TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [redacted]

[redacted]N.07/2024

Relazione di Consulenza Tecnica Immobile ubicato in San Sperate (SU)

Giudice Delegato: Dott. Gaetano Savona

Curatore: Dott. Carlo Cappellacci

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

INDICE

Premessa 4
Svolgimento delle operazioni di consulenza 13
Risposte ai quesiti 15
Quesito 1. 15
Quesito 2. 33
Quesito 3. 35
Quesito 4. 39
Quesito 5. 45
Quesito 6. 46
Quesito 7. 47
Quesito 8. 58
Quesito 9. 66
Conclusioni 67
Elenco degli allegati: 67

Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Gaetano Savona, il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari della Liquidazione Giudiziale n. 07/2024 con provvedimento del Giudice Delegato del 12/04/2024, seguito dal formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott. Cappellacci Carlo.
In tali circostanze veniva conferito il seguente incarico:

1) *Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative agli immobili acquisiti all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa; Si precisa che:*

    a) *la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;*

b) *la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.*

2) *ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna;*

3) *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

b) *all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;*

c) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

4) *In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati;*

b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

d) *la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*

e) *In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:*

1. *il soggetto istante;*

2. *la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;*

3. *lo stato del procedimento;*

4. *i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

5) *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.*

6) *Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*

7) REDIGA quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.

d) ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni;*

- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

8) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b) *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

c) *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

d) *Eventuali cause in corso;*

e) *Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*

f) *Le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

g) *Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*

h) *La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:*

- *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*

- *oneri di regolarizzazione urbanistica;*
- *stato d'uso e manutenzione;*
- *dello stato di possesso;*
- *vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;*
- *eventuali spese condominiali insolute;*
- *la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;*
- *altri oneri o pesi;*

in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

9) *ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:*

1. *documentazione fotografica del bene;*
2. *planimetria dello stesso;*

3. *visura catastale attuale;*

4. *copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari della Liquidazione Giudiziale n. 07/2024 con Decreto del Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili in data 12/04/2024, contestualmente al formale conferimento d'incarico da parte del Curatore Dott. Carlo Cappellacci.

Si precisa sin d'ora il fatto che la presente relazione di perizia riguarda uno stralcio dell'intero patrimonio immobiliare riferibile alla ditta debitrice, ovvero in quanto derivante da quanto nella disponibilità in capo al socio accomandatario, infinitamente responsabile della ditta in Liquidazione Giudiziale, denominata [redacted] C.F: [redacted]

La presente trattazione ha pertanto come oggetto un solo immobile appartenente al patrimonio immobiliare in capo alla ditta in intestazione, ovvero l'immobile ubicato nel comune di San Sperate, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune, al Foglio 9, Particella 4144. All'interno delle operazioni peritali lo scrivente ha organizzato, anche grazie all'attività della Curatela, un sopralluogo presso gli immobili individuati nel patrimonio della ditta. In sede di sopralluogo, infatti, non è stato concesso l'accesso allo scrivente e alla Curatela, ai due immobili ubicati nel territorio comunale di Uta, per consentire di effettuare il rilievo metrico e fotografico. Pertanto, gli immobili identificati al foglio 5, particella 3262, subalterno 3 e con la particella 4898 del medesimo foglio, saranno oggetto di successiva e apposita relazione di stima integrativa, in modo da completare la valutazione dell'intero patrimonio immobiliare riconducibile alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale. Lo scrivente resta a completa disposizione della Curatela per un successivo sopralluogo, una volta concordato l'accesso con gli occupanti degli immobili del compendio di Uta. Inoltre, si ritiene doveroso specificare che a seguito delle analisi svolte, e meglio analizzate nel proseguo della trattazione, la ditta [redacted] non risulta proprietaria di alcun immobile.

Nei giorni seguenti al conferimento d'incarico ebbero inizio le operazioni peritali presso lo studio professionale del C.T.U., all'epoca sito in Cagliari alla

In tale circostanza lo scrivente provvedeva ad analizzare la documentazione depositata in atti, già fornita dal Curatore della L.G., e ad effettuare le opportune ispezioni catastali sugli immobili in modo da determinare la preliminare ed ipotetica consistenza del patrimonio immobiliare della società debitrice.

Le formali richieste di accesso ai documenti amministrativi, urbanistici, progettuali, relativi all'immobile in oggetto, vennero inviate all'U.T.C. di San Sperate dal sottoscritto in data 15/04/2024, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative a tale immobile. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione del capitolo "Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile" presente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Gli stessi accessi agli atti furono effettuati presso il Comune di Uta, anche per quanto riguarda il compendio in tale centro ubicato.

In data 10/06/2024, vennero effettuate ulteriori analisi catastali, con l'acquisizione della planimetria catastale dell'immobile.

Il sopralluogo fu effettuato dallo scrivente, presso l'immobile in oggetto ubicato nel comune di San Sperate, in data 04/10/2024. Nello stesso giorno furono eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Nella stessa data lo scrivente effettuò un sopralluogo, rivelatosi infruttuoso, anche presso il compendio ubicato nel comune di Uta.

Successivamente, in data 03/11/2024 furono acquisite tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile in oggetto. Nella stessa giornata del 03/11/2024, furono acquisite dallo scrivente le mappe censuarie del foglio catastale in cui insiste l'immobile in oggetto.

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti peritali posti alla base del presente mandato precisando, inoltre, che per gli approfondimenti necessari sulle tematiche sinteticamente richiamate alle pagine seguenti, si rimanda alla consultazione dei più ampi e dettagliati allegati posti a corredo della presente relazione di perizia.

Risposte ai quesiti

Quesito 1.

Il perito, prima di ogni altra attività, acquisirà, esaminerà ed eventualmente integrerà la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative agli immobili acquisiti all'attivo, effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;

- ***la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia stata acquisita all'attivo una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di richiesta del certificato ipotecario;***
- ***la documentazione ipocatastale deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.***

In ossequio al presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha effettuato tutte le opportune analisi sia a livello catastale che a livello ipotecario.

A tale proposito si rimanda alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni Ipotecarie e l'Allegato C – Documentazione catastale, all'interno dei quali lo scrivente ha riportato tutta la documentazione catastale e ipotecaria reperita durante le operazioni peritali, utile a fornire una esaustiva e quanto più precisa risposta al presente quesito peritale.

In riferimento alla verifica sull'esistenza di formalità indicate nel presente quesito, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ottenute mediante le opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari competente per territorio. Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda a quanto contenuto all'interno del sopra citato Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

Si precisa inoltre, che lo scrivente ha condotto le opportune verifiche ipotecarie mediante l'interrogazione svolta sia a nome del socio infinitamente responsabile [redacted] sia della Ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, che direttamente sull'identificativo catastale dell'immobile censito al N.C.E.U. e sul relativo identificativo censito al N.C.T. di San Sperate.

Ispezioni riferite all'identificativo catastale dell'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144.

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo catastale dell'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144.

1. **Annotazione A Trascrizione:**

Presentazione n. 96 del 10/12/2009,

Registro Particolare n° 4475, Registro Generale n° 40241;

Tipo di Atto: "ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA TOTALE". Rogito Notaio Dott Cherchi Gianni in Cagliari del 02/12/2009, repertorio n° 43502/20927;

Formalità di riferimento: Trascrizione n° 5305 del 22/04/1994

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 8, Particella 4144;

A favore: Comune di San Sperate, con sede a San Sperate, C.F. 01423040920;

Contro: [redacted] nato a San Sperate il [redacted] C.F. [redacted]

Ulteriori informazioni: SI CHIEDE VENGA ANNOTATA L'INEFFICACIA TOTALE DEI VINCOLI ASSUNTI CON L'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - AI SENSI DEGLI ARTICOLI 7 E 8 DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977 N. 10 - AUTENTICATO DAL NOTAIO DOTT. ANTONIO SABA IN DATA 24 MARZO 1994 (REPERTORIO N. 145.097), REGISTRATO A CAGLIARI IL 5 APRILE 1994 AL N. 720, TRASCRITTO A CAGLIARI IL 22 APRILE 1994 AL N. 8112 DI REGISTRO GENERALE ED AL N. 5305 DI REGISTRO PARTICOLARE SULL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN SPERATE, VIA PIERO GOBETTI S.N.C., DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 8 CON I MAPPALI 1608 E 1611, ATTUALMENTE MAPPALE 4144.

2. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 4 del 08/02/2010,

Registro Particolare n° 2540, Registro Generale n° 3757;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in Cagliari del 02/02/2010, repertorio n° 14085/5515;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 8, Particella 4144;

A favore: [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [redacted] nato a San Sperate il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA IL SIGNOR [redacted] HA VENDUTO AL SIGNOR [redacted] CHE ACQUISTATO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN SPERATE, NELLA VIA PIERO GOBETTI S.N. E PRECISAMENTE: FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE, CONFINANTE [redacted] CAUSA, CON PROPRIETA' [redacted] CHE SI PUBBLICA VIENE FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO E CONDIZIONE DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO SI TROVA, CON TUTTI GLI ACCESSORI, PERTINENZE, AZIONI, DIRITTI, USI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI. PER IL PREZZO DI EURO 206.000,00 (DUECENTOSEIMILA/00), REGOLATO COME SEGUE: A) EURO 55.000,00 (CINQUANTACINQUEMILA/00) LA PARTE VENDITRICE HA RICONOSCIUTO DI AVERLI RICEVUTI PRIMA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA QUALE HA RILASCIATO QUIETANZA; B) EURO 151.000,00 (CENTOCINQUANTUNOMILA/00) VERRANNO VERSATI DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE CON IL RICAVATO

DEL MUTUO E COMUNQUE ENTRO E NON OLTRE IL 28 FEBBRAIO 2010. SI RINUNCIA AD EVENTUALI ISCRIZIONI DI UFFICIO. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [redacted] È NATO A LE CHENIT LE SENTIER (SVIZZERA).

3. **Nota di Iscrizione:**

Presentazione n. 5 del 08/02/2010

Registro Particolare n° 837, Registro Generale n° 3758;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO". Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in Cagliari del 02/02/2010, repertorio n° 14086/5516;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 8, Particella 4144;

A favore: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., con sede MILANO (MI), C.F. 05140920017. Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA UNICREDIT FAMILY FINANCING BAK S.P.A. DI SEGUITO DETTA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, VIA TORTONA 33. IL MUTUATARIO IN UTA O, SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI UTA. AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 385/1993 (DI SEGUITO DENOMINATO ANCHE T.U.B.), LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 163.500,01 LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA SOMMA SOPRAINDICATA RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA. LA DURATA DEL MUTUO È FISSATA IN 360 MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI È OBBLIGATA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 163.500,01 ENTRO MESI 360 DAL 1 MARZO 2010 MEDIANTE RATE CON SCADENZA TRIMESTRALE POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE,

SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI PUBBLICA SOTTO LA LETTERA "C". DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 360 OLTRE AD INTERESSI. DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO" LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO INFRA INDICATO. SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO È REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 1,300 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1 MARZO 2010. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE È FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL' EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,300 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA ALLA DATA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, È PARI A 0,70% E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 2% SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,300 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO -

ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2 PUNTI, IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA BANCA DICHIARA E LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO È PARI AL 2,036% ANNUO. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 245.250,00 (DUECENTOQUARANTACINQUEMILADUECENTOCINQUANTA/00)
CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 163.500,01 PER CAPITALE FINANZIATO. - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA VARIABILE PREVISTA ALL'ART. 5 DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA. - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 CC), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL D. LGS. N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA È GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA. LA SUDDETTA IPOTECA GRAVERA' SULL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN SPERATE, VIA GOBETTI SNC, FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE CONFINANTE [redacted]
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN SPERATE AL FOGLIO 8 MAPPALE 4144, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE. SI

PRECISA CHE IL SIGNOR [redacted] È NATO A LE CHENIT LE SENTIER (SVIZZERA).

4. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 4 del 11/06/2020

Registro Particolare n° 9328, Registro Generale n° 12892;

Tipo di Atto: "PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE". Atto Giudiziario del 01/04/2020, repertorio n° [redacted]

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 8, Particella 4144;

A favore: [redacted] nata il [redacted] a CAGLIARI (CA), C.F. [redacted]

Contro: [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Ispezioni riferite all'identificativo catastale del terreno sula quale insiste l'immobile, identificato al N.C.T. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144.

A seguito delle verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo catastale riferito al terreno sul quale insiste l'immobile, identificato al N.C.T. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144, non sono stati raccolti risultati. Con quanto sopra lo scrivente intende sottolineare il fatto che, attraverso l'ispezione effettuata con l'identificativo catastale sopra indicato, non sono state estrapolate dalle banche di riferimento, alcune iscrizioni e trascrizioni.

Ispezioni riferite alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale.

A seguito delle verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per la ditta in liquidazione giudiziale [redacted], con il C.F. [redacted] si sottolinea il fatto che, attraverso l'ispezione effettuata su tali dati, non sono state estrapolate dalle banche dati di riferimento, iscrizioni e trascrizioni al riguardo.

Ispezioni riferite alla persona fisica [redacted]

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata svolta direttamente sulla persona fisica, attuale proprietario dell'immobile nonché socio accomandatario infinitamente responsabili della ditta [redacted], ovvero il Signor [redacted] C.F. [redacted]

1. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 4 del 08/02/2010,

Registro Particolare n° 2540, Registro Generale n° 3757;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in Cagliari del 02/02/2010, repertorio n° 14085/5515;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 8, Particella 4144;

A favore: [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [redacted] nato a San Sperate il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: CON L'ATTO CHE SI PUBBLICA IL SIGNOR [redacted] HA VENDUTO AL SIGNOR [redacted] CHE ACQUISTATO LA PIENA E PERFETTA PROPRIETA' DEL SEGUENTE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN SPERATE, NELLA VIA PIERO GOBETTI S.N. E PRECISAMENTE: FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, IN CORSO DI COSTRUZIONE, CONFINANTE [redacted] CAUSA, CON PROPRIETA' [redacted] CHE SI PUBBLICA VIENE FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO E CONDIZIONE DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO SI TROVA, CON TUTTI GLI ACCESSORI, PERTINENZE, AZIONI, DIRITTI, USI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI. PER IL PREZZO DI EURO 206.000,00 (DUECENTOSEIMILA/00), REGOLATO COME SEGUE: A) EURO 55.000,00 (CINQUANTACINQUEMILA/00) LA PARTE VENDITRICE HA RICONOSCIUTO DI AVERLI RICEVUTI PRIMA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA QUALE HA RILASCIATO QUIETANZA; B) EURO 151.000,00 (CENTOCINQUANTUNOMILA/00) VERRANNO VERSATI DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE CON IL RICAVATO DEL MUTUO E COMUNQUE ENTRO E NON OLTRE IL 28 FEBBRAIO 2010. SI RINUNCIA AD EVENTUALI ISCRIZIONI DI UFFICIO. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [redacted] È NATO A LE CHENIT LE SENTIER (SVIZZERA).

2. **Nota di Iscrizione:**

Presentazione n. 5 del 08/02/2010

Registro Particolare n° 837, Registro Generale n° 3758;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO". Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in Cagliari del 02/02/2010, repertorio n° 14086/5516;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 8, Particella 4144;

A favore: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., con sede MILANO (MI), C.F. 05140920017. Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Contro: [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA UNICREDIT FAMILY FINANCING BAK S.P.A. DI SEGUITO DETTA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, VIA TORTONA 33. IL MUTUATARIO IN UTA O, SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI UTA. AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 385/1993 (DI SEGUITO DENOMINATO ANCHE T.U.B.), LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 163.500,01 LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA SOMMA SOPRAINDICATA RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA. LA DURATA DEL MUTUO È FISSATA IN 360 MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI È OBBLIGATA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 163.500,01 ENTRO MESI 360 DAL 1 MARZO 2010 MEDIANTE RATE CON SCADENZA TRIMESTRALE POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI PUBBLICA SOTTO LA LETTERA "C". DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 360

OLTRE AD INTERESSI. DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO" LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO INFRA INDICATO. SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO È REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE MAGGIORATO DI 1,300 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1 MARZO 2010. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE È FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL' EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,300 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA ALLA DATA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, È PARI A 0,70% E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 2% SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,300 PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2 PUNTI, IN RAGIONE

D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA BANCA DICHIARA E LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO È PARI AL 2,036% ANNUO. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 245.250,00 (DUECENTOQUARANTACINQUEMILADUECENTOCINQUANTA/00) CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 163.500,01 PER CAPITALE FINANZIATO. - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA VARIABILE PREVISTA ALL'ART. 5 DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA. - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 CC), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL D. LGS. N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA È GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA. LA SUDDETTA IPOTECA GRAVERA' SULL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SAN SPERATE, VIA GOBETTI SNC, FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE CONFINANTE [redacted] CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN SPERATE AL FOGLIO 8 MAPPALE 4144, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE. SI PRECISA CHE IL SIGNOR [redacted] È NATO A LE CHENIT LE SENTIER (SVIZZERA).

3. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 41 del 03/04/2013

Registro Particolare n° 6525, Registro Generale n° 8340;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott. Clarkson Pierfrancesco in Cagliari del 22/03/2013, repertorio n° 5435/4591;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 6, Particella 261;

A favore:

- [redacted] nata a CAGLIARI (CA) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 3/30.
- [redacted] nato a CAGLIARI (CA) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 3/30.

Contro:

- [redacted] nata a Monforte San Giorgio (ME) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di usufrutto per la quota di 2/30.
- [redacted] nata a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Nuda proprietà per la quota di 1/30. Proprietà per la quota di 2/30.
- [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Nuda proprietà per la quota di 1/30. Proprietà per la quota di 2/30.

Ulteriori informazioni: IL BENE È STATO TRASFERITO CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, ACCESSIONI E PERTINENZE INERENTI. I VENDITORI HANNO RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE. LA VENDITA È STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO PER IL PREZZO, PAGATO A SALDO, DI EURO 2.240,00. I SIGNORI [redacted] E MARCO HANNO DICHIARATO DI ESSERE ENTRAMBI CONIUGATI IN REGIME PATRIMONIALE DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI ED AL RIGUARDO HANNO DICHIARATO CHE L'IMMOBILE IN OGGETTO COSTITUISCE BENE LORO PERSONALE PER AVER PAGATO IL

PREZZO DEL PRESENTE ACQUISTO IN UTILIZZO DEL PREZZO DEL TRASFERIMENTO DI BENI LORO PERSONALI COME I DI LORO CONIUGI, SIGNORI PIBIA PIETRO ONORIO E ANGIONI MARIA IGNAZIA, INTERVENUTI A TAL FINE ALL'ATTO CHE SI PUBBLICA, HANNO DICHIARATO ESPRESSAMENTE DI CONFERMARE. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA NEL TITOLO AL QUALE SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO.

4. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 4 del 11/06/2020

Registro Particolare n° 9328, Registro Generale n° 12892;

Tipo di Atto: "PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE". Atto Giudiziario del 01/04/2020, repertorio n° [redacted]

Immobili:

N.C.E.U. del comune di San Sperate:

- Foglio 8, Particella 4144;

A favore: [redacted] nata il [redacted] a CAGLIARI (CA), C.F. [redacted]

Contro: [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

5. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 5 del 08/07/2021

Registro Particolare n° 16508, Registro Generale n° 22274;

Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Atto Giudiziario del 17/06/2021, repertorio n° 113/2021;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Uta:

- Foglio 5, Particella 3262, Subalterno 3;

A favore: [redacted] nata il [redacted] a CAGLIARI (CA), C.F. [redacted] Nuda proprietà per la quota di 1/2.

Contro: [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Nuda proprietà per la quota di 1/2.

Ulteriori Informazioni: SECONDO QUANTO DISPONE IN PROPOSITO L'ART. 19 DELLA LEGGE 6 MARZO 1987, N 74 (NUOVE NORME SULLA DISCIPLINA DEI CASI DI SCIOGLIMENTO DI MATRIMONIO) SI RICHIEDE L'ESENZIONE PER QUESTA FORMALITA'. CON ATTO DI PRECETTO RICHIESTO DI NOTIFICA INATA 26 MARZO 2021, PERFEZIONATA IL 02.04.2021, SI IMTIMAVA E FACEVA PRECETTO A [redacted] DI PAGARE, IN FAVORE DELL'ISTANTE, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 12.228,00, OLTRE IL COSTO DELLA NOTIFICA RISULTANTE A MARGINE E SALVE LE EVENTUALI SPESE SUCCESSIVE.

6. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 89 del 01/02/2023

Registro Particolare n° 2260, Registro Generale n° 3155;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE". Atto Amministrativo del 26/01/2023, repertorio n° 947/88888/23;

Immobili:

N.C.E.U. del comune di Uta:

- Foglio 5, Particella 4898;

A favore:

- [redacted] nato a San Giovanni Suergiu (CA) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 30/225.
- [redacted] nato a Carbonia (CA) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 30/225.
- [redacted] nata a San Giovanni Suergiu (CA) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 30/225.
- [redacted] nato a San Giovanni Suergiu (CA) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 30/225.

- [redacted] nata a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 30/450.
- [redacted] nato a Svizzera (EE) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 30/450.

Contro: [redacted] nata a San Giovanni Suergiu (CA) il [redacted] C.F. [redacted] Diritto di proprietà per la quota di 30/45.

Ulteriori Informazioni: DEVOLUZIONE PER LEGGE [redacted] - EREDE - FIGLIO/A [redacted] - EREDE - FIGLIO/A [redacted] - EREDE - FIGLIO/A [redacted] - EREDE - FIGLIO/A [redacted] - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA IN RAPPRESENTAZIONE DI [redacted] - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA IN RAPPRESENTAZIONE DI [redacted]

Alla luce di quanto sopra analizzato, si precisa che le **Trascrizioni Pregiudizievoli** che attualmente gravano nell'immobile in oggetto, identificato al N.C.E.U. di San Sperate al Foglio 8, particella 4144 sono le seguenti:

2. **Nota di Iscrizione:**

Presentazione n. 5 del 08/02/2010

Registro Particolare n° 837, Registro Generale n° 3758;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO". Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in Cagliari del 02/02/2010, repertorio n° 14086/5516;

4. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 4 del 11/06/2020

Registro Particolare n° 9328, Registro Generale n° 12892;

Tipo di Atto: "PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE". Atto Giudiziario del 01/04/2020, repertorio n° [redacted]

L'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente trattazione è stato reperito sia tra la documentazione reperita mediante l'accesso agli atti effettuato presso l'U.T.C. di San Sperate, che mediante l'analisi delle ispezioni ipotecarie. Tale atto di acquisizione dell'immobile da parte del socio accomandatario infinitamente responsabile della ditta in oggetto, ovvero [redacted] oggetto della presente relazione di perizia, è individuato dalla seguente nota di trascrizione:

1. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 4 del 08/02/2010,
Registro Particolare n° 2540, Registro Generale n° 3757;
Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA". Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in Cagliari del 02/02/2010, repertorio n° 14085/5515;

Si ritiene doveroso specificare sin d'ora che, nell'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuata dallo scrivente e sopra riportata, non è stata individuata alcuna trascrizione relativa alla presente Liquidazione Giudiziale.
Tutte le ispezioni ipotecarie reperite ed analizzate nelle pagine precedenti, sono interamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.
Per ogni doveroso approfondimento in merito alla storia catastale dell'immobile si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale, nonché dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Quesito 2.

ACCEDA fisicamente al bene, verificandone la consistenza esterna ed interna;

Prima di ogni elemento e descrizione delle attività svolte, lo scrivente sottolinea il fatto che il presente immobile risulta facente parte di un patrimonio immobiliare più ampio, completamente riferibile al socio accomandatario della ditta debitrice. Allo stato attuale lo scrivente ha effettuato l'accesso unicamente presso il presente immobile ubicato in San Sperate e non già anche nel compendio ubicato nel comune di Uta.

Nel seguito si provvederà, dunque, a riferire unicamente quanto elaborato in merito all'immobile ubicato in San Sperate, rimandando ad una futura ed imminente integrazione peritale, riguardante gli immobili ubicati nel centro cittadino di Uta. Tale futura integrazione peritale potrà redigersi unicamente in conseguenza di un accesso presso i luoghi, al momento non avvenuto a causa della mancanza di disponibilità degli odierni occupanti.

In riferimento al presente quesito peritale, lo scrivente ha effettuato l'accesso presso l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale nella mattina del 04/10/2024, in occasione del quale è stato possibile visionare la consistenza relativa al bene in oggetto. Contestualmente all'accesso è stato effettuato un approfondito rilievo metrico e fotografico dell'immobile di cui si rende conto negli appositi allegati alla presente relazione di perizia. All'interno di tale sopralluogo sono state raccolti tutti gli elementi necessari al fine di fornire una compiuta risposta al presente quesito peritale. Nel capitolo "Descrizione dell'immobile" ricompreso all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, si è provveduto inizialmente ad individuare l'immobile in oggetto, successivamente a fornire una dettagliata descrizione dello stesso. All'interno del capitolo "Consistenza dell'immobile" del sopracitato Allegato D, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, sono stati indicati i corrispondenti dati metrici e la relativa consistenza metrica in una tabella dedicata. Nella tabella riepilogativa in questione vengono individuate anche le destinazioni d'uso dei vari ambienti, così come deducibili dall'esercizio attuale e con contemporanea indicazione anche all'interno delle tavole grafiche allegate.

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, lo scrivente indica come l'immobile oggetto della presente relazione di perizia sia costituito da un'unità immobiliare indipendente, inserita in un maggiore edificio plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale, costituito da due piani fuori terra, rispettivamente destinati a zona giorno e zona notte, ed è edificato nel lotto di terreno adiacente alla via Piero Gobetti, con accesso dalla medesima via al civico n° 10. L'immobile è situato all'interno del territorio Comunale di San Sperate (SU).

Quesito 3.

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione ad eventuali occupanti a mezzo raccomandata A.R. o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali:

- ***a) alla esatta individuazione dei beni oggetto di stima (ivi compresi i relativi confini) ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando, i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;***
- ***b) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; riferisca circa la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;***
- ***c) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;***

In riferimento a quanto richiesto dal presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea che la Curatela ha intrattenuto svariati contatti con i legali difensori del debitore e dell'occupante l'immobile oggetto della presente relazione di perizia. Come anticipato, tali contatti sono stati svolti direttamente dalla Curatela, la quale ha provveduto a trasmettere la necessaria informativa al debitore. Contestualmente, la Curatela ha fissato la data per il sopralluogo per il giorno 04 ottobre 2024, con relativa comunicazione al debitore e al soggetto occupante dell'immobile in oggetto.

In ossequio al punto a) ed al punto b) del presente quesito peritale, come precedentemente anticipato, lo scrivente individua che l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è costituito da un'unità abitativa inserita all'interno di un edificio plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale, costituito da due piani fuori terra, rispettivamente destinati a zona giorno e zona notte (almeno per quanto riguarda l'immobile che ci occupa), ed è edificato nel lotto di terreno adiacente alla via Piero Gobetti, con accesso dalla medesima pubblica via dal civico n° 10. L'immobile è situato all'interno del territorio Comunale di San Sperate (SU).

Per quanto concerne la descrizione del bene oggetto della presente trattazione, si rimanda alla consultazione del capitolo "Descrizione dell'immobile" presente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, nel quale lo scrivente ha svolto un'accurata analisi.

Alla luce di quanto precedentemente descritto, si ritiene doveroso specificare come l'immobile oggetto della presente Liquidazione Giudiziale sia identificato al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8 Particella 4144 e risulta censito con la Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 183,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 153,00 mq. Tale particella corrisponde alla particella identificata al N.C.T. del Comune di San Sperate, al Foglio 8 Particella 4144.

Come richiesto dai quesiti posti alla base del presente mandato, la presente trattazione è da intendersi esclusiva per il solo immobile ubicato nel comune di San Sperate. Pertanto, trattandosi di un fabbricato indipendente unifamiliare ad uso residenziale, non comodamente divisibile in più lotti di vendita, lo scrivente sottolinea il fatto che tale bene verrà considerato come un unico lotto di vendita.

Per quanto concerne l'identificazione del bene mediante i confini catastali, si sottolinea come la particella 4144, che ospita l'immobile in oggetto, confina sul lato Nord/Ovest con la Particella 3319 e sul lato Sud – Sud/Ovest con la Particella 34. Sul lato Sud/Est, invece, confina con la Particella 3214, mentre nel lato esposto a Nord – Nord/Est, confina con la via Piero Gobetti.

Infine, in ossequio al punto b), lo scrivente puntualizza il fatto che l'immobile risulta regolarmente censito nel N.C.E.U. del Comune di San Sperate, ma si ritiene doveroso precisare che la conformazione reale dell'immobile, non corrisponde del tutto con quanto depositato in catasto. In particolare, dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, relative allo stato reale e consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 dell'Allegato E - Planimetrie dell'immobile come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico di dettaglio condotto sui luoghi e le successive digitalizzazioni elaborate), e le planimetrie catastali analizzabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione reale e geometrica del fabbricato principale e quella catastale.

Tale corrispondenza si verifica in termini di sagoma dell'immobile e di consistenza generale. Anche la compartimentazione degli spazi interni risulta coerente con lo stato reale dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, sia per quanto riguarda il piano terra che il piano primo.

Una minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Inoltre, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito catastale, su entrambi i piani del nucleo principale.

Invece, dal confronto tra la planimetria elaborata dallo scrivente e il deposito catastale, emergono delle difformità sostanziali nel cortile. In particolare, nel confine Sud/Ovest del lotto di terreno sul quale sorge l'immobile in oggetto, sono presenti nella realtà tre locali accessori esterni al nucleo centrale, i quali non risultano rappresentati nella planimetria catastale. Inoltre, nel deposito catastale non è stata rappresentata la tettoia coperta che collega il portico ai locali di sgombero 02 e 03 precedentemente citati. L'ultima difformità individuata coincide con il Pergolato realizzato nel cortile, precisamente al centro del confine Sud/Est del lotto, e non rappresentato nella planimetria catastale.

Per un ampio e doveroso approfondimento circa i dati catastali sopra riportati, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.

In ossequio al punto c), si sottolinea come all'interno dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a trasmettere adeguata richiesta di accesso agli atti all'U.T.C. di San Sperate in data 15/04/2024. Le procedure di accesso agli atti sono state intraprese al fine di raccogliere ogni atto amministrativo di rilevanza urbanistica riguardante l'immobile in oggetto, per ricostruirne la storia urbanistica ed amministrativa di modo da individuare l'ultimo stadio progettuale approvato, verificare l'eventuale agibilità dell'immobile e constatare la presenza di abusi ed analizzarne l'eventuale sanabilità. L'esito di tali analisi documentali è contenuto all'interno dell'Allegato B – Documentazione del Comune di San Sperate, dove sono riportati tutti i titoli edilizi raccolti, presentati negli anni, relativi all'immobile in oggetto del presente approfondimento.

L'analisi completa della storia urbanistica dell'immobile è interamente riportata nel capitolo "Storia Amministrativa dell'Immobile", ricompreso nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare.

Lo scrivente sottolinea come mediante l'accesso agli atti è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile, rilasciato dall'U.T.C. di San Sperate in data 11/11/2013.

Successivamente a tale agibilità sono state riscontrate due ulteriori pratiche edilizie, la n° 35/2016 e la n° 80/2016. La prima è oggetto di parere sospensivo da parte dell'U.T.C. di San Sperate, mentre la seconda risulta approvata e riguarda l'ampliamento dell'immobile. Dalle analisi svolte è emerso il fatto che, dal punto di vista urbanistico, risultano presenti diverse incongruenze tra quanto regolarmente approvato dal Comune di San Sperate e quanto effettivamente presente e rilevabile sui luoghi. delle incongruenze rilevate una parte risultano suscettibili di sanatoria, in quanto costituenti abusi edilizi a carattere formale. Una parte delle incongruenze, invece, non risulta suscettibile di sanatoria in quanto caratterizza abusi sostanziali, presupponendo l'eliminazione dell'abuso ed il ripristino dello stato dei luoghi antecedente allo stesso abuso. Ognuna di tali circostanze è stata adeguatamente analizzata e descritta dallo scrivente all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, tenendo in debito conto nelle valutazioni immobiliari quanto da questi derivante in termini di oneri economici per le sanatorie e per la messa in pristino dei luoghi.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare. E dell'Allegato B – Documentazione del Comune di San Sperate.

Quesito 4.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- ***a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;***
- ***b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;***
- ***c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.***

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, verifichi:

- ***d) la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;***
- ***e) In caso di opere non sanabili deve accertare se siano state eventualmente presentate istanze di condono, indicando in questo caso:***
  1. ***il soggetto istante;***
  2. ***la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata;***
  3. ***lo stato del procedimento;***
  4. ***i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;***

In ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili acquisiti all'attivo si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del citato d.P.R. n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

In riferimento al punto a) del presente quesito peritale, si precisa ulteriormente che l'immobile risulta regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8 Particella 4144. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla consultazione della risposta al quesito precedente, nonché all'Allegato D – Stima immobiliare.

Lo scrivente, al proposito, sottolinea il fatto che non si sono resi necessari accatastamenti o variazioni sostanziali a carattere catastale, oltre quanto già acquisibile dalle banche dati normalmente consultabili. A tale proposito lo scrivente non ha avuto la necessità di richiedere l'autorizzazione alla Curatela e al G.D. per andare ad effettuare modifiche catastali che non si sono rese necessarie.

Per quanto concerne il punto b), lo scrivente sottolinea che il fabbricato in oggetto è stato edificato successivamente al 01/09/1967. L'analisi della storia urbanistica dell'immobile è analizzata nel capitolo "Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile" presente all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. L'analisi, effettuata mediante regolare accesso agli atti, ha concesso allo scrivente di individuare la prima concessione edilizia e quindi, verificare l'effettiva data della sua realizzazione. Pertanto, tale Concessione Edilizia n° 23 del 21/04/1994 rilasciata al Concessionario [redacted] (precedente proprietario dell'immobile), relativa alla pratica edilizia n° 1709 coincide con la prima edificazione dell'immobile, la quale ha come oggetto la "*costruzione di un fabbricato per civile abitazione"*. Inoltre, in seguito ad un'attenta analisi del fascicolo fornito dall'U.T.C. di San Sperate, si evince che tale Concessione Edilizia, sia stata nel tempo rinnovata. Al fine di fornire una quanto più esaustiva analisi, si ritiene doveroso specificare come l'immobile sia oggetto di diverse pratiche edilizie, che si sono susseguite nel corso degli anni. L'ultimo titolo edilizio approvato, relativo all'immobile censito al Foglio 8, Particella 4144, risulta essere la Concessione Edilizia n° 23 del 09/05/2017, pratica edilizia n° 80/2016, con protocollo n° 5375. Pertanto, al fine di determinarne gli eventuali abusi presenti, si fa riferimento alla Concessione Edilizia n° 09 del 14/05/2012 per quanto concerne gli interni del fabbricato principale, sviluppato tra piano terra e piano primo, destinato ad abitazione. Mentre, per quanto riguarda la disposizione degli spazi esterni, la Concessione Edilizia di riferimento è la n° 23 del 09/05/2017. L'analisi completa dei titoli edilizi riguardanti l'immobile in oggetto è stata effettuata nel capitolo "Storia amministrativa e urbanistica dell'immobile" presente all'interno del più ampio Allegato D – Stima immobiliare.

Tali titoli risultano il riferimento al fine di operare ogni valutazione in merito al presente immobile, andando a verificare l'eventuale coerenza tra quanto rappresentato all'interno dell'apparato grafico allegato ai progetti di riferimento e quanto effettivamente rilevabile sui luoghi.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole n° 2.1 e 2.2 dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e la planimetria depositata in comune relativa alla Concessione Edilizia n° 09 del 2012, è emerso come vi sia di gran lunga rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale, a livello globale, per quanto concerne il nucleo principale dell'immobile.

Una minima differenza risulta sul diverso posizionamento e dimensionamento di alcuni infissi, oltre alla leggera traslazione di qualche tramezzo. Inoltre, emerge come le destinazioni d'uso effettive degli ambienti coincidano con quelle indicate nel deposito progettuale, su entrambi i piani del nucleo principale.

Le difformità più evidenti, invece, sono individuate nei locali accessori ubicati all'esterno, precisamente nel confine Sud/Ovest del terreno. In particolare, dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente, consultabili nelle Tavole n° 2.1 e 2.2 dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), e la planimetria depositata in comune relativa alla Concessione Edilizia n° 23 del 2017, emergono delle difformità degli elementi esterni al fabbricato principale. Più precisamente, nel confine Sud/Ovest del lotto, come precedentemente analizzato, sono presenti nella realtà tre locali di sgombero, i quali non risultano del tutto conformi a quanto assentito dal titolo edilizio approvato. Nello stato assentito, infatti, sono rappresentati solamente due dei tre locali di sgombero realmente presenti sui luoghi, ovvero il locale di sgombero 01 e il locale di sgombero 03. Nell'area in cui attualmente insiste il locale di sgombero 02, invece, è rappresentata una tettoia di piccole dimensioni edificata in aderenza al confine Sud/Ovest del lotto e in aderenza ai due locali di sgombero sopra citati. Adiacente a tale tettoia, era previsto in progetto un pergolato privo di copertura. Attualmente, la tettoia e il pergolato sopra citati risultano del tutto chiusi e formano il terzo locale di sgombero.

Si sottolinea, inoltre, che i due locali di sgombero assentiti, sono stati edificati mediante la Concessione Edilizia n° 23 del 2017, parzialmente mediante l'utilizzo del volume residuo del lotto e parzialmente mediante la L.R. 08 del 2015 (Piano Casa). Tale precisazione si ritiene doverosa in quanto, se per tali ampliamenti si è reso necessario utilizzare il piano casa, è presumibile che il lotto avesse esaurito il volume urbanistico disponibile. Questa informazione è stata dedotta dallo scrivente una volta analizzati i titoli edilizi reperiti mediante apposito accesso agli atti presso l''U.T.C. di San Sperate, in quanto nel progetto approvato non vi è l'esatto calcolo del volume e il raffronto tra il volume massimo realizzabile e quello realizzato.

Tale precisazione risulta fondamentale in ipotesi sanatoria degli abusi riscontrati, specialmente in relazione a quelli che individuano nuove volumetrie non assentite regolarmente. Alla luce di quanto sopra riportato lo scrivente sottolinea sin d'ora che il locale di sgombero 02 non è suscettibile di sanatoria, in quanto il lotto è privo di ulteriore volume urbanistico destinabile a nuove costruzioni, avendo, di fatto, concluso la propria capacità edilizia esprimendo quanto già esprimibile secondo gli indici edilizi vigenti per l'area.

Si precisa ulteriormente il fatto che i tre locali di sgombero sopra citati, sono attualmente utilizzati abusivamente come abitazione, in difformità alla destinazione d'uso indicata in progetto, ovvero magazzini. Nel locale di sgombero 02 è stata individuata una cucina arredata, mentre il locale di sgombero 03 è destinato a camera da letto. Come anticipato nei capitoli precedenti della presente trattazione, si precisa che, in sede di sopralluogo, non è stato possibile verificare la destinazione d'uso del Locale di Sgombero 01 in quanto non è stato consentito regolare accesso allo scrivente, e quindi non è stato possibile riscontrare eventuali difformità rispetto a quanto assentito del suddetto. Non è da escludere che, come i locali di sgombero 02 e 03, anche il locale di sgombero 01 venga attualmente utilizzato come abitazione. Tale utilizzo abusivo dei suddetti locali di sgombero non è sanabile, in quanto a livello urbanistico non è consentito, e pertanto, si dovrà necessariamente ripristinare la destinazione d'uso assentita.

Inoltre, la Concessione Edilizia n° 23 del 2017, riguardante le parti esterne dell'immobile in oggetto, prevede l'accertamento di conformità per l'ampliamento delle verande al piano terra, il quale ha generato l'attuale portico rilevato sui luoghi.

Tale portico risulta in linea generale conforme con quanto assentito, al netto della realizzazione abusiva di un angolo cottura nel confine Nord/Ovest della parte retrostante del portico, ubicato in posizione frontale rispetto al locale di sgombero 03.

Con il titolo edilizio sopra citato, è stata concessa anche la realizzazione del pergolato attualmente ubicato grossomodo nel centro del confine Sud/Est del lotto. La difformità riscontrata sui luoghi è la completa copertura di tale pergolato con lastre in policarbonato alveolare traslucido.

Un ulteriore difformità rilevata in situ è la realizzazione di una tettoia di collegamento tra la parte retrostante del portico e i locali di sgombero 02 e 03.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di San Sperate, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 5.000,00 € (IVA di legge esclusa), da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per il ripristino delle opere abusive formali, previa consultazione con l'U.T.C. di San Sperate. In tale deposito progettuale, quindi, si esclude la sanabilità del Locale di Sgombero 02, della tettoia e il cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero 01 e 03.

Gli abusi formali risultano sanabili attraverso procedura di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie.

Le opere abusive sostanziali non sono sanabili e pertanto saranno inevitabilmente da demolire andando quindi a ripristinare lo stato di liceità urbanistica dell'immobile rappresentato nel progetto approvato. Pertanto, si sottolinea ulteriormente il fatto che a livello urbanistico, alcune difformità sopra analizzate non potranno essere suscettibili di sanatoria e, di conseguenza, si valuterà la demolizione o il ripristino dei suddetti abusi.

Alla luce di quanto precedentemente analizzato, si rende necessario, quindi, il ripristino della destinazione d'uso dei Locali di Sgombero 01 e 03, da abitazione a magazzini. Tali locali non potranno essere utilizzati come abitazione in quanto non rispettano la distanza minima dai confini prevista dalla normativa vigente nel Comune di San Sperate, per la destinazione d'uso abitativa.

Per quanto concerne il locale di sgombero 02, invece, come analizzato in precedenza, si prevede la sua demolizione e il ripristino alla situazione assentita, ovvero una tettoia di piccole dimensioni e un pergolato. Tale demolizione si rende necessaria in quanto il lotto sul quale sorge l'immobile oggetto di stima risulta essere privo di volumetria disponibile. Il ripristino della conformazione edilizia approvata del Locale di Sgombero 02 consiste principalmente nella demolizione della copertura realizzata sul pergolato acconsentito e, infine, è necessario rimuovere la vetrata installata abusivamente nel prospetto Nord/Est del locale stesso.

Anche la Tettoia realizzata tra la parte retrostante del portico e gli attuali locali di sgombero 02 e 03 andrà obbligatoriamente demolita in quanto genera volumetria. Infine, è prevista la demolizione dell'angolo cottura abusivo ubicato nel portico e la rimozione della copertura del Pergolato, realizzata mediante lastre in policarbonato alveolare traslucido.

Gli oneri relativi ai lavori di ripristino e demolizione sopra riportati ammontano a circa 25.000,00 € Iva di legge esclusa, compreso il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Per qualsiasi approfondimento circa lo stato reale dell'immobile si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica, alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, oltre che alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Quesito 5.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.;

In riferimento al quesito in oggetto, si sottolinea che l'immobile oggetto della presente relazione di perizia è un edificio unifamiliare con destinazione d'uso residenziale e, quindi, non classificabile come immobile ad uso industriale. Pertanto, non sussistono impianti tecnologici che necessitino di accertamenti in merito alla conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza, né è stato rilevato alcun deposito di rifiuti speciali o tossici. Di conseguenza, non è necessario procedere alla determinazione dei costi di smaltimento, essendo tali ipotesi non applicabili nel caso specifico.

Quesito 6.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

In risposta al presente quesito peritale, e a seguito delle analisi svolte dallo scrivente durante le operazioni peritali, si sottolinea che il bene oggetto della presente Liquidazione Giudiziale e della presente trattazione, coincide con un'unità abitativa inserita in un maggiore fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale. Pertanto, la richiesta relativa alla verifica di suscettibilità edificatoria del terreno non è applicabile al presente caso specifico, in quanto trattasi di un immobile già edificato.

Quesito 7.

***REDIGA** quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- ***a)** l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, di almeno tre confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
- ***b)** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- ***c)** se gli immobili siano liberi ovvero occupati dal debitore o da soggetti diversi. Ove l'immobile sia abitato dal debitore si verifichi, in particolare, se l'immobile sia abitato dal debitore prima della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale, acquisendo, se necessario, presso il competente ufficio anagrafe comunale, il certificato di residenza ed il certificato dello stato di famiglia del debitore.*
- ***d)** ove gli immobili fossero occupati da soggetti diversi dal debitore, precisi a che titolo; in particolare, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi se e quando il contratto è stato registrato, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- ***e)** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- ***Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;***
- ***Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;***
- ***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;***
- ***Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).***

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ***Iscrizioni;***
- ***Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.***

Come anticipato nelle risposte ai precedenti quesiti peritali oggetto della presente relazione di perizia, la trattazione che ci occupa è da intendersi esclusivamente in riferimento all'analisi dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di San Sperate al Foglio 8, Particella 4144. Per i restanti immobili, ricompresi all'interno del più ampio patrimonio immobiliare riferibile alla ditta oggetto della presente Liquidazione Giudiziale (in quanto provenienti dal patrimonio personale del socio accomandatario della ditta), rispettivamente identificati al N.C.E.U. del Comune di Uta al Foglio 5, Particella 3262 Subalterno 3 e Particella 4898 del medesimo foglio, verrà redatta una successiva e apposita relazione integrativa, da depositarsi una volta effettuati i necessari accessi al momento non effettuati a causa della mancanza di disponibilità degli attuali occupanti.

L'immobile in oggetto coincide con un'unità abitativa inserita all'interno di un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale, costituito da due piani fuori terra, ubicato nel centro cittadino di San Sperate, precisamente nella via Piero Gobetti al civ. 10. Questo risulta censito al N.C.E.U. del medesimo comune al Foglio 8, Particella 4144, con la Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 183,00 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 153,00 mq. Tale particella corrisponde all'identificativo catastale censito al N.C.T. del Comune di San Sperate e confina sul lato Nord/Ovest con la Particella 3319 e sul lato Sud – Sud/Ovest con la Particella 34. Sul lato Sud/Est, invece, confina con la Particella 3214, mentre nel lato esposto a Nord – Nord/Est, confina con la via Piero Gobetti. L'immobile in oggetto è catastalmente intestato al Signor [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società in oggetto denominata [redacted], Codice fiscale [redacted]

Trattandosi di un'unità abitativa completamente indipendente, seppure inserita all'interno di un fabbricato plurifamiliare, l'immobile oggetto del presente studio non possiede parti comuni e non è interessato dal calcolo dei relativi millesimi.

Tutti i dati catastali sopra menzionati sono consultabili nell'Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Inoltre, l'inquadramento dell'immobile sulla mappa catastale è consultabile nella tavola 1.3 del più ampio Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

In riferimento al punto b) del presente quesito peritale, l'immobile in oggetto è ubicato nel centro cittadino di San Sperate, precisamente nella via Piero Gobetti. L'area nella quale è ubicato l'immobile in oggetto si trova nel versante Est del centro cittadino e dista meno di 400 metri dalla via Cagliari, strada principale del paese. La suddetta arteria, nel tratto esterno al centro abitato viene denominata S.P. 4, la quale collega San Sperate con il paese di Villasor, in direzione Nord/Ovest, mentre in direzione Sud/Est si interseca con la S.S. 131 Carlo Felice. Il centro cittadino di San Sperate dista circa 20 chilometri dal centro di Cagliari, e risulta servito dal trasporto pubblico tramite il passaggio della corriera di linea che permette il collegamento del paese con il sopra citato capoluogo e i centri abitati del circondario. La fermata dell'autobus più vicina all'immobile in oggetto dista poco meno di 500 metri. Inoltre, la zona ha una destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è servita da diversi servizi collettivi e da svariate strutture cittadine.

Nel seguito della trattazione, lo scrivente intende fornire una breve descrizione dell'immobile in oggetto, così come richiesto dal suddetto quesito peritale. Si sottolinea il fatto che all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, è presente una dettagliata descrizione del bene, alla quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Nel seguito, quindi, verrà riportato sommariamente quanto meglio analizzato all'interno del sopra citato Allegato.

Il fabbricato nel suo complesso si configura, dal punto di vista strutturale, come un edificio realizzato con una struttura mista, parzialmente in muratura portante con solai del tipo tradizionale in laterocemento e parzialmente con elementi in cemento armato intelaiati e gettati in opera.

Il solaio di copertura del fabbricato è realizzato a doppia falda e risulta corredato di manto di copertura realizzato mediante coppi in laterizio. L'intero immobile si sviluppa attualmente in due diversi livelli, precisamente un piano terra e un piano primo.

La proprietà del lotto di terreno in cui insiste il fabbricato, è delimitata da una recinzione in muratura tranne il lato esposto a Nord/Ovest, il quale è in aderenza al fabbricato adiacente, della stessa tipologia edilizia dell'immobile in oggetto. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla Via Piero Gobbetti, mediante due cancelli installati al Civ.10, uno pedonale ed uno carrabile.

L'immobile è dotato di un ampio spazio esterno, il quale risulta completamente destinato a cortile, dotato di apposita pavimentazione per esterni. Grossomodo al centro del confine Sud – Sud/Est dell'intero lotto, è presente un pergolato in legno, realizzato con apposita struttura di pilastri, travi e travetti in legno, Si precisa che tale pergolato, risulta attualmente dotato di copertura realizzata abusivamente mediante lastre in policarbonato alveolare traslucido.

L'immobile è inoltre corredato di tre locali accessori esterni al nucleo centrale, accessibili mediante delle porte finestre di grandi dimensioni e ubicati in aderenza al confine retrostante rispetto alla via Piero Gobetti. Tali locali sono edificati prevalentemente con muratura portante e la copertura è garantita da un solaio con falda inclinata sostenuto da una struttura portante in legno, con sovrastante manto di tegole. Si ritiene doveroso sottolineare il fatto che la configurazione reale dei locali di sgombero non corrisponde a quanto assentito dai titoli edilizi di riferimento. Tali locali risultano tutti e tre comunicanti internamente, mediante appositi infissi.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al Locale di Sgombero 01, e quindi non si conosce la reale destinazione d'uso. Invece, per quanto concerne il Locale di Sgombero 03, esso è ubicato nell'angolo Ovest del lotto e tale ambiente è attualmente utilizzato abusivamente come camera da letto. Il terzo Locale di Sgombero, invece, è posizionato al centro dei due Locali precedentemente descritti ed è attualmente utilizzato abusivamente come cucina corredata di apposito angolo cottura.

Nella porzione di cortile adiacente ai Locali di Sgombero 02 e 03, è presente una tettoia realizzata abusivamente attraverso una struttura composta da travi in legno e sovrastante rivestimento realizzato mediante lastre in policarbonato alveolare traslucido, la quale unisce i locali di sgombero sopra citati con il Portico, ubicato nel perimetro dell'abitazione. Si precisa sin d'ora che, in seguito alle analisi effettuate dallo scrivente nei relativi progetti approvati, non è stata rilevata la realizzazione della suddetta struttura che, per tale ragione, rappresenta un'incongruenza tra quanto effettivamente assentito e quanto rilevabile sui luoghi. Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione. Nel perimetro dei tre prospetti liberi del fabbricato è presente il sopracitato portico dal quale è garantito l'accesso principale al piano terra mediante un portoncino blindato installato nel prospetto Nord/Est dell'immobile.

Inoltre, nello spazio di cortile ubicato sul retro del lotto, più precisamente nell'angolo Ovest dell'immobile, sono stati rilevati un forno, un lavabo, una cucina a gas, ed una lavanderia. Tale zona è delimitata da una muratura con sovrastante vetrata.

Il piano terra è composto da un totale di cinque ambienti, denominati: soggiorno, sala da pranzo, cucina, e bagno 01 disimpegno 01. Tutti gli ambienti del piano terra risultano di diverse metrature e sono dislocati nell'intero piano sopracitato. Dal disimpegno 01 si accede alla rampa di scale che consente il collegamento del Piano Terra con il Piano Primo. Tale piano primo è composto da un totale di sei vani. Si precisa che i vani denominati camera 01, bagno 02 sono direttamente comunicanti con la veranda 01, invece la camera 03 risulta l'unico accesso alla veranda 02. I restanti ambienti sono stati identificati come disimpegno 02, vano scala e camera 02.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, all'Allegato A – Documentazione fotografica, nonché alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

- FINITURE INTERNE:

L'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore.
La pavimentazione del piano terra risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata.
Le porzioni inferiori delle pareti verticali di tutti gli ambienti sopra descritti sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.
Le pareti verticali del bagno e della cucina risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato.
Le pareti verticali non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti dell'immobile, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro.
La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo è rivestita con elementi in marmo di colore chiaro, ed è corredata di apposita ringhiera in ferro battuto.
La pavimentazione del piano primo risulta quasi del tutto omogenea al suo interno, realizzata con elementi in gres porcellanato di forma quadrata.
Le porzioni inferiori delle pareti verticali di tutti gli ambienti sopra descritti sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.
Le pareti verticali del bagno risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato; invece, le pareti verticali non dotate di rivestimenti ceramici e i soffitti dell'immobile, risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro.
L'intero immobile è dotato di infissi esterni con telaio in P.V.C. e trattamento superficiale tipo legno e vetro camera. Tutti gli infissi esterni sono dotati di davanzali in marmo dello spessore di 2-3 cm, e di sistema di oscuramento realizzato mediante persiane in P.V.C.
Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale discreto, lo scrivente non ha rilevato inoltre fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.

L'immobile oggetto di perizia, come precedentemente anticipato, è dotato di tre locali di sgombero posti nel confine Sud/Ovest dell'intero lotto. Per quanto concerne i locali di Sgombero 02 e 03, è stato possibile riscontrare un utilizzo differente rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate mediante i titoli edilizi reperiti dallo scrivente mediante apposita domanda di accesso agli atti. Tale tematica verrà meglio analizzata nel corso della presente trattazione, più precisamente nelle risposte ai quesiti che si occupano della liceità urbanistica dell'immobile. L'analisi completa a carattere urbanistico dell'immobile è stata effettuata all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, nel capitolo denominato "Abusi Edilizi dell'Immobile". Si ritiene al proposito doveroso specificare ulteriormente che non è stato possibile accedere al Locale di Sgombero 01, pertanto le successive analisi riguarderanno esclusivamente il Locale di Sgombero 02 e il Locale di Sgombero 03. Lo scrivente rimane a completa disposizione per qualsiasi successivo approfondimento si renda necessario.

Tali locali sono utilizzati abusivamente come abitazione e si presentano in uno stato di conservazione generale buono, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti. In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. L'ingresso dei vari locali è realizzato mediante delle porte finestre di ampie dimensioni in P.V.C. effetto legno, con vetro camera, le quali risultano funzionanti e di buona fattura.

La pavimentazione dell'appartamento realizzato abusivamente nei locali di sgombero risulta del tutto omogenea al suo interno, ed è realizzata con elementi in gres porcellanato di forma rettangolare. Le porzioni inferiori delle pareti verticali di tutti gli ambienti sopra descritti sono dotate di un battiscopa in gres porcellanato abbinato alla pavimentazione.

Le pareti verticali dell'angolo cottura della cucina, realizzata all'interno del Locale di Sgombero 02, invece, risultano rivestite con piastrelle quadrate in gres porcellanato. Le pareti verticali non dotate di rivestimenti ceramici risultano intonacate e tinteggiate con una pittura di colore chiaro.

Mentre i soffitti dei due locali risultano realizzati con delle travi a vista in legno, le quali sorreggono la copertura inclinata, dotata di manto di tegole finale.
Lo stato delle finiture sopra descritte risulta in generale buono, lo scrivente non ha rilevato inoltre fenomeni di umidità o di degrado delle superfici.
Ad ogni modo, per maggiori approfondimenti e dettagli circa la descrizione degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di perizia, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, dell'Allegato A – Documentazione fotografica e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

- <u>IMPIANTI:</u>

Gli impianti presenti e posti al servizio dell'immobile in oggetto comprendono l'impianto elettrico ad incasso con quadro di alimentazione luci, forza motrice e collegamento di terra. In particolare, nel Disimpegno 01, è posto un quadro di protezione e sezionamento, che provvede a fornire la linea elettrica alle diverse utenze distribuite nell'unità immobiliare. Tale linea alimenta tutti e due i piani ricompresi nell'immobile, da un unico allaccio elettrico generale. Dal quadro in questione si generano la linea prese e la linea di illuminazione interna. Queste raggiungono i vari punti di utilizzazione mediante tubi corrugati interni alla muratura, sia nel piano terra che nel piano primo. Inoltre, tale linea di alimentazione elettrica, fornisce l'elettricità presumibilmente anche ai locali di sgombero ubicati nel retro del cortile dell'immobile.
L'approvvigionamento idrico è garantito dall'impianto di adduzione, questo alimenta i vari utilizzatori dislocati nei bagni presenti nei due piani dell'immobile e nelle tre cucine presenti nell'appartamento, nel portico e nel locale di sgombero.
La produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente è garantita da una caldaia alimentata a gas, installata nel portico, nella parete adiacente al bagno del piano terra.

Per quanto concerne la raccolta delle acque piovane, si sottolinea come il fabbricato sia dotato di un sistema di pluviali lungo le facciate e pertanto l'acqua in arrivo sulla copertura procede, attraverso un idoneo sistema di canali di gronda, verso tali pluviali che scaricano sul terreno. Le acque nere prodotte dai servizi igienici presenti nel fabbricato vengono invece inviate al sistema di raccolta e scarico interno al lotto, che successivamente sversa sulla rete cittadina passante sotto la sede stradale della via Gobetti.

L'impianto di riscaldamento è garantito da una caldaia a pellet installata nel Portico, in prossimità del prospetto Sud/Est del Soggiorno. Presumibilmente, tale caldaia alimenta tutti i termosifoni dislocati nell'intero immobile. Inoltre, è stata rilevata la presenza di un camino a camera aperta ubicato nell'angolo Est della Sala da Pranzo, al piano terra.

L'immobile, è dotato di apposito impianto di condizionamento, in quanto sono stati rilevati diversi split interni con relative unità esterne. In particolare, tali split di condizionamento sono stati rilevati nel Soggiorno e nella Sala da Pranzo del piano terra e nelle camere 02 e 03 del Piano Primo. Inoltre, sono stati rilevati ulteriori split nei locali di sgombero 03 e 02, utilizzati abusivamente come abitazione.

Inoltre, l'immobile è dotato di impianto di videosorveglianza, composto da telecamere esterne e monitor interno.

Gli impianti sopra citati sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

- <u>STATO D'USO:</u>

L'immobile nel suo complesso risulta essere in uno stato conservativo discreto sia per quanto riguarda gli infissi sia per quanto riguarda la pavimentazione, nonché le finiture interne. Da un'ispezione dei luoghi è risultato evidente come l'unità immobiliare sia correntemente occupata da un soggetto terzo alla procedura, precisamente dal coniuge legalmente separato del Sig. [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società oggetto della presente Liquidazione Giudiziale, ovvero la Signora [redacted]

Pertanto, come meglio analizzato nel capitolo "Stato di possesso dell'immobile" presente all'interno del più ampio allegato di supporto, ovvero [redacted] trattazione è stato assegnato alla Signora [redacted] come casa coniugale. Tale informazione è stata reperita dallo scrivente a seguito dell'analisi dei documenti prodotti dalla Curatela, ovvero la sentenza di separazione precedentemente citata.

Inoltre, da tale sentenza non è stata rilevata l'eventuale durata temporale dell'assegnazione dell'immobile. A tale proposito si sottolinea che alla data [redacted]

Alla luce di quanto analizzato nella risposta al quesito peritale n° 1, si precisa che le Trascrizioni Pregiudizievoli che attualmente gravano nell'immobile in oggetto, identificato al N.C.E.U. di San Sperate al Foglio 8, particella 4144 sono le seguenti:

2. **Nota di Iscrizione:**

Presentazione n. 5 del 08/02/2010

Registro Particolare n° 837, Registro Generale n° 3758;

Tipo di Atto: "IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO". Rogito Notaio Dott.ssa Elisabetta Geddo Lehmann in Cagliari del 02/02/2010, repertorio n° 14086/5516;

4. **Nota di Trascrizione:**

Presentazione n. 4 del 11/06/2020

Registro Particolare n° 9328, Registro Generale n° 12892;

Tipo di Atto: "PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE". Atto Giudiziario del 01/04/2020, repertorio n° [redacted]

Lo scrivente sottolinea che gli oneri a carico del futuro aggiudicatario e gli oneri in capo alla Curatela saranno gestiti e determinati da quanto previsto dalla legge fallimentare. Si sottolinea, inoltre, che a carico del futuro aggiudicatario rimarranno comunque gli oneri relativi alle bonifiche urbanistiche e catastali, oltre agli oneri per la demolizione degli abusi non sanabili, precedentemente analizzati e calcolati. Tali oneri, infatti, sono stati portati in detrazione sul valore di mercato dell'immobile oggetto di studio.

Quesito 8.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- ***a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);***
- ***b) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;***
- ***c) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;***
- ***d) Eventuali cause in corso;***
- ***e) Esatte generalità degli attuali proprietari (specificando se il bene o la porzione acquisita all'attivo ricada o non ricada nel regime della comunione legale dei beni), dei precedenti proprietari nel ventennio precedente alla dichiarazione della liquidazione giudiziale con indicazione di ciascun atto di acquisto, completo dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);***
- ***f) Le caratteristiche interne ed esterne di ciascun immobile, l'attuale stato di manutenzione dello stesso e per gli impianti (elettrico, idrico e termico), la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;***
- ***g) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).***
- ***h) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, le superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; nella valutazione dovrà distintamente indicare gli adeguamenti di valore dovuti a:***

- ***riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;***
- ***oneri di regolarizzazione urbanistica;***
- ***stato d'uso e manutenzione;***
- ***dello stato di possesso;***
- ***vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;***
- ***eventuali spese condominiali insolute;***
- ***la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi;***
- ***altri oneri o pesi;***

> ***in caso di stima della quota di un bene indiviso, l'esperto verifichi se la quota acquisita all'attivo possa essere comodamente separata in natura indicandone, in caso affermativo, il valore, ed identificando la parte che potrebbe essere separata in favore della procedura ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, dica se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le.***

Durante le operazioni peritali, lo scrivente, non ha reperito alcuna informazione legata ad eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché su eventuali spese straordinarie già deliberate.

A tale proposito, come anticipato in precedenza, si sottolinea ulteriormente come l'immobile in oggetto non è incluso in alcun condominio. Questo è coincidente con un'unità immobiliare unifamiliare indipendente, con destinazione d'uso residenziale, pertanto, risulta privo di regolamento condominiale nonché di eventuali oneri e/o spese di tale natura, pregresse o future, soprattutto a carattere straordinario.

Al fine di fornire una cifra presuntiva delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile ad uso abitativo si fa riferimento a quanto indicato nel manuale edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, precisamente il Prezziario delle Tipologie Edilizie del 2019. In tale manuale vengono forniti gli importi di massima delle spese di gestione annue necessarie per la tipologia di immobile. Tali spese annue di gestione ordinaria non ricomprendono i costi per le manutenzioni di tipo straordinario da effettuarsi a cadenza variabile sui prospetti e sugli impianti.

Nel prezziario di cui sopra vengono esplicitamente fornite le spese di gestione per una struttura abitativa similare a quella oggetto di perizia; tuttavia, si ritiene di valutare come base di partenza la scheda B5, relativa agli "Immobili in condominio o locazione", nonostante l'immobile in oggetto sia del tipo unifamiliare e indipendente. Lo scrivente ha estrapolato le diverse voci di costo per la gestione, assimilandole all'immobile in oggetto ed escludendo quelle a carattere condominiale, immaginando per queste un importo spese compatibile con gli oneri per l'utilizzo di una struttura a carattere abitativo come quelle considerate.

Dai calcoli effettuati è scaturito un importo complessivo valido unicamente per un'immobile ad uso abitativo e quantificato parametricamente con € 27,59 per mq annui. Andando a moltiplicare tale cifra per la superficie commerciale preventivamente calcolata per l'immobile ad uso abitativo in oggetto si ottiene:

€ 27,59 x 211,55 mq = € 5.836,66

Tale cifra risulta essere comprensiva delle spese dovute all'energia elettrica, all'acqua potabile, al riscaldamento e raffrescamento dell'immobile, alle manutenzioni edili e di vario genere, oltre alle spese di pulizia.

Lo scrivente ribadisce come questo valore risulti essere del tutto presuntivo e ricavato a partire dalle indicazioni fornite dal manuale estratto dalla letteratura di settore inerente alle varie tipologie edilizie.

In merito al punto d) del presente quesito peritale, relativo alla verifica delle cause in corso attinenti all'immobile oggetto di stima, si sottolinea che dopo un'adeguata consultazione degli atti disponibili, non risultano in corso cause legali o procedimenti giudiziari che coinvolgono direttamente l'immobile in oggetto e che ne possano compromettere la sua commerciabilità. L'unico vincolo derivante da cause legali che, a qualsiasi titolo, grava sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia risulta l'assegnazione del tetto coniugale all'ex consorte del socio accomandatario, risultante da sentenza apposita del Tribunale di Cagliari.

Attraverso opportune ricerche e ispezioni ipotecarie operate presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Ufficio del Catasto e presso l'Ufficio dei registri Immobiliari di Cagliari, lo scrivente ha potuto ricostruire la storia catastale e il successivo excursus ipotecario dell'immobile, ricostruendo quindi, il ventennio antecedente all'attualità e quindi verificare l'andamento catastale del bene. A tal proposito si evidenzia come il bene in oggetto non sia stato oggetto di variazioni catastali successive alla prima costituzione risalente al 17/11/2009. Tale analisi sarà estremamente utile per delineare la storia ipotecaria. L'immobile oggetto della presente relazione di perizia ha avuto, dunque, una storia catastale lineare. Nel seguito si riporta l'analisi, in sintesi, la quale è stata meglio approfondita nel capitolo "Storia catastale dell'immobile" compreso all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Con Atto del 14/04/1988, repertorio n. 133889, registrazione n. 3438, il Signor [redacted] entrò in pieno possesso del terreno sul quale realizzò successivamente l'immobile attualmente oggetto della presente procedura.
Con Atto di Compravendita del 02/02/2010, Repertorio n. 14085, il signor [redacted] vendeva al Signor [redacted] socio accomandatario infinitamente responsabile della società [redacted], C.F: [redacted] l'immobile ubicato nella via Gobetti, a San Sperate.
Pertanto, l'immobile, dal 02/02/2010 ad oggi è intestato al Signor [redacted] proprietario per la quota di 1/1. Si ritiene doveroso specificare che, a seguito di accurate analisi già precedentemente descritte, l'immobile in oggetto, ad oggi, risulta attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo esterno alla presente Procedura. In particolare, l'abitazione oggetto della presente relazione di perizia è occupata e utilizzata dalla Signora [redacted] ex coniuge del titolare della ditta oggetto della presente Liquidazione [redacted] come casa coniugale. Tale informazione è stata reperita dallo scrivente a seguito dell'analisi dei documenti prodotti dalla Curatela, ovvero la sentenza di

Pertanto, l'immobile in oggetto è stato assegnato al coniuge legalmente separato, ovvero la Signora [redacted] come determinato nella sentenza n. [redacted] nota di Trascrizione del 11/06/2020, con Registro Particolare n° 9328 e Registro Generale n° 12892.
In ossequio al punto f) del presente quesito peritale, come meglio analizzato nelle pagine precedenti e all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, l'immobile oggetto di perizia si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, sia per quanto riguarda gli infissi che, per quanto riguarda lo stato delle finiture superficiali quali la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti interne ed esterne.

In generale si può individuare come lo stato d'uso risulti compatibile con quello di un immobile utilizzato quotidianamente come abitazione, dove vengono effettuate le manutenzioni ordinarie di volta in volta richieste che ne hanno salvaguardato il valore. Tuttavia, gli impianti citati nel precedente quesito oltre che meglio analizzati all'interno dell'Allegato D- Stima immobiliare, più precisamente nel capitolo "Descrizione dell'immobile", sono stati solo in parte verificati visivamente e non ne è stato verificato il funzionamento da parte dello scrivente all'interno del sopralluogo svolto.

In riferimento al punto g) del presente quesito peritale, come anticipato in precedenza, si sottolinea ulteriormente come l'immobile in oggetto non è incluso in alcun condominio. L'immobile è coincidente con un'unità abitativa inserita in un più ampio edificio plurifamiliare con destinazione d'uso residenziale, pertanto, risulta privo di dotazioni condominiali.

In ossequio al punto h) del suddetto quesito peritale, si precisa che nel capitolo "Consistenza dell'immobile" dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento, lo scrivente ha calcolato la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, con l'ausilio degli elaborati grafici ricompresi all'interno dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, derivanti dal rilievo condotto presso l'immobile. A partire da tali misure è stata definita la superficie commerciale seguendo quanto indicato dal D.P.R. 138/98 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/1996. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 211,55 mq, così come calcolato nelle analisi svolte.

Nel capitolo "Stima Immobiliare" del sopra citato Allegato D, invece, è stata elaborata dallo scrivente la stima dell'immobile in oggetto mediante il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (euro/mq).

Nel caso in esame, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato, delle specifiche caratteristiche di ubicazione, dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

Sulla base di quanto precedentemente individuato si imposta l'analisi del prezzo al mq per quanto riguarda le unità immobiliari, per le quali è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare.

La stima per comparazione determina il valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in normali condizioni di mercato.

Il metodo è completato dal raffronto tra analogie e differenze rispetto agli immobili di riferimento.

L'acquisizione dei dati oggetto di valutazione è stata fatta mediante rilevazioni di tipo diretto e indiretto.

Alla luce dei calcoli svolti nell'Allegato D – Stima immobiliare a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento, è stato individuato il valore di mercato dell'immobile:

Valore di mercato dell'immobile: 202.003,29 €

(diconsi euro duecentoduemilatre/29)

Il valore di mercato sopra raggiunto tiene conto delle bonifiche amministrative e catastali di cui necessita l'immobile, oltre agli oneri relativi ai lavori per il ripristino dello stato assentito, come meglio analizzato dettagliatamente nei paragrafi precedenti. Gli oneri derivanti da tali bonifiche sono infatti stati calcolati e decurtati dal valore di mercato.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra calcolato e scaturente dai calcoli nel dettaglio articolati alle pagine precedenti, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un prezzo dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo contempla.

È doveroso precisare che il valore di stima sopra ottenuto, tiene in considerazione il fatto che l'immobile è attualmente gravato da un vincolo di assegnazione dell'alloggio coniugale. L'immobile in oggetto, ad oggi, risulta attualmente occupato ed utilizzato da soggetto terzo esterno alla presente Procedura. In particolare, l'abitazione oggetto della presente relazione di perizia è occupata e utilizzata dalla Signora [redacted] ex coniuge del [redacted] rilevata l'eventuale durata temporale dell'assegnazione dell'immobile. A tale proposito si sottolinea che alla data della stesura della presente relazione di [redacted] il quale, come detto, vive [redacted]

Il valore economico di mercato dell'immobile sopra calcolato è stato precedentemente decurtato di una serie di oneri economici derivanti dalle bonifiche catastali, amministrative e urbanistiche da effettuarsi al fine di ripristinare la regolarità dell'immobile alle normative vigenti.

Lo scrivente, all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, ha valutato gli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 5.000,00 €, mentre gli oneri catastali nell'ordine di 1.000,00 €, entrambi da corrispondere a tecnico abilitato, al netto dell'IVA e della cassa previdenziale. Gli oneri relativi ai lavori di ripristino e demolizione ammontano a circa 25.000,00 € Iva di legge esclusa, compreso il trasporto e il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Per qualsiasi approfondimento circa lo stato reale dell'immobile si rimanda alla consultazione dell'Allegato A – Documentazione fotografica e alla consultazione dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello valido per un immobile a destinazione residenziale, così come dichiarato catastalmente e indicato nel titolo edilizio di riferimento.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea come il valore di mercato sopra riportato, si configuri come un valore economico che tiene conto di quanto attualmente presente sui luoghi, con un valore di mercato dipendente sia dalle caratteristiche del fabbricato che dalle dotazioni accessorie che questo attualmente contempla, esattamente così come ispezionato sui luoghi nei sopralluoghi effettuati dallo scrivente durante le operazioni peritali.
Si rimanda, per ogni doveroso approfondimento, a quanto riportato all'interno del più volte citato Allegato D – Stima immobiliare.

Quesito 9.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:

1. ***documentazione fotografica del bene;***
2. ***planimetria dello stesso;***
3. ***visura catastale attuale;***
4. ***copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;***

Lo scrivente sottolinea il fatto che sono stati redatti diversi Allegati a supporto della presente relazione di perizia. Come richiesto dal presente quesito peritale, è stata prodotta una apposita documentazione fotografica del bene, consultabile all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica. Inoltre, le planimetrie dell'immobile derivanti dal rilievo metrico condotto sui luoghi, sono riportate all'interno dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo. La documentazione catastale reperita durante le operazioni peritali, invece, è interamente consultabile all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. Infine, gli atti amministrativi e urbanistici reperiti mediante l'accesso agli atti svolto presso l'U.T.C. di San Sperate, sono consultabili all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di San Sperate.

Gli ulteriori Allegati prodotti dallo scrivente, sono elencati al termine della presente trattazione, all'interno dell'elenco degli allegati.

Conclusioni

Avendo assolto l'incarico affidato, il sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegna la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario. Si precisa, una volta di più, che il presente elaborato, corredato dagli allegati di supporto, deve intendersi inserita all'interno del più ampio studio immobiliare relativo all'intera proprietà riferibile alla ditta debitrice. Il presente apparato documentale riguarda unicamente l'immobile ubicato in San Sperate (SU). Lo scrivente provvederà ad integrare successivamente quanto derivante dalle indagini in corso di svolgimento sugli immobili del compendio ubicato in Uta (SU), non ancora visitati a causa della mancanza di disponibilità degli attuali occupanti.

Cagliari, 12/11/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati:

A – Documentazione Fotografica;
B – Documentazione del Comune di San Sperate;
C – Documentazione catastale;
D – Stima immobiliare;
E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo;
F – Ispezioni Ipotecarie;
G – Sentenza di separazione;
H – Inventario Terre Civiche.