

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 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 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 dio 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.*



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.	$9.514,00 \times 5,00 = €.$	47.570,00
Superficie terren edificabile D1.2	mq	$13.672,00 \times 17,69 = €.$	241.857,68
Superficie fabbricato uffici (501,55+276,28)	mq.	$777,83 \times 1000,00 = €.$	777.830,00
Superficie fabbricato lavorazione travi	mq	$1.107,00 \times 500,00 = €.$	553.500,00
Superficie utile terreno pavimentato	mq	$4.000,00 \times 10,00 = €.$	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

