

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO: 

n. 27/2015

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

IL GIUDICE DELEGATO
Dott. Nicola Caschili

Il Curatore Fallimentare
Dott. Gianluca Fadda

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Lilliu



Paolo Lilliu

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Paolo Lilliu - via F. Turati n. 4/D - 09045 Quartu S.E. - tel. 070/482016

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Cagliari

01) PREMESSA

In data 29 del mese di maggio 2015 (All.to 1) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Quartu Sant'Elena, via Filippo Turati n. 4/D, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento n. 27/2015 della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF. [REDACTED]

Oggetto dell'incarico:

Accerti il perito, l'esatta consistenza delle proprietà immobiliari della società fallita, proceda alla relativa stima e alla trascrizione della sentenza di fallimento.

02) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, sez. Conservatoria dei RR.II. e Catasto, al fine di accertare la reale consistenza immobiliare della ditta fallita per poi procedere al sopralluogo di rito presso l'immobile per verificare lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo e manutentivo.

03) CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ IN FALLIMENTO

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catasto, la consistenza immobiliare della ditta fallita risulta

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



composta dal seguente bene:

In Comune di Iglesias (C.I.):

Piena Proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato in via Galileo Ferraris n. 7; distinto al catasto fabbricati alla **Sezione G, Foglio 2** mapp. **1010 sub. 5**, zona censuaria 1, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, piano 3, rendita catastale **Euro 560,36**. Di pertinenza dell'immobile anche un locale uso cantina posto al piano sottotetto e un posto auto coperto posto al piano terra (pilotis).

Nota del Consulente: il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte integrante è stato edificato su area già distinta in catasto al fg. 702 mapp. 178/A.

04) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA

04.1) TRASCRIZIONE (provenienza dell'immobile): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 15.02.2006, rogito Notaio M. Vadilonga, rep. 4250, racc. 2536; trascritto a Cagliari il 16.02.2006, R.G. 6891, R.P. 4501 (**all.to 2B**).

Favore: [REDACTED] con sede in Cagliari, CF. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

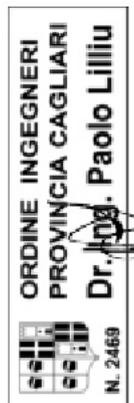
In Comune di Iglesias (C.I.):

- Piena Proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato in via Galileo Ferraris n. 7; distinto al catasto fabbricati alla **Sezione G, Foglio 2** mapp. **1010 sub. 5**, Categoria A/2, consistenza vani 7, piano 3. Di pertinenza dell'immobile anche un locale uso cantina posto al piano sottotetto e un posto auto coperto al piano terra (pilotis).

Prezzo di vendita Euro 73.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



Provenienza dell'immobile al venditore: Atto di Assegnazione a Alloggi Cooperativi del 30.12.1995, rep. 51921, racc. 12918.

04.2) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI ASSEGNAZIONE A ALLOGGI COOPERATIVI DEL 30.12.1995, rogito Notaio E. Dolia. Rep. 51921, racc. 12918; trascritto a Cagliari il 09.01.1996, R.G. 557, R.P. 441.

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di Iglesias (C.I.):

- Piena Proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato in via Galileo Ferraris n. 7; distinto al catasto fabbricati alla **Sezione G, Foglio 2** mapp. **1010 sub. 5**.

Prezzo di vendita Lire 134.205.608 (Euro 69.517,79)

Nell'atto si precisa che il fabbricato di cui l'appartamento è parte integrante è edificato su area già distinta in catasto al fg. G/2 mapp. 178/A parte e che è compreso, nella vendita il locale condominiale (Bene comune non censibile B.C.N.C.) distinto con il sub. 13.

04.2) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI COMPRAVENDITA del 24.12.1992, rogito Notaio E. Dolia. Rep. 32025, racc. 8124; trascritto a Cagliari il 11.01.1993, R.G. 574, R.P. 488.

Favore: [REDACTED]

Contro: Comune di Iglesias CF. 00376610929

In Comune di Iglesias (C.I.):

- Piena Proprietà di un appezzamento di terreno in loc. Serra Pedrosa distinto



in catasto al fg. G/2 mappali 80/parte e 178/parte formanti unico corpo.
Area ricadente nel Piano di Zona per Edilizia Economica Popolare, legge
167/1962.

Nota del Consulente: si precisa che sul terreno fg. G/2 mapp. 178 parte è
stato edificato dalla Società [REDACTED] il fabbricato
di cui l'immobile ricadente nella procedura è parte integrante.

04.3) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del
16.02.2015, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 41; trascritta a Cagliari il
17.07.2015, R.G. 18368, R.P. 14471 (**all.to 2/C**).

Favore: Massa dei Creditori del fallimento '[REDACTED]'

Contro: [REDACTED] con sede [REDACTED]

In Comune di Iglesias (C.I.):

- Piena Proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato in via
Galileo Ferraris n. 7; distinto al catasto fabbricati alla **Sezione G, Foglio 2**
mapp. 1010 sub. 5, Categoria A/2, consistenza vani 7, piano 3.

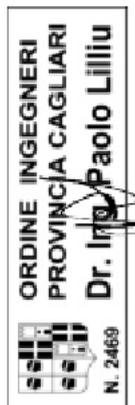
04.4) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE: Accertamento Simulazione
Atti del 11.04.2007, disposto dal Tribunale di Cagliari, rep. 5734; trascritto a
Cagliari il 25.09.2007, RG. 38051, R.P. 25144 (**all.to 2/D**).

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

In Comune di Iglesias (C.I.):

- Piena Proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato in via
Galileo Ferraris n. 7; distinto al catasto fabbricati alla **Sezione G, Foglio 2**



mapp. 1010 sub. 5, Categoria A/2, consistenza vani 7, piano 3.

Nel quadro D della nota di trascrizione si precisa che la domanda giudiziale è stata proposta nell'interesse della sig.a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] ed è volta ad ottenere la revoca e/o l'accertamento della simulazione dell'atto di compravendita, rogito notaio dott. Vadilonga del 15.02.06 rep. 4250 racc. 2536, trascritto a Cagliari il 16.02.2006 ai nn. 6891/4501 (**all.to 2B**), stipulato tra [REDACTED]

05) INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE

L'immobile della presente perizia, secondo quanto indicato nelle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, approvate con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione autonoma della Sardegna il 14 aprile 1980, n°490/u., ricade in zona Urbanistica C di espansione residenziale (**all.to 6**); in particolare l'area ricade nel Piano di Zona per Edilizia Economica Popolare, legge 167/1962.

Il P.R.G. individua le zone per l'espansione residenziale dimensionandole per unità funzionali integrate da dotare oltreché delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi per l'urbanizzazione secondaria: per lo sport e il tempo libero, per l'istruzione, per la sanità ecc.

L'edificabilità nell'ambito delle unità residenziali deve essere coordinata da piani particolareggiati o da piani di lottizzazione convenzionati.

06) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO E CONCESSIONI EDILIZIE

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



Comune di Iglesias, si è accertato che l'immobile oggetto della presente relazione ubicato in loc. Serra Perdosa, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 34 del 06.05.1993, prat. Edilizia n. 333 bis/1992, prot. 9037/1992, rilasciata alla [REDACTED] per la realizzazione di n. 12 alloggi di tipo economico popolare denominato lotto 48/B, P.d.Z. Legge 167/62, su area distinta in catasto al fg. G/2 mapp. 178/A parte. I lavori sono stati avviati il 07.05.1993 come da comunicazione inizio lavori inviata al Comune di Iglesias prot. 2483 del 07.05.1993; gli stessi sono stati ultimati in data 20.12.1995 come da dichiarazione di fine lavori prot. 14507/1995 (**All.to 5**). Non risulta rilasciato il certificato di Agibilità.

07) STATO DEGLI IMMOBILI E VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

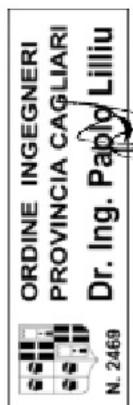
- **Stato dell'immobile:** L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] A seguito di un colloquio con il legale della [REDACTED] lo stesso ha provveduto ad inviarmi copia dell'ordinanza del 08.07.2001 del Tribunale per i Minorenni nella quale il giudice affidava alla sig.ra [REDACTED]

Tuttavia nell'ordinanza non si prende in esame anche l'affidamento dell'appartamento, pertanto sembrerebbe che allo stato attuale l'immobile sia occupato dalla sig.ra [REDACTED] senza titolo.

- **Oneri di natura condominiale:** A seguito di un colloquio telefonico con l'amministratore del Condominio di cui l'immobile ricadente nel fallimento, è parte integrante, lo stesso confermava che alla data della presente non esistono oneri di natura condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



08) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**- Iglesias, fabbricato in via Galileo Ferraris n. 7.**

La via Galileo Ferraris è ubicata nella zona sud-est del centro abitato in località denominata Serra Perdosa. Percorrendo la via Villa di Chiesa all'ingresso della città arrivando da Cagliari, raggiunta la seconda rotonda occorre svoltare a destra sulla sopraelevata via Bassi, poi ancora a destra sulla via C. Colombo; proseguendo occorre svoltare a sinistra sulla via F. Gioia, poi ancora a sinistra sulla via A. Pacinotti ed infine a destra sulla via G. Ferraris. Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte integrante si trova sulla sinistra a quota leggermente superiore rispetto a quella stradale. Esso è composto da sette piani fuori terra oltre un piano sottotetto. Di pertinenza anche un'area cortilizia destinata in parte a parcheggi e in parte a verde. L'edificio non è di grande pregio architettonico e i materiali con cui è stato realizzato sono di media qualità. La struttura portante è di tipo tradizionale con travi e pilastri in c.l.s. e solai in latero-cemento. I muri esterni intonacati e tinteggiati, la copertura è tetto a falde inclinate rivestito con coppi in laterizio. Il fabbricato è dotato di impianti ascensore.

Lo stato conservativo, tenuto conto della vetustà e da considerare abbastanza buono.

a) Abitazione al piano terzo

E' ubicata al piano terzo, con ingresso a destra per chi arriva al piano uscendo dall'ascensore. Dal pianerottolo si accede all'interno dell'appartamento dove troviamo un ampio salone con zona cottura ben illuminato da una finestra e due porte finestre che conducono ai rispettivi balconi di cui uno chiuso con una struttura realizzata con telaio in alluminio preverniciato e vetro.



Sul salone si affacciano due porte; la prima conduce ad un disimpegno e da qui si accede a due camere da letto ed un bagno; la seconda conduce ad un disimpegno e da qui ad un w.c. e ad una camera da letto con annesso balcone.

Le finiture dell'appartamento sono di media fattura. I pavimenti sono tutti con piastrelle monocottura, ad eccezione delle camere da letto e bagni, realizzati quest'ultimi con parquet. Gli impianti idrici ed elettrico sono tutti sottotraccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera completi di avvolgibili; le porte interne, sempre in legno tamburato sono laccate color bianco. I muri interni intonacati, rasati e tinteggiati. La zona cottura e i due bagni hanno le pareti rivestite di piastrelle ceramiche. I servizi sono dotati rispettivamente il primo di lavabo, vaso e doccia, mentre il secondo di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Nell'appartamento è presente impianto di climatizzazione con unità interne tipo ventilconvettori fan coil e unità esterna posta sul balcone.

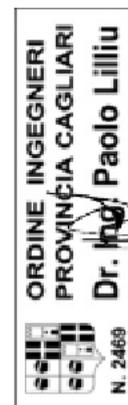
La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di mq. 118 ca. oltre mq. 18.00 di balconi.

b) *Locale uso cantina al piano sottotetto*

E' ubicato al piano sottotetto. Arrivando al piano dalle scale e svoltando a sinistra la cantina in oggetto è quella di fronte. Le finiture del piano sono mediocri: i pavimenti in piastrelle di gres, i muri intonacati e tinteggiati, le porte in ferro. L'altezza interna del locale varia tra m. 1,30 e m. 2,30, mentre la superficie lorda è mq. 7,50 ca.

c) *Posto auto al piano pilotis.*

E' ubicato nel piano pilotis ed è il secondo a sinistra sul retro del fabbricato arrivando dalla strada (vedi **all.to 7 e foto n. 29-30**).



La superficie è pari a mq. 12,00 ca.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

09) CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Da un confronto tra la documentazione rilasciata dal Comune di Iglesias e quanto accertato in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile risulta non conforme rispetto a quanto assentito nell'ultimo titolo abilitativo (C.E. n. 34 del 06.05.1993). Da una ricerca effettuata dai tecnici dell'ufficio edilizia privata e condono edilizio del Comune di Iglesias, non risultano agli atti concessione e/o autorizzazioni edilizie successive alla data dell'ultimo progetto approvato, né richieste di concessione in sanatoria a nome del proprietario attuale e dei precedenti.

In particolare le difformità edilizie riguardano l'appartamento e comprendono:

- a) La zona destinata attualmente a cottura (vedi **all.to 7**) era originariamente un vano cantina (con annesso balcone) delimitato da due tramezzi e dal muro confinante con le scale (vedi **all.ti 5 e 7**). Esso era accessibile dall'appartamento attraverso il balcone e dal pianerottolo delle scale.
- b) Il balcone di cui al precedente punto è stato chiuso con struttura in alluminio e vetro.
- c) Il vano originariamente destinato a studio (vedi **all.ti 5 e 7**) a seguito di demolizione di due tramezzi è stato unito al soggiorno.
- d) Un vano attualmente destinato a camera da letto era originariamente la cucina (vedi **all.ti 5 e 7**)
- e) Un tramezzo di entrambi i bagni è stato modificato (vedi **all.ti 5 e 7**) .

Per tali difformità non è stato possibile determinare la data della loro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

realizzazione.

Suddette irregolarità, tenuto che le ragioni di credito per cui si procede (Sentenza di fallimento trascritta il 17.07.2015, R.G. 18368, R.P. 14471) sono successive al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del D.L. 269 del 30.09.2003 convertito nella Legge 326 del 24.11.2003, ultimo condono edilizio, non possono essere sanati ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge 47/85.

Per quanto riguarda la chiusura del balcone, avendo comportato un aumento di cubatura si dovrà procedere alla demolizione della vetrata e ripristinato lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda infine le altre difformità queste, poiché riguardano solo variazioni interne, potrebbero essere sanate con accertamento di conformità, come peraltro confermato dai tecnici del Comune di Iglesias.

In conclusione le difformità edilizie riscontrate possono essere solo in parte sanabili. I costi complessivi comprendenti i compensi del tecnico abilitato per predisposizione e presentazione della pratica di accertamento di conformità e variazione catastale, gli oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizie, la rimozione della struttura di chiusura del balcone, sono stimati forfettariamente in Euro 6.000,00.

010) CONFORMITÀ CATASTALE DELL'IMMOBILE

La planimetria attuale depositata agli atti catastali presso l'Agenzia delle Entrate- Territorio non è conforme allo stato attuale.

011) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Dovendo procedere alla stima dei beni, e quindi alla determinazione del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



ASTE
GIUDIZIARIE.it

valore venale degli immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato, a tal fine, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Esso fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, concretizzatesi sul mercato immobiliare della zona in un'epoca vicina a quella in cui si redige la stima. Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso in quell'intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima.

I risultati di un'indagine svolta presso Agenzie immobiliari circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Cagliari, hanno condotto ad affermare che, nelle condizioni descritte, il valore di mercato oscilla tra € 700,00 e 1.000,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzature, sommate alle superfici degli accessori risultanti dall'applicazione di eventuali coefficienti correttivi.

La superficie commerciale dell'immobile sarà pertanto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



TABELLA B

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Corr.	Sup. Comm.le
Appartamento	118,00	1	118,00
Balconi	18,00	0,35	6,30
Locale sottotetto	7,50	0,25	1,88
Posto auto	12,00	0,30	3,60
Sommano			129,78

Tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato conservativo, della crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto, si è ritenuto di attribuire all'immobile il valore Euro 850,00 per metro quadrato di superficie commerciale. Si ha pertanto:

Descrizione	Sup. mq.	Val./mq	Val. comm.le
Appartamento, balconi, p. auto e cantina	129,78	€ 850,00	€ 110.313,00
Oneri sanatoria, rimozioni, var.catastale			€ 6.000,00
Sommano		Totale	€ 104.313,00

ovvero in cifra tonda € **104.000,00**.

012) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitomi e ribadisco brevemente le conclusioni cui sono giunto:

012.1) CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLA SOCIETÀ IN FALLIMENTO

La consistenza immobiliare della ditta fallita risulta composta dal seguente bene:

In Comune di Iglesias (C.I.)

Piena Proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato in via Galileo Ferraris n. 7; distinto al catasto fabbricati alla **Sezione G, Foglio 2**



mapp. **1010 sub. 5**, zona censuaria 1, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, piano 3, rendita catastale **Euro 560,36**. Di pertinenza dell'immobile anche un locale uso cantina posto al piano sottotetto e un posto auto coperto posto al piano terra (pilotis).

Per completezza si rimanda al **paragrafo 03**.

012.2) TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI, TITOLI DI PROVENIENZA

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 04**.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

012.2.1) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 16.02.2015, rep. 41; trascritta a Cagliari il 17.07.2015, R.G. 18368, R.P. 14471 a **favore** della Massa dei Creditori del fallimento [REDACTED] e **contro** [REDACTED] con sede in [REDACTED]

012.2.2) TRASCRIZIONE: DOMANDA GIUDIZIALE: Accertamento Simulazione Atti del 11.04.2007, rep. 5734; trascritto a Cagliari il 25.09.2007, R.G. 38051, R.P. 25144 a **favore** di [REDACTED]

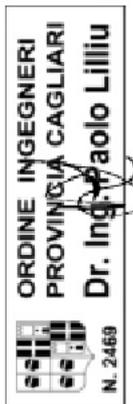
[REDACTED] e **contro** [REDACTED] con sede [REDACTED]

CF. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

012.3) INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 05**.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari

012.4) DATA DI EDIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO**E CONCESSIONI EDILIZIE**

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 06**.

012.5) STATO DELL'IMMOBILE E VINCOLI DI NATURA CONDOMILIALI

E' attualmente occupato. Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 07**.

012.6) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 08**.

012.7) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Si conferma per brevità quanto descritto **nel paragrafo 09**.

012.8) CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel **paragrafo 010**.

012.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

L'immobile ad uso abitativo ricadente nel fallimento industriale ubicato in **Comune di Iglesias (C.I.)**, via Galileo Ferraris n. 7, distinto al catasto fabbricati alla **Sezione G, Foglio 2** mapp. **1010 sub. 5**, zona censuaria 1, Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, piano 3, con annessi cantina e posto auto, è stato complessivamente stimato

Euro 104.000,00 (centoquattromila/00)

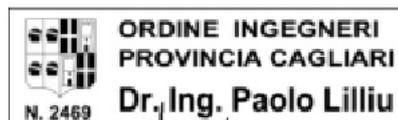
Per maggior chiarezza si rimanda **al paragrafo 011**.

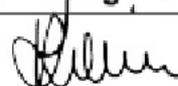


Quartu Sant'Elena 12 giugno 2017


Il C.T.U.
Ing. Paolo Lilliu




ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 2469
Dr. Ing. Paolo Lilliu



ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Copia verbale di nomina C.T.U
- 2) Elenco sintetico delle formalità, atto di provenienza, trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli
- 3) Visura catastale attuale
- 4) Planimetria catastale attuale, estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni
- 5) Concessioni edilizie, relazione, elaborati grafici, comunicazione inizio e fine lavori.
- 6) Stralcio Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente
- 7) Schema situazione attuale dell'immobile e schema situazione come da Concessione Edilizia n. 34/1993
- 8) Ortofoto
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Ordinanza tribunale dei minorenni del 06.07.2001



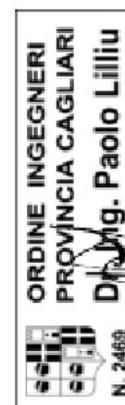


Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari



Indice

01) Premessa.....	pag. 1
02) Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 1
03) Consistenza immobiliare del fallito.....	pag. 1
04) Trascrizioni, iscrizioni, titoli di provenienza.....	pag. 2
05) Inquadramento urbanistico dell'immobile	pag. 5
06) Data di edificazione dell'immobile ricadenti nel fallimento e concessioni edilizie.....	pag. 5
07) Stato degli immobili ricadente nel fallimento.....	pag. 6
08) Descrizione dell'immobile	pag. 7
09) Conformità dell'immobile alle licenze o conc. Edilizie.....	pag. 9
010) Conformità catastale dell'immobile	Pag. 10
011) Determinazione del valore commerciale dell'immobile.....	pag. 10
012) Conclusioni.....	pag. 12



Dott. Ing. Paolo Lilliu – Consulente tecnico del Tribunale di Cagliari