

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
TEMPIO PAUSANIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZ. FALLIMENTI

FALLIMENTO N° 18/2014 --

Curatore Fallimentare: Dr. Massimiliano Pilu

RELAZIONE IMMOBILI SASSARI-OTTAVA

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Giovanni Andrea Villa

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il 16-02-2015 in esecuzione della sentenza di fallimento N.18/2014 del Tribunale di Tempio Pausania- Sezione Fallimentare con la quale viene nominato curatore fallimentare il dott. Pilu Massimiliano, con studio in Olbia Via Catanzaro N° 16, ha conferito incarico allo scrivente Ing. Giovanni Andrea Villa, residente in Tempio Pausania, Viale Lorenzo 59, con studio professionale in Tempio in Viale San Lorenzo 57 di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) – *Identificazione del bene*
- 2) - *Descrizione del bene*
- 3)- *comparazione fra dati attuali e pignoramento.*
- 4) – *Accatastamento.*
- 5) – *Destinazione urbanistica/di piano.*
- 6) - *Conformità alla normativa-sanabilità.*
- 7)- *Divisione in lotti.*
- 8)- *Divisibilità in natura.*
- 9)- *Stato del bene.*
- 10)- *Regime vincolistico.*
- 11)- *Determinazione del valore .*

In relazione a quanto sopra il giorno 20 /02/2015, alle ore 16,00, ho iniziato nel mio studio in Tempio Pausania, le operazioni peritali. Ho esaminato preliminarmente tutta la documentazione fornitami dal Dott.Pilu. Successivamente mi sono recato al Comune di Sassari per acquisire tutte le informazioni e i documenti mancanti. Tutto ciò premesso ho fissato un sopralluogo sul posto per il giorno 31-03-2015 alle ore 9,30 e seguenti.

Alla presenza del Sig. Luigi Chiaramonti in relazione ai quesiti e nell'ordine in cui gli stessi mi sono stati posti, in loco ho accertato:

1) – *Identificazione del bene*

- Oggetto della presente perizia e stima è un terreno con annessi locali adibiti a Uffici e opifici industriali confinante con la strada a scorrimento veloce Sassari-Porto Torres situata in località Ottava in Comune di Sassari.

2) - *Descrizione del bene*

Il terreno è costituito da due mappali con una superficie complessiva di mq 23.186,00.

L'ingresso è posto sulla strada a scorrimento veloce Sassari-Porto Torres.

Il terreno è parzialmente recintato

Sul fondo sono stati realizzati un capannone per la lavorazione delle travi e un edificio adibito a uffici e servizi. Sul terreno ci sono quattro carri ponte con i pannelli per la costruzione dei manufatti in c.a.p. Di seguito si elencano le caratteristiche degli edifici.

1a) Edificio adibito a uffici

E' stato realizzato su due livelli. Una parte del piano terra e tutto il primo piano è adibito a uffici e una parte del piano terra è adibito a spogliatoi, bagni, docce e mensa per gli operai. La superficie lorda al piano terra è di mq 501,55 con un'altezza interna di mt 3,70. La superficie lorda del piano primo è di mq 276,28 con un'altezza interna di mt 2,70

ANNO DI COSTRUZIONE: Da una ricerca effettuata negli archivi comunali non è stato possibile stabilire con esattezza l'anno di costruzione dell'edificio. Il funzionario Comunale addetto alle pratiche ha dichiarato che in conseguenza di un incendio sono state perse gran parte dei documenti di diverse pratiche fra cui quella relativa alla

Nuova Scac. Comunque è stata salvata la documentazione riguardante l'ultima ristrutturazione dell'intero complesso industriale del 2007.

LICENZA DI COSTRUZIONE : Sportello SUAP, Provvedimento Conclusivo Unico  
PROT. N° 14242 DEL 26-02-2007

AGIBILITA' : Sportello SUAP Dichiarazione Agibilita' prot. 9670 del 18-12-2008

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: è stato realizzato con strutture e tamponamenti in

c.a.

SOLAI: in cemento armato

COPERTURE : a terrazzo.

PARAMENTO ESTERNO: intonaco

DIVISORI . in forati e in pannelli di carton gesso

INTONACI: lisciati in buone condizioni di manutenzione

TINTEGGIATURA: interna in tempera in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PAVIMENTI: negli uffici le pavimentazioni sono state realizzate in gomma. Nei locali adibiti a servizi in ceramica.

SERRAMENTI: interni ed esterni in alluminio in discrete condizioni di conservazione.

SERVIZI IGIENICI: pavimentati e piastrellati in ceramica con Water e lavabo in buone condizioni di conservazione.

SCARICHI: collegati alla fogna consortile.

IMPIANTO ELETTRICO: incassato .

IMPIANTO IDRICO: in discreto stato di conservazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune non risultano richieste di sanatoria..

1b) Edificio adibito a lavorazione travi

E' stato realizzato su un livello e ha una superficie coperta di mq 1.107,00. L'altezza interna è di mt 6,70.

ANNO DI COSTRUZIONE: Da una ricerca effettuata negli archivi comunali non è stato possibile stabilire con esattezza l'anno di costruzione dell'edificio. Il funzionario Comunale addetto alle pratiche ha dichiarato che in conseguenza di un incendio sono state perse gran parte dei documenti di diverse pratiche fra cui quella relativa alla Nuova Scac. Comunque è stata salvata la documentazione riguardante l'ultima ristrutturazione dell'intero complesso industriale del 2007.

LICENZA DI COSTRUZIONE : Sportello SUAP Provvedimento Conclusivo Unico  
PROT. N° 14242 DEL 26-02-2007

AGIBILITA' : Sportello SUAP Dichiarazione Agibilita' prot. 9670 del 18-12-2008

STRUTTURE IN ELEVAZIONE: è stato realizzato con strutture miste in profilati di ferro e c.a..La tamponatura è stata realizzata con pannelli di c.a.p..

SOLAI: con prefabbricati in c.a.p.

COPERTURE : a tetto.

PARAMENTO ESTERNO: intonaco

DIVISORI : è composto da un unico locale

INTONACI: lisci in discrete condizioni di conservazione e manutenzione

TINTEGGIATURA: in latte di calce in pessime condizioni di manutenzione.

PAVIMENTI: in cemento grezzo.

SERRAMENTI: interni ed esterni in alluminio in discrete condizioni di conservazione.

SERVIZI IGIENICI: inesistenti

SCARICHI: inesistenti.

IMPIANTO ELETTRICO: esterno .

IMPIANTO IDRICO: inesistente .

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune non risultano richieste di sanatoria.

1c) Il terreno ha una superficie complessiva di mq 23.186,00. Di questa superficie nel Puc approvato del Comune di Sassari mq 13.672 sono indicati come "Zona D1.2 grandi aree industriali e artigianali" e mq 9.514,00 come "Zona agricola E3.a.

Sul terreno sono stati posti in opera quattro carri ponte con le relative guide per la lavorazione dei profilati i c.a.p. Come risulta dalle copie delle fatture allegate non appartengono a [REDACTED] in quanto sono state vendute a [REDACTED]

3)- *comparazione fra dati attuali e pignoramento:allo stato attuale i dati sono conformi a quelli riportati nell'atto di fallimento.*

4) – *Accatastamento:l'immobile risulta accatastato come si trova allo stato attuale. Fog. 19 particella 1121 sub1. Terreno annesso: Fog. 19 mapp 1121 sub 2*

5) –*Destinazione urbanistica/piano:La destinazione urbanistica del Puc è in parte D1.2 "Grandi aree industriali e artigianal-a Ottava" e in parte E3.a zona agricola.*

6) - *Conformità alla normativa: L'immobile non è conforme in alcune parti alle autorizzazioni o concessioni amministrative. A tal proposito si fa presente che il tetto del capannone adibito a lavorazione travi è stato rifatto in modo difforme dal progetto approvato. La difformità è di lieve entità e può essere sanata con un accertamento di conformità. L'altra difformità riguarda l'accatastamento . Il capannone costruito nel sub 3 e appartenente ad altra società nell'elaborato planimetrico risulta sconfinato per qualche metro anche nel sub. 2. Anche questa difformità può essere sanata facendo una rettifica dei confini fra sub 2 e sub 3 nell'elaborato planimetrico*

7)- *Divisione in lotti: l'immobile non è divisibile in lotti.*

8)- *divisibilità in natura: non è divisibile in natura.*

9)- *stato dei beni :Il capannone è in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Il bene è stato dato in affitto ad altra società.*

10)- *regime vincolistico: piano paesaggistico*

11)- *determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima;*

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di ogni singola unità, ho potuto accertare che un simile tipo di immobile e sulla base dell'esperienza e con riferimento ai prezzi praticati per i fabbricati nella stessa zona, considerando anche i prezzi di vendita delle aree edificabili praticati dal Consorzio Industriale di Sassari, una sua valutazione con il criterio sintetico comparativo non può discostarsi molto da quello reale da porre, nella fattispecie, a base d'asta in un esperimento di vendita all'incanto.

E in conseguenza di ciò, dopo una accurata analisi dei vari elementi che concorrono alla formazione del prezzo unitario a metro quadrato commerciale, sulla base dei prezzi correnti sul mercato per le abitazioni nella zona e in considerazione della sua ubicazione, delle condizioni di conservazione ho attribuito alle singole unità prese in esame i seguenti prezzi unitari :

Terreno agricolo	€. 5,00/mq
Area edificabile	€. 17,69/mq
Edificio uffici	€. 1.000,00/mq
Edificio lavorazione travi	€. 500,00/mq
Pavimentazione terreno	€. 10,00/mq

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE STIMATO

Superficie terreno agricolo E mq. 9.514,00

Superficie terreno edificabile D.1	mq	13.672,00
Superficie fabbricato uffici (501,55+276,28)	mq.	777,83
Superficie fabbricato lavorazione travi	mq	1.107,00
Superficie utile terreno pavimentato	mq	4.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso ho proceduto ad attribuire, ad ogni singola unità presa in esame, un proprio valore di mercato nel modo seguente:

Superficie terreno agricolo	mq.	9.514,00 x 5,00 = €.	47.570,00
Superficie terren edificabile D1.2	mq	13.672,00 x 17,69 = €.	241.857,68
Superficie fabbricato uffici (501,55+276,28)	mq.	777,83x1000,00 = €.	777.830,00
Superficie fabbricato lavorazione travi	mq	1.107,00 x 500,00 = €.	553.500,00
Superficie utile terreno pavimentato	mq	4.000,00 x 10,00 = €.	40.000,00

Totale valore stimato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

€. 1.660.757,68

A detrarre :

1)costi per variazione catastale €. 3.500,00

2) costo per l'accetamento di conformità

€. 3.500,00

Totale detrazioni €. 7.000,00

Totale valore (1.674.750,20-7.000,00) = €. 1.653.757,68

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### RIEPILOGO

In relazione alle valutazioni sopra esposte, l'intero patrimonio, ai fini di una ordinata rappresentazione in unico lotto vendibili, può essere così rappresentato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1) Lotto di terreno di circa 23.186,00 mq, recintato in parte con annessi  
fabbricato uso uffici e fabbricato adibito alla lavorazione travi a corpo

1.653.757,68

Allega alla presente visure catastali, planimetrie, documentazione fotografica, estratto  
PUC, Dichiarazione agibilità, conclusione procedimento unico.

Tempo li 16.06.2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Giov. Andrea Villa

1650.000

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
TEMPIO PAUSANIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZ. FALLIMENTI

FALLIMENTO N° 18/2014 -I

Curatore Fallimentare: Dr. Massimiliano Pilu

RELAZIONE TECNICA IMMOBILI PORTO TORRES

foglio 3 part. 176

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Giovanni Andrea Villa

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il 16-02-2015 in esecuzione della sentenza di fallimento N.18/2014 del Tribunale di Tempio Pausania- Sezione Fallimentare con la quale viene nominato curatore fallimentare il dott. Piliu Massimiliano, con studio in Olbia Via Catanzaro N° 16, ha conferito incarico allo scrivente Ing. Giovanni Andrea Villa, residente in Tempio Pausania, Viale Lorenzo 59, con studio professionale in Tempio in Viale San Lorenzo 57 - di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) - *Identificazione del bene*
- 2) - *Descrizione del bene*
- 3)- *comparazione fra dati attuali e pignoramento.*
- 4) - *Accatastamento.*
- 5) - *Destinazione urbanistica/di piano.*
- 6) - *Conformità alla normativa-sanabilità.*
- 7)- *Divisione in lotti.*
- 8)- *Divisibilità in natura.*
- 9)- *Stato del bene.*
- 10)- *Regime vincolistico.*
- 11)- *Determinazione del valore .*

In relazione a quanto sopra il giorno 20 /02/2015, alle ore 16,00, ho iniziato nel mio studio in Tempio Pausania, le operazioni peritali. Ho esaminato preliminarmente tutta la documentazione fornitami da [REDACTED]. Successivamente mi sono recato al Comune di Porto Torres per acquisire tutte le informazioni e i documenti mancanti. Tutto ciò premesso ho fissato un sopralluogo sul posto per il giorno 31-03-2015 alle ore 9,30 e seguenti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Alla presenza de ██████████ in relazione ai quesiti e nell'ordine in cui gli stessi mi sono stati posti, in loco ho accertato:

1) - Oggetto della presente perizia e stima è un terreno con annessi locali adibiti a Uffici e opifici industriali confinante con Via Polo, Via Vivaldi e Via Vespucci nel Consorzio Industriale di Sassai-Porto Torres nel Comune di Porto Torres.

#### DESCRIZIONE DEL BENE:

Il terreno ha forma rettangolare e ha le seguenti dimensioni 101,100x198,00 con una superficie di mq 2017,0. L'ingresso è posto su via Polo.

Il terreno è intrentemente recintato per circa ml 511,20 con muratura intonacata di altezza media di mt 2,00 e per circa 87,00 ml con recinzione realizzata con picchetti di cemento prefabbricato poggianti su un basamento in c.a. sempre di altezza media di mt. 2,00.

Sul fondo sono stati realizzati in diversi periodi a partire dal 1964 tre capannoni e un edificio adibito a uffici.

Attualmente un capannone è stato demolito interamente, di un secondo sono rimaste in piedi solo una fila di pilastri in demolizione e nel terzo è stata demolita la copertura. Di quest'ultimo le strutture in c.a. in precarie condizioni di stabilità.

Per quanto riguarda gli uffici c'è da rilevare che sono stati realizzati intearmente in c.a. e versano in uno stato precario di conservazione e di manutenzione.

ANNO DI COSTRUZIONE: Gli edifici sono stati realizzati in diversi periodi a partire dal 1964

LICENZA DI COSTRUZIONE : Concessione edilizia in pratica n° 4626 DEL 27-06-1979 per la variante del fabbricato uffici.

AGIBILITA' : certificato di agibilità del 28-06-1977 . .

#### STRUTTURE IN ELEVAZIONE:

a) il fabbricato adibito a uffici è stato realizzato con strutture tamponamenti in c.a.

b) le strutture del capannone scoperchiato sono realizzate in c.a. e tamponamenti in elevazione in muratura.

SOLAI: in cemento armato per quanto riguarda il fabbricato adibito a uffici.

Inesistenti nel capannone

COPERTURE : coperture a tetto e a terrazzo.

PARAMENTO ESTERNO: solo su due lati in muratura in blocchetti di c.l.s. nel capannone in demolizione. In c.a. nel fabbricato uffici

DIVISORI . in forati e malta cementizia per quanto riguarda il fabbricato adibito a uffici. Inesistenti nel capannone.

INTONACI: inesistenti

TINTEGGIATURA: interna in tempera in pessime condizioni di conservazione e manutenzione nel fabbricato uffici. Inesistente nel capannone in demolizione.

PAVIMENTI: nel fabbricato uffici le pavimentazioni sono state realizzate in parte con gomma a bolli e in parte con doghe in legno in precarie condizioni di conservazione. Il capannone in demolizione ha una pavimentazione in cemento in pessimo stato di conservazione.

SERRAMENTI: interni ed esterni in legno nel fabbricato uffici in pessime condizioni di conservazione. Inesistenti nel capannone in demolizione.

SERVIZI IGIENICI: pavimentati e piastrellati in ceramica con Water e lavabo in pessime condizioni di conservazione nel fabbricato uffici. Inesistenti nel capannone in demolizione

SCARICHI: collegati alla fogna consortile.

IMPIANTO ELETTRICO: non a norma .

IMPIANTO IDRICO: in pessimo stato di conservazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune non risultano richieste di sanatoria.

3)- comparazione fra dati attuali e pignoramento:allo stato attuale i dati non sono conformi a quelli riportati nell'atto di fallimento.

4) – Accatastamento:l'immobile risulta accatastato ma non come si trova allo stato attuale. Infatti in catasto sul terreno sono riportati tre capannoni e un fabbricato adibito ad uffici. Allo stato attuale sono presenti il fabbricato ad uso uffici ( in precarie condizioni di stabilità), le strutture del capannone principale( in precarie condizioni di stabilità) e parte delle strutture di un altro fabbricato ( in demolizione).E' quindi necessario procedere ad una variazione catastale. Anche in questo caso si avrà un costo che sarà detratto dal valore finale dell'immobile.I dati catastali sono i seguenti:  
piano terra Fog. 3 particella 176.

5) –Destinazione urbanistica/piano:La destinazione urbanistica del piano è "Zona Industriale".

6) - Conformità alla normativa:L'immobile è conforme alle autorizzazioni o concessioni amministrative per quanto riguarda il fabbricato adibito a uffici ; per quanto riguarda i capannoni demoliti e quelli in demolizione non si può esprimere un parere ma si presume che siano stati costruiti secondo le autorizzazioni e le concessioni approvate.

7)- Divisione in lotti: l'immobile non è divisibile in lotti.

8)- divisibilità in natura: non è divisibile in natura.

9)- stato dei beni :Il capannone è in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione e non è conveniente eseguire interventi di recupero per cui si propone la totale demolizione e bonifica dei luoghi. Il fabbricato uffici, seppure in precarie condizioni di conservazione, si potrebbe recuperare con un grosso intervento di messa in sicurezza delle strutture e successivamente realizzare le opere di rifinitura.

Il bene è libero da qualsivoglia contratto d'affittanza..

10)- regime vincolistico: piano paesaggistico

11)- determinazione del valore con l'indicazione del criterio di stima;

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato di ogni singola unità, ho potuto accertare che un simile tipo di immobile è sulla base dell'esperienza e con riferimento ai prezzi praticati per i fabbricati nella stessa zona, considerando anche i prezzi di vendita delle aree edificabili praticati dal Consorzio Industriale di Sassari, una sua valutazione con il criterio sintetico comparativo non può discostarsi molto da quello reale da porre, nella fattispecie, a base d'asta in un esperimento di vendita all'incanto.

E in conseguenza di ciò, dopo una accurata analisi dei vari elementi che concorrono alla formazione del prezzo unitario a metro quadrato commerciale, sulla base dei prezzi correnti sul mercato per le abitazioni nella zona e in considerazione della sua ubicazione, delle condizioni di conservazione ho attribuito alle singole unità prese in esame i seguenti prezzi unitari :

Area edificabile	€.	17,69/mq.
Recinzione in muratura	€.	100,00/ ml
Recinzione con picchetti di c.l.s.	€.	50,00/ml
Edificio uffici	€.	400,00/mq
Pavimentazione terreno	€.	10,00/mq

Costo per la variazione catastale a corpo € 3.000,00

Costo per la demolizione e bonifica del capannone e dei pilastri  
in demolizione €.

Costo per la messa in sicurezza del fabbricato uffici

A corpo €.

50.000,00

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE STIMATO

Superficie terreno mq. 20.000,00

Superficie fabbricato uffici	mq.	308,87
Superficie utile terreno pavimentato	mq	5.000,00
Superficie capannone in demolizione	mq	1846,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso ho proceduto ad attribuire, ad ogni singola unità presa in esame, un proprio valore di mercato nel modo seguente:

Terreno	mq.	20.000x17,69 = €.	353.800,00
Recinzione in muratura	ml	938,00 x 100,00 = €.	93.800,00
Recinzione con picchettic.l.s.	ml	88,00x50,00 = €.	4.400,00
Fabbricato Uffici	mq	308,87x400,00 = €.	123.548,00
Pavimentazione terreno	mq	5.000,00x10 = €.	50.000,00

**Totale valore stimato** €. 625.548,00

#### A detrarre :

1)costi per variazione catastale €. 3.000,00

2) costo demolizione resti capanone (compresi pilastri di sostegno dei del capannone demolito e di quello scoperchiato)

e il trasporto a discarica dei materiali di risult

mq 1846,00x22,85 = €. 50.414,26

3)costo per la messa in sicurezza del fabbricato

Uffici a corpo €. 60.000,00

**Totale detrazioni €.113.414,26**

**Totale valore (625.549,00- 113.414,26) = €. 512.134,74**

**RIEPILOGO**

In relazione alle valutazioni sopra esposte, l'intero patrimonio, ai fini di una ordinata rappresentazione in unico lotto vendibili, può essere così rappresentato:

**1) Lotto di terreno di circa 20.000 mq, recintato con annesso fabbricato uso uffici a corpo € 512.134,00**

Allega alla presente visure catastali, planimetrie, documentazione fotografica .

Tempio li 20.06.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
ing. Giov. Andrea Villa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1456200

N=4514000

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

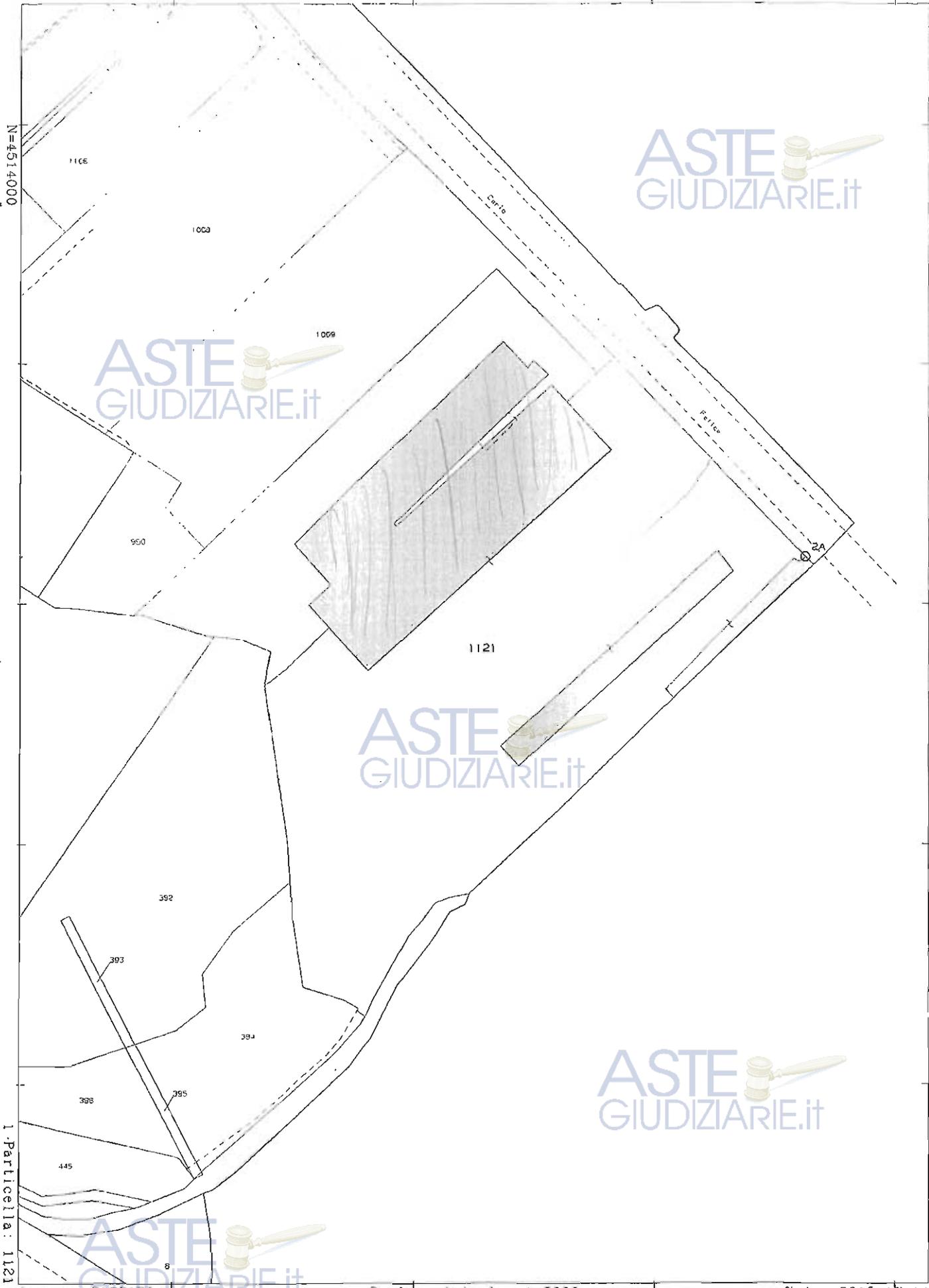
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio Servizi Catastali - Direttore FABRIZI CLAUDIO

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: SASSARI/A  
Foglio: 19 A11 A

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Apr-2015 17:14  
Prot. n. T231005/2015

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2015 - Comune di SASSARI (1452) - < Foglio: 19 - Particella: 102 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 07/04/2015 - n. T245525 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Sotgiu Daniela	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 2715
Comune di Sassari	Sessione:	Foglio: 19	Pr. 5527/09 n. 22/12/2006	del
Dimostrazione grafica del subalterna			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 1000

Pianta piano Terra

