



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
TEMPIO PAUSANIA**

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZ. FALLIMENTI



FALLIMENTO N° 18/2014 –



Curatore Fallimentare:



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 _____, con studio in _____, ha conferito incarico allo scrivente _____, 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 _____. 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

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

È 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

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 alla società in quanto sono state vendute alla società con sede a Sassari Via Dalmazia n° 14

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 artigianali 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 |

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

€. 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

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 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.

Tempio li 16.06.2015

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



