

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI**  
**TEMPIO PAUSANIA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI SEZ. FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N° 18/2014 - \_\_\_\_\_.**

**Curatore Fallimentare: Dr. Massimiliano Pilu**

**RELAZIONE TECNICA IMMOBILI PORTO TORRES**

**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. Pili 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.Pili. 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.

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) - 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 interamente 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 €.

27,31/mq.

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

## 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.	$20.000 \times 17,69 = €.$	353.800,00
Recinzione in muratura	ml	$938,00 \times 100,00 = €.$	93.800,00
Recinzione con picchettic.l.s.	ml	$88,00 \times 50,00 = €.$	4.400,00
Fabbricato Uffici	mq	$308,87 \times 400,00 = €.$	123.548,00
Pavimentazione terreno	mq	$5.000,00 \times 10 = €.$	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 matreriali 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