporta come destinazione Bene Comune non censibile con accesso da Via Principe di Piemonte nc 74 posto al piano terra, detta variazione porta a non avere più una proprietà ma di attribuire la titolarità agli immobili interessati dalla comunione, precisamente come si evince dall'elenco dei subalterni questi sono: tutti i subalterni del mappale 1581. Sempre dall'elenco si evince che l'aria in comune è destinata a accesso comune.

Il nuovo subalterno 10 dalla visura ottenuta in data del 12/09/2023 riporta come destinazione F/1 area urbana di mq 11 con accesso da Via Principe di Piemonte nc 74A posto al piano terra, detta variazione riporta la titolarità al sig. al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

Il nuovo subalterno 11 dalla visura ottenuta in data del 12/09/2023 riporta come destinazione F/1 area urbana di mq 6 con accesso da Via Principe di Piemonte nc 74A posto al piano terra, detta variazione riporta la titolarità al sig. al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

A seguito della variazione di divisione, che ha comportato la soppressione del subalterno 4, la planimetria allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.6 risulta anch'essa variata. La vecchia superficie dell'aria rappresentata intera nella planimetria del subalterno 4 oggi è stata frazionata creando tre nuove aree, queste identificate dal subalterno 9, 10 e 11. La nuova superficie dell'area del subalterno 9 è rappresentata nell'elaborato planimetrico in quanto identificato come bene comune non censibile mentre la superficie delle aree rimanti del subalterno 10 e 11 sono rappresentati con una nuova planimetria in quanto avete titolarità esclusiva, pertanto censita.

In merito all'immobile riferito al punto 6 mappale 1582 subalterno 5, dalla visura si evince che il bene ha destinazione area urbana F/1 di superficie catastale 191 mq con accesso dal Via Principe di Piemonte nc 74 posto al piano terra di proprietà del sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1.

Rispetto alla visura allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.7 si rileva una modifica sulla proprietà intestataria del bene, precisamente: nella medesima visura il bene è di proprietà Del sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2, in comproprietà con il sig. ***** nato a Porto Torres il ***** CF ***** per la metà della quota intera pari a 1/2. Oggi il bene è intestato solo

al sig. ***** nato a Porto Torres (SS) il ***** CF ***** per quota intera di 1/1, a seguito dell'atto notarile di divisione del 26/05/2011 redato dal notaio Porqueddu Andrea nella sede di Sorso repertorio n 11417.

Confrontando la planimetria allegata alla perizia del geom. Ruzzeddu indicata come allegato B10.7 con la planimetria reperita dal sottoscritto non si rilevano variazioni.

2° QUESITO

Il sottoscritto in data del 14/06/2023 ha effettuato il sopralluogo per visionare i beni oggetto di quesito. In particolare i beni riportati nella perizia del geom. Ruzzeddu ricadenti nel lotto 6, 7 e 9 sono:

- lotto 6 - Foglio 6 Particella 1581 Sub 26, riferito al magazzino sito nel Comune di Porto Torres con accesso da Viale Delle Vigne n. 10;
- lotto 7 - Foglio 6 particella 1581 Sub 27, riferito all'ufficio adibito a ***** sito nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte;
- lotto 9 - Foglio 6 particella 1582 ex Sub 2 oggi 6, 7 e 8, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte;
- lotto 9 - Foglio 6 particella 1582 Sub 3, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte;
- lotto 9 - Foglio 6 particella 1582 ex Sub 4 oggi 9, 10 e 11, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte;
- lotto 9 - Foglio 6 particella 1582 Sub 5, area esterna site nel Comune di Porto Torres con accesso da Via Principe di Piemonte;

In merito al subalterno 26 il magazzino sito al piano seminterrato con accesso a viale delle Vigne, di questo il sottoscritto non ha potuto accedere all'interno in quanto la serranda di accesso era bloccata, ma da un confronto con l'amministratore avvenuto successivamente dal sopralluogo intervistato dallo scrivente, questo riferisce che all'interno del locale sul soffitto sono presenti le tubazioni di scarico fognario e di riscaldamento di pertinenza condominiale. Pertanto, in risposta al quesito posto, il passaggio delle tubazioni a vista nel locale costituiscono una servitù impiantistica che grava sul bene.

In merito al subalterno 27 lo studio veterinario posto al piano terra di via Principe di Piemonte, non si rilevano gravami.

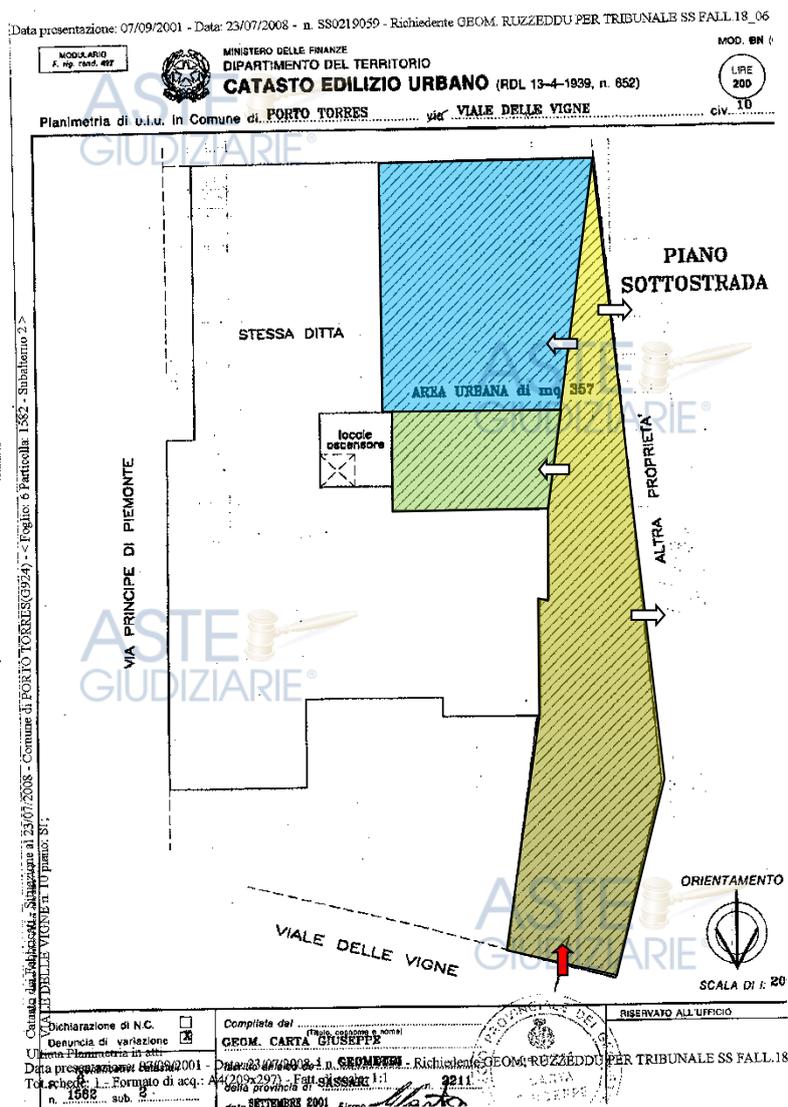
In merito al subalterno ex 2 le aree esterne posto al piano seminterrato con accesso a viale delle Vigne (freccia rossa), in fase di sopralluogo si è appurato che sull'aria rappresentata dalla planimetria presentata gravano delle servitù, precisamente queste sono:

- A. di passaggio, meglio individuata nel poligono di colore giallo riportato nella planimetria in basso, per garantire l'accesso alle autorimesse posto nel primo palazzo confinante meglio identificato al catasto

terreni con il mappale 1531 e dell'officina meccanica, anche questa posta nel secondo palazzo confinante meglio identificato al catasto terreni con il mappale 1549. Per tale motivo infatti il confine con i due mappali 1531 e 1549 non è mai stato materializzato con la realizzazione di un muro divisorio.

- B. di passaggio per l'accesso al subalterno 26 il magazzino sito al piano seminterrato, meglio individuata nel poligono di colore celeste riportato nella planimetria in basso;
- C. di impiantistiche, meglio individuata nel poligono di colore verde riportato nella planimetria in basso, nel punto in cui il perimetro del palazzo confinante rientra sono ubicate interrate le cisterne per l'accumulo idrico e del gasolio per l'impianto di riscaldamento, entrambi utilizzati dagli appartamenti posti nel condominio di via Principe di Piemonte 74.

Pertanto, in risposta al quesito posto, l'accesso alle autorimesse, all'officina meccanica, al subalterno 26 il magazzino e la presenza interrata delle cisterne costituiscono una servitù di passaggio ed impiantistica che gravano sul bene (frecce bianche).



A dimostrazione si riportano qui di seguito le foto scattate il giorno del sopralluogo:

Le prime due foto in basso rappresentano l'accesso carrabile



La foto in basso rappresenta l'aria in cui sono ubicate le due cisterne:

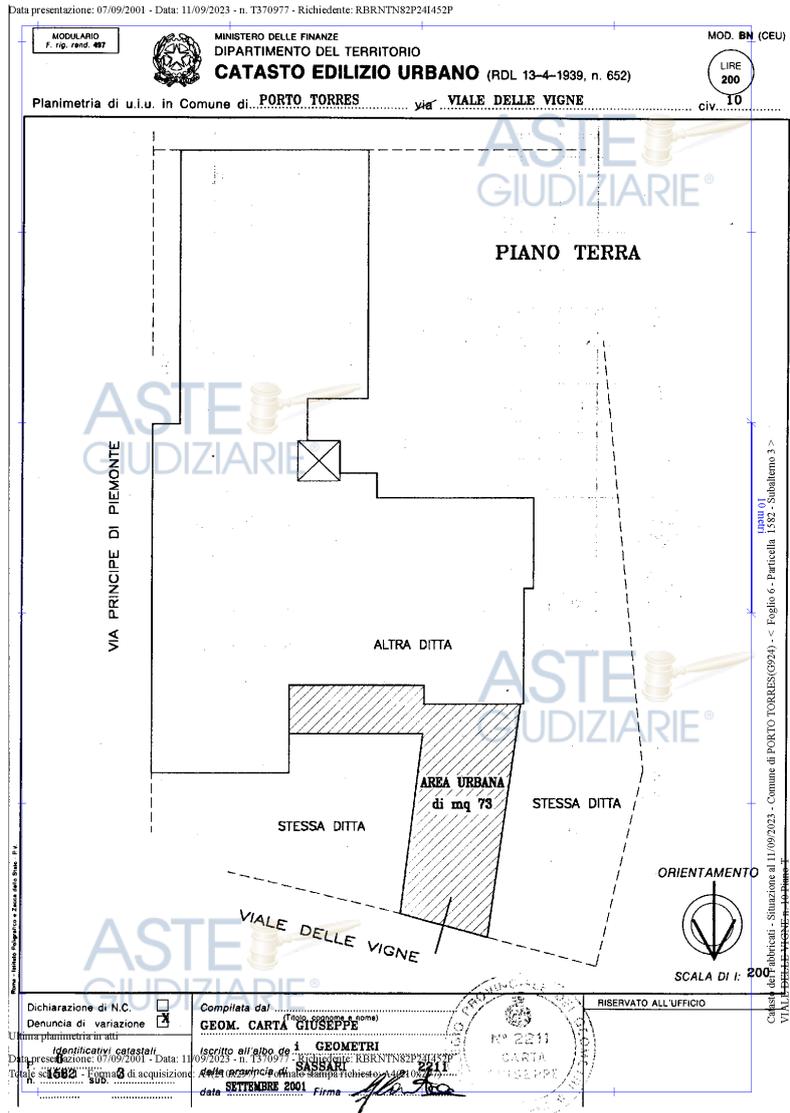


La foto in basso rappresenta l'aria di accesso al locale subalterno 26 e l'aria di sosta confinante:



In merito al subalterno 3 l'aria esterna posta al piano terra con accesso da Viale delle Vigne (freccia rossa), si è accertato che essa è il passaggio carrabile e pedonale dell'unità immobiliare posta al piano terra con meglio identificato al catasto urbano al foglio 6 mappale 1581 subalterno 32 di proprietà della famiglia *****. Pertanto, in risposta al quesito posto, l'accesso all'unità immobiliare costituisce una servitù di passaggio che grava sul bene.

Come meglio descritto nella planimetria qui in basso dove con il poligono di colore giallo è individuato l'aria oggetto di servitù e di colore celeste è individuata l'unità immobiliare di cui la servitù è in uso (freccia bianca):



Come meglio anche riportato nella foto qui in destra:



In merito al subalterno ex 4 l'aria esterna posta al piano terra con accesso da Principe di Piemonte, si è accertato che essa è il passaggio pedonale delle immobiliari posta al piano terra meglio identificate al catasto urbano al foglio 6 mappale 1581 subalterno 27 lo studio veterinario di proprietà Speziga oggetto di fallimento e subalterno 31 il centro estetico di proprietà di Piras e Privitera e al portone condominiale. Pertanto, in risposta al quesito posto, l'accesso alle due unità e al condominio costituisce una servitù di passaggio che grava sul bene.

Come meglio descritto nella planimetria qui in basso dove con il poligono di colore giallo è individuato l'aria oggetto di servitù con accesso da via Principe di Piemonte (freccia rossa), di colore celeste è individuata l'unità immobiliare subalterno 31, di colore verde è individuata l'unità immobiliare subalterno 27 e di colore rosso il vano scala condominiale di cui la servitù di passaggio è in uso (freccie bianche):

Data presentazione: 07/09/2001 - Data: 23/07/2008 - n. SS0219063 - Richiedente GBOM: RUZZEDDU PER TRIBUNALE SS FALL.18_06

MODULARIO
F. fig. rend. 487

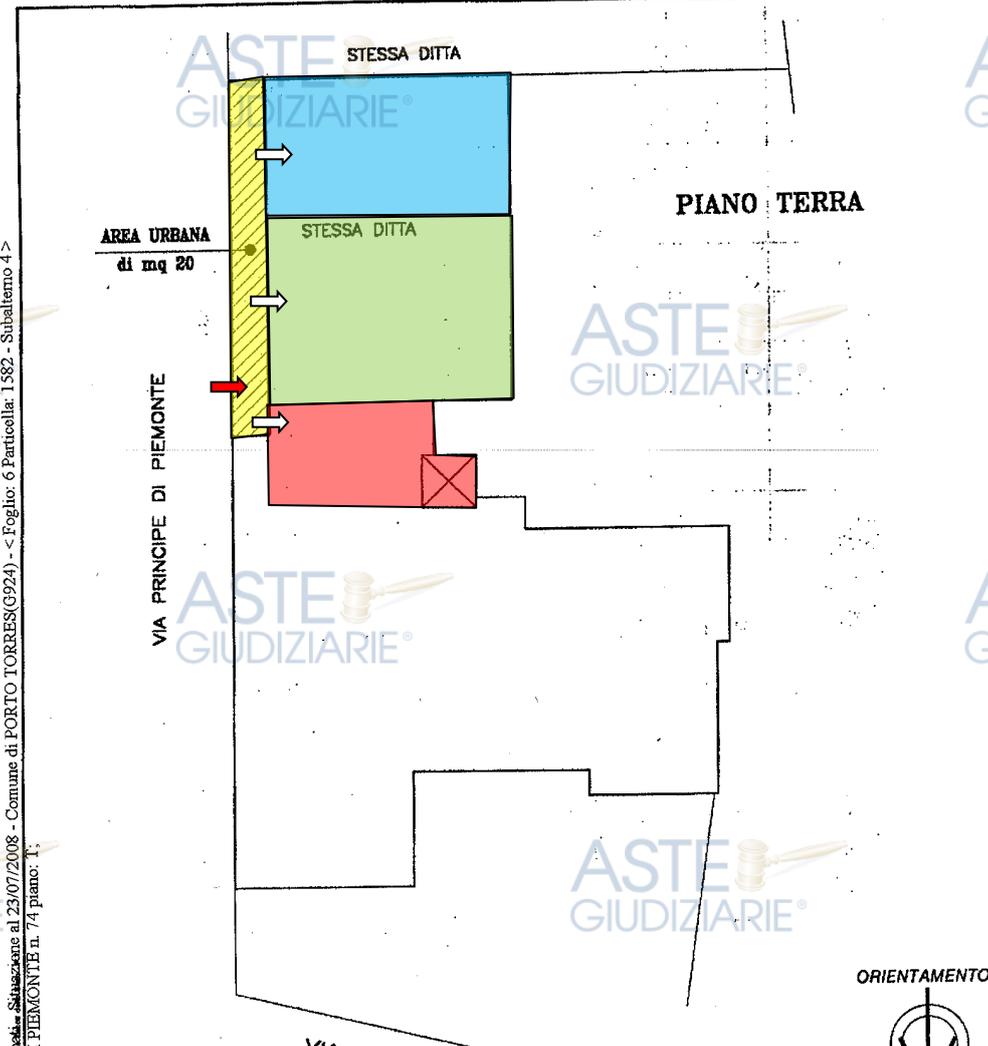


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

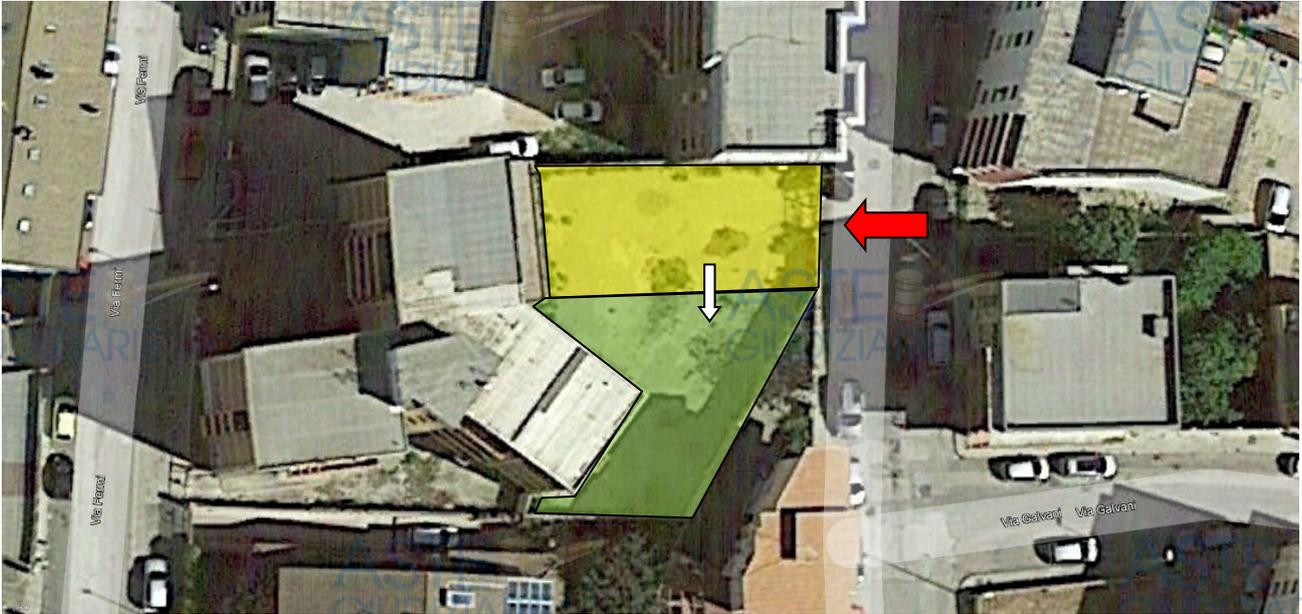
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di... **PORTO TORRES** via **PRINCIPE DI PIEMONTE** civ. **74**



xi. Situazione al 23/07/2008 - Comune di PORTO TORRES (0924) - < Foglio: 6 Particella: 1582 - Subalterno 4 >
(PIEMONTE n. 74 piano: 1)

In merito al subalterno 5 l'aria esterna posto al piano terra di via Principe di Piemonte (freccia rossa), si rileva il gravame della servitù di passaggio dell'aria confinante di proprietà Speziga e Runchina meglio identificato al catasto urbano al foglio 6 mappale 1549 subalterno 26. Come meglio descritto nella foto aerea riporta qui in basso, nella quale di colore giallo è individuata l'aria del subalterno 5 e di colore verde è individuata l'aria confinante di la servitù è in uso (freccia bianca) del subalterno 26:



3° QUESITO

Il bene oggetto di quesito è l'aria scoperta urbana meglio identificata al catasto urbano al foglio 6 mappale 1582 subalterno 5 della superficie catastale di 191 mq, rappresentata nella planimetria depositata presso l'agenzia delle Entrate - sezione catasto urbano in data del 07/09/2001 di forma trapezoidale.

Nel sopralluogo effettuato in data del 14/06/2023 in risposta al quesito il sottoscritto ha accertato che l'aria individuata con il subalterno 5 ha accesso dalla via Principe di Piemonte da un cancello carrabile in ferro, questo in cattivo stato di manutenzione e pericolante.

Confrontando la planimetria depositata con lo stato di fatto rilevato in loco al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che:

- il confine dell'aria posto a Est, come rappresentato nella planimetria medesima, corrisponde al muro di delimitazione con la via Principe di Piemonte. Detto muro è il confine ben materializzato che delimita l'aria;
- il confine dell'aria posto a Nord, come rappresentato nella planimetria medesima, corrisponde parte al muro del palazzo condominiale, avente accesso da Via Principe di Piemonte, e parte al muro di contenimento corrispondente al limite con l'aria sottostante, questa ubicata al piano seminterrato

(ex subalterno 2 oggi subalterno 8). Il muro del palazzo e il muro di contenimento sono il confine ben materializzato che delimitano l'aria;

- il confine dell'aria posto a Ovest è rappresentato nella planimetria medesima con una linea e la dicitura "altra proprietà", invece in loco la superficie dell'aria termina con il cordolo di delimitazione della copertura di un'autorimessa posta al piano seminterrato avente accesso da via Delle Vigne attraverso il passaggio comune (ex subalterno 2 oggi subalterno 6), l'autorimessa medesima confina con il palazzo condominiale avente accesso da via Fermi nc 3. Non è chiaro quindi, a confronto tra quanto rappresentato nella planimetria e quanto rilevato con lo stato attuale, se il confine è il cordolo dell'autorimessa o se il confine è la facciata condominiale. Se fosse confermata quest'ultima ipotesi sarebbe anche confermato che la superficie dell'autorimessa è compresa nella superficie dell'aria oggetto di accertamento, il sub. 5.

il confine dell'aria posto a Sud è rappresentato nella planimetria medesima con una linea e la dicitura "altra proprietà", invece in loco la superficie dell'aria termina con il muro di delimitazione del mappale 1987 e mappale 1547 e con la facciata del palazzo condominiale avente accesso da via Fermi nc 3. Non è chiaro quindi la posizione del confine reale rispetto alla planimetria deposita.

La verifica ha portato alla conferma che sono chiari e ben materializzati i confini posti a Est ed a Ovest, al contrario non sono chiari e non sono materializzati i confini ad Ovest ed a Sud.

Preso atto di quanto è stato appurato in fase di sopralluogo al fine di chiarire i dubbi rilevati il sottoscritto in data del 15/06/2023 ha effettuato, con l'utilizzo di strumentazione digitale topografica, il rilievo di dettaglio dei confini.

Riportato il rilievo sulla carta e confrontandolo con la planimetria depositata si è accertato che:

- il confine a Ovest corrisponde con il cordolo dell'autorimessa escludendo quindi con certezza la seconda ipotesi, cioè che la superficie dell'autorimessa non è compresa nella superficie dell'aria oggetto di accertamento, il sub. 5.
- il confine a Sud come raffigurato nella planimetria non è materializzato in loco, questo fa sì che non sia chiaro dove termina la superficie del sub. 5 rispetto all'aria confinante.

Su richiesta del curatore fallimentare di accertare la proprietà confinante, a seguito di quanto è stato appurato circa la situazione incerta del confine a Sud, preso atto che l'aria confinante ha solo l'accesso dalla strada via Principe di Piemonte in comune con il sub 5, che il confine tra le due aree non è materializzato, il sottoscritto ha effettuato una verifica presso l'ufficio catastale rilevando che detta aria non risulta censita all'urbano con un subalterno apposito e che al casto terreni risulta all'interno del mappale 1549.

Approfondendo le verifiche in catasto si è appurato che il mappale 1549 prima dell'inserimento in mappa del fabbricato aveva numero 893 di cui i proprietari erano ***** e *****.

A seguito delle ricerche effettuate si è arrivati alla conclusione che ***** e ***** sono i proprietari dell'aria confinante e che, a seguito della costruzione del fabbricato con accesso da via Fermi 3, in fase di accatastamento non abbiamo provveduto al censimento.

Preso atto di quanto accertato su richiesta del curatore fallimentare il sottoscritto ha quindi proceduto all'accatastamento dell'aria con la presentazione della pratica DocFa all'Agenzia delle Entrate di Sassari, pratica registrata in atti in data del 17/07/2023 con prot. n SS0053802 assegnandogli i seguenti dati catastali foglio 6 mappale 1549 subalterno 26 categoria F/1 della superficie di mq 315.

Si precisa che detta aria di nuovo censimento è in possesso del fallimento dal marzo 2006.

4° QUESITO

A seguito di quanto è stato accertato in risposta al quesito 2 circa la presenza di gravami sui beni oggetto di fallimento, in particolare si è appurato che sul subalterno 2 e 4 ricadenti nel lotto 9 sono gravati da servitù di passaggio carrabile, pedonale e di impianti. Di fatto la condizione accertata potrebbe impedire una possibile appetibilità di compravendita dei due beni, pertanto in accordo con la curatrice fallimentare, si è deciso di presentare presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate la pratica di divisione urbana dell'area del subalterno 2 e 4 identificando le reali superfici misurate in loco con strumentazione topografica su cui gravano le servitù e attribuendogli la reale destinazione d'uso catastale di bene comune non censibile.

Il sottoscritto ha quindi proceduto alla presentazione della pratica DocFa all'Agenzia delle Entrate di Sassari con il deposito della nuova planimetria.

In riferimento al subalterno 2 la pratica è stata registrata in atti in data del 04/07/2023 con prot. n SS0049865, comportando la soppressione del subalterno 2 e costituendo i seguenti nuovi dati catastali:

- foglio 6 mappale 1582 subalterno 6 categoria B.C.N.C.
- foglio 6 mappale 1582 subalterno 7 categoria B.C.N.C.
- foglio 6 mappale 1582 subalterno 8 categoria categoria F/1 superficie catastale mq 133

In riferimento al subalterno 4 la pratica è stata registrata in atti in data del 04/07/2023 con prot. n SS0049872, comportando la soppressione del subalterno 4 e costituendo i seguenti nuovi dati catastali:

- foglio 6 mappale 1582 subalterno 9 categoria B.C.N.C.
- foglio 6 mappale 1582 subalterno 10 categoria F/1 superficie catastale mq 11.
- foglio 6 mappale 1582 subalterno 11 categoria F/1 superficie catastale mq 6.

Il sottoscritto precisamente per una maggiore comprensione che:

- A. con la creazione del subalterno 6 si è voluto identificare il perimetro preciso della superficie di accesso carrabile alle autorimesse e all'officina meccanica dichiarando così l'aria come bene comune non censibile e sgravando il bene oggetto di cessione a fallimento della servitù accertata.

- B. con la creazione del subalterno 7 si è voluto identificare il perimetro preciso della superficie nella quale sono presenti interrati le due cisterne, dichiarando così l'aria come bene comune non censibile e sgravando il bene oggetto di cessione a fallimento della servitù accertata.
- C. con la creazione del subalterno 8 si è voluto identificare il perimetro preciso della superficie di accesso carrabile e di sosta al servizio del subalterno 26. Per tale bene si è scelto di lasciare la destinazione d'area urbana censita in quanto il terreno con la divisione è ad uso diretto del magazzino subalterno 26.
- D. con la creazione del subalterno 9 si è voluto identificare il perimetro preciso della superficie di accesso pedonale al vano scala e ascensore del condominio di via Principe di Piemonte n 74, dichiarando così l'aria come bene comune non censibile e sgravando il bene oggetto di cessione a fallimento della servitù accertata.
- E. con la creazione del subalterno 10 si è voluto identificare il perimetro preciso della superficie di accesso pedonale al locale commerciale ad uso estetista subalterno 31. Per tale bene si è scelto di lasciare la destinazione d'area urbana censita in quanto ritenuto di appetibile alla vendita anche se gravato dalla servitù accertata.
- F. con la creazione del subalterno 11 si è voluto identificare il perimetro preciso della superficie di accesso pedonale dell'ufficio ad uso medico veterinario subalterno 27. Per tale bene si è scelto di lasciare la destinazione d'area urbana censita in quanto ritenuto di appetibile alla vendita anche se gravato dalla servitù accertata.

5° QUESITO

In relazione alle modifiche apportate in risposta al quesito 2, 3 e 4 riprendendo la perizia del geom. Ruzzeddu circa il valore di mercato da attribuire alle aree scoperte indicato a pagina 15, precisamente:

4. - Aree cortilizie (C.E.U. F. 6 part.IIa 1582 sub. 2-3-4-5)

Si tratta delle aree scoperte pertinenziali dell'edificio, circoscritte e delimitate da recinzioni in muratura, delle quali l'impresa costruttrice si era riservata la proprietà. La superficie catastale è pari a mq. 641. Sebbene la potenzialità edificatoria sia stata impiegata, le stesse potrebbero in parte essere proficuamente destinate a posti auto scoperti, di sicura commerciabilità. In funzione di tale presupposto, stralciata la porzione individuata dal sub. 4 di mq. 20 che risulta essere una fascia frapposta fra gli ingressi ai civici 74-74a-74b e la pubblica via (utilità comune) appare giustificato adottare, per la stima, un valore unitario di € 76,00 per metro quadrato di superficie per la prima e €/mq. 55,00 per la porzione stralciata, da cui si ottiene:

$$V(4.1) = \text{mq. } 621,00 \times \text{€ /mq. } 76,00 = \text{€ } 47.196,00,$$

$$V(4.2) = \text{mq. } 20,00 \times \text{€ /mq. } 55,00 = \text{€ } 1.100,00,$$

totale, € 48.296,00 e, in c.t. € 48.300,00 (quarantottomila trecento/00).

Ripetendo tale specchietto aggiornato a seguito delle variazioni avremo:

4. – Aree cortilizie (C.E.U. F. 6 particella 1582 sub. 3-5-8-10-11 e F. 6 particella 1549 sub. 26)

Si tratta delle aree scoperte pertinenziali dell'edificio, circoscritte e delimitate da recinzioni in muratura, delle quali l'impresa costruttrice si era riservata la proprietà. La superficie catastale è pari a mq. 729. Sebbene la potenzialità edificatoria sia stata impiegata, le stesse potrebbero in parte essere proficuamente destinate a posti auto scoperti, di sicura commerciabilità. In funzione di tale presupposto, stralciata la porzione individuata dal sub. 10 e 11 rispettivamente di mq. 6 e 11 che risulta essere una fascia frapposta fra gli ingressi ai civici 74a - 74b e la pubblica via appare giustificato adottare, per la stima, un valore unitario di € 76,00 per metro quadrato di superficie per la prima e €/mq. 55,00 per la porzione stralciata, da cui si ottiene:

$V(4.1) = \text{mq. } 712,00 \times \text{€ /mq. } 76,00 = \text{€ } 54.112,00,$

$V(4.2) = \text{mq. } 17,00 \times \text{€ /mq. } 55,00 = \text{€ } 935,00,$

totale, € 55.047,00 e, in c.t. € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00).

Riepilogato per subalterni:

1. Foglio 6 particella 1582 Sub 3, area esterna con accesso da Viale delle Vigne, categoria F/1 superficie mq 73 valore € 5.548,00 (cinquemila cinque centoquarantotto/00);
2. Foglio 6 particella 1582 Sub 5, area esterna con accesso da Via Principe di Piemonte, categoria F/1 superficie mq 191 valore € 14.516,00 (quattordicimila cinquecento sedici/00);
3. Foglio 6 particella 1582 Sub 8, area esterna con accesso da Viale delle Vigne, categoria F/1 superficie mq 133 valore € 10.108,00 (diecimila cent'otto/00);
4. Foglio 6 particella 1582 Sub 10, area esterna con accesso da Via Principe di Piemonte, categoria F/1 superficie mq 11 valore € 605,00 (seicento cinque/00);
5. Foglio 6 particella 1582 Sub 11, area esterna con accesso da Via Principe di Piemonte, categoria F/1 superficie mq 6 valore € 330,00 (trecentotrenta tre/00);
6. Foglio 6 particella 1549 Sub 26, area esterna con accesso da Via Principe di Piemonte, categoria F/1 superficie mq 315 valore € 23.940,00 (ventitremila novecento quarantaquattro/00);

FORMAZIONE NUOVI LOTTI DI VENDITA

A seguito di quanto sopra riportato in risposta ai quesiti il sottoscritto su richiesta del curatore fallimentare procede con la nuova formazione dei lotti di vendita, precisamente: sopprimendo i lotti 6, 7 e 9 identificati nella precedente perizia dal Geom. Ruzzeddu e costituendo i nuovi lotti 13, 14, 15 e 16, così meglio descritti:

- LOTTO N. 13): Locale deposito sito nel Comune di Porto Torres con accesso da viale delle Vigne posto al piano primo sottopiano del fabbricato condominiale, via Principe di Piemonte 74 angolo

viale Delle Vigne, composto da un vano della superficie lorda mq. 410 circa, distinto al C.U. al Foglio 6 - particella n. 1581 sub. 26 e area scoperta confinante della superficie lorda mq. 133 circa, distinta al C.U. al Foglio 6 - particella n. 1582 sub. 8;

Valore complessivo dei beni: € 303.258,00 (trecento tremila duecentocinquant'otto/00).

Valore della quota in asta: 1/1 di proprietà interna del sig. *****: € 303.258,00 (trecento tremila duecentocinquant'otto/00).

- LOTTO N. 14): Ufficio sito nel Comune di Porto Torres avente ingresso al piano terreno dalla via Principe di Piemonte nc 74/a, composto da tre vani, ripostiglio e wc, superficie lorda mq. 76,10 circa, distinto al N.C.E.U. al F.6 - particella n. 1581 sub. 27, area scoperta confinante fronte locale della superficie lorda di mq. 11 circa, distinta al C.U. al Foglio 6 - particella n. 1582 sub. 10 e area scoperta confinante a sinistra del locale della superficie lorda di mq. 6 circa, distinta al C.U. al Foglio 6 - particella n. 1582 sub. 11;

Valore complessivo dei beni: € 115.085,00 (cento quindicimila e ottantacinque/00).

Valore della quota in asta: 1/1 di proprietà interna del sig. *****: € 115.085,00 (cento quindicimila e ottantacinque/00).

LOTTO N. 15): Area scoperta con accesso da via Principe di Piemonte della superficie catastale di mq 315, distinta al C.U. al F. 6 particella n. 1549 subalterno 26 e area scoperta da via Principe di Piemonte della superficie lorda di mq. 191; distinta al C.U. al F. 6 particella n. 1582 subalterno 5.

Valore complessivo dei beni: € 38.456,00 (trentottomila quattrocento cinquantasei/00).

Valore della quota in asta: 1/2 pro indiviso di proprietà del sig. ***** pari a € 11.970,00 (undicimila novecento quarantasette/00) per la particella n. 1549 subalterno 26 e 1/1 di proprietà intera del sig. ***** pari a € 14.516,00, per un valore complessivo delle quote di € 26.486,00 (ventiseimila quattrocento ottantasei/00)

- LOTTO N. 16): Area scoperta con accesso da viale delle Vigne della superficie catastale di mq 73, distinta al C.U. al F. 6 particella n. 1582 subalterno 3.

Valore complessivo del bene: € 5.548,00 (cinquemila cinque centoquarantotto/00).

Valore della quota in asta: 1/1 di proprietà intera del sig. ***** pari a € 5.548,00 (cinquemila cinque centoquarantotto/00).

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la su detta relazione tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Allegato 1- Nuove visure e planimetrie catastali aggiornate

Allegato 2 - Elaborati grafici - Sovrapposizione stato rilevato con planimetria e estratto di mappa

Sassari, li 20/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente tecnico di Ufficio

Geom. Roberti Antonio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®