

**TRIBUNALE di SASSARI**  
**Sezione Fallimentare**

**Fallimento n.58/2003**



**Giudice: Dott. G. M. Mossa**



**TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI****Fallimento** [REDACTED]**[REDACTED] – C.P. 58/2003**

Con comunicazione del 10.09.2023, il Sig. Giudice Fallimentare, Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, autorizzava il Curatore, Avv. Riccardo Carmelita, di provvedere ad incaricare il sottoscritto geom. Giambattista Carboni iscritto all'Albo dei Geometri di Sassari al n. 1713 ed a quello dei C.T.U. del Tribunale di Sassari, quale perito estimatore relativamente ai beni rientranti nella massa riguardante la procedura esecutiva in oggetto.

**PREMESSE**

Preliminarmente ad ogni e qualsiasi determinazione circa i beni caduti nell'odierno Fallimento, è necessario produrre un elenco degli stessi, in quanto, beni propri dei soci, così individuati:

**Beni in Sassari**

- 1) quota pari ad **2/9** dell'intero di n. 2 terreni siti in Comune di Sassari, "Reg. Filigheddu" distinti al N.C.T. al Foglio 74 mappali 136 e 137, della quale risulta proprietario pro-quota il socio fallito [REDACTED];

**Beni in Porto Torres**

- 2) quota pari ad **1/2** dell'intero di un appartamento sito in Comune di Porto Torres, Largo Pascoli n.3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7 mappale 2580 sub. 2, della quale risulta proprietario pro-quota il socio fallito [REDACTED].

**RELAZIONE**

Allo scopo di individuare i beni da sottoporre a valutazione, lo scrivente, alla presenza del Curatore Avv. Riccardo Carmelita, in data 07.11.2022 alle ore 9,30, ha provveduto ad accedere presso gli immobili in Sassari, mentre il 31.07.2023 è



stato possibile visionare dall'esterno l'appartamento in Porto Torres.

Pertanto, sulla scorta di quanto più sopra esposto, lo scrivente provvederà in appresso a descrivere i beni caduti nell'odierno fallimento, così come da dettaglio che segue:

### **Terreni in Sassari - Reg. Filigheddu - Via dell'Ulivo**

I beni sono intestati al N.C.T. ai Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED] propr. per 2/9, [REDACTED] propr. per 2/9, [REDACTED] [REDACTED] propr. per 2/9 e [REDACTED] [REDACTED] propr. per 3/9, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
74	136	0.36.83	uliveto	5	4,76	2,85
74	137	0.31.60	uliveto	5	4,08	2,45

I terreni de quo sono raggiungibili percorrendo la Via Grazia Deledda fino alla rotonda ed incrocio con la Via Pigliaru, per poi proseguire sulla strada vicinale Baddimanna – Filigheddu per circa Km. 2,195,00 circa fino ad arrivare all'incrocio con la Via dell'Ulivo, da percorrere per ulteriori mt. 400,00 fino ad arrivare al terreno in esame, visibile dalle foto che seguono:



Veduta terreno sulla Via dell'Ulivo

---



Il terreno si compone di due mappali contigui fra loro (136 e 137), aventi un fronte strada sulla Via dell'Ulivo pari a mt. 113,00 circa, formanti unico predio, anticamente destinato ad oliveto, ormai fuori produzione ed in completo stato di abbandono, con piante invase da polloni e succhioni che ne hanno danneggiato la produzione e la crescita.

Dal punto di vista agronomico il terreno evidenzia una giacitura del tipo misto, con quota pari a mt. 320,00 sulla strada e mt. 315,00 sul confine nord, mentre nella parte centrale del predio la quota è pari a mt. 310,00, con scarso strato agrario, buona esposizione verso meridione, delimitato in parte da rete metallica ed in parte da alberi, nel complesso di scarso interesse agrario.

Si vedano le foto che seguono, scattate con drone ad una quota di circa mt. 95,00 dal suolo che permettono di osservare il terreno in esame:





**Appartamento in Porto Torres – Largo Pascoli n.3**

Preliminarmente ad ogni e qualsiasi determinazione, è basilare evidenziare che il Curatore ed il sottoscritto non sono riusciti ad accedere dell'interno dell'appartamento a causa della mancata autorizzazione da parte del fallito, per cui il Dott. Riccardo Carmelita, presentava formale richiesta al Giudice del Fallimento affinché il sottoscritto C.T.U. provvedesse a redigere la stima utilizzando la documentazione catastale in possesso del Fallimento, oltre a quella rilevabile dagli uffici competenti e dalle osservazioni esterne : detta autorizzazione veniva emessa dal Giudice del Fallimento in data 05.06.2023

Pertanto, allo scopo di procedere alla stima, il sottoscritto ha provveduto ad esaminare esternamente l'edificio all'interno del quale si appartiene l'unità immobiliare in valutazione, rilevando che trattasi di un appartamento sito al piano primo di un edificio a sei piani fuori terra, avente accesso dal portoncino caposcala posto sulla sinistra per chi esce dall'ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e bagno, il tutto per una superficie utile di mq. 57,10, superficie lorda di mq. 70,55, oltre balcone esterno della superficie di mq. 2,80 e piccola cantina al piano terra della superficie lorda di mq. 3,10 circa

Per quello che è stato possibile osservare dall'esterno e dai documenti in possesso del Fallimento, l'edificio è stato edificato nel corso della seconda metà degli anni 60', per cui ha una vetustà di circa 57 anni, evidenzia strutture in elevazione di tipo murario, solai del tipo misto, infissi in abete verniciato, avvolgibili in pvc, intonaci esterni e tinteggiature del tipo civile, privo di qualsivoglia misura per il contenimento energetico, da considerarsi nella categoria energetica più bassa, e



cioè la “G”.

Si osservino le foto e le planimetrie che seguono, dalle quali è possibile osservare la posizione dell'appartamento e le sue dimensioni grafiche:

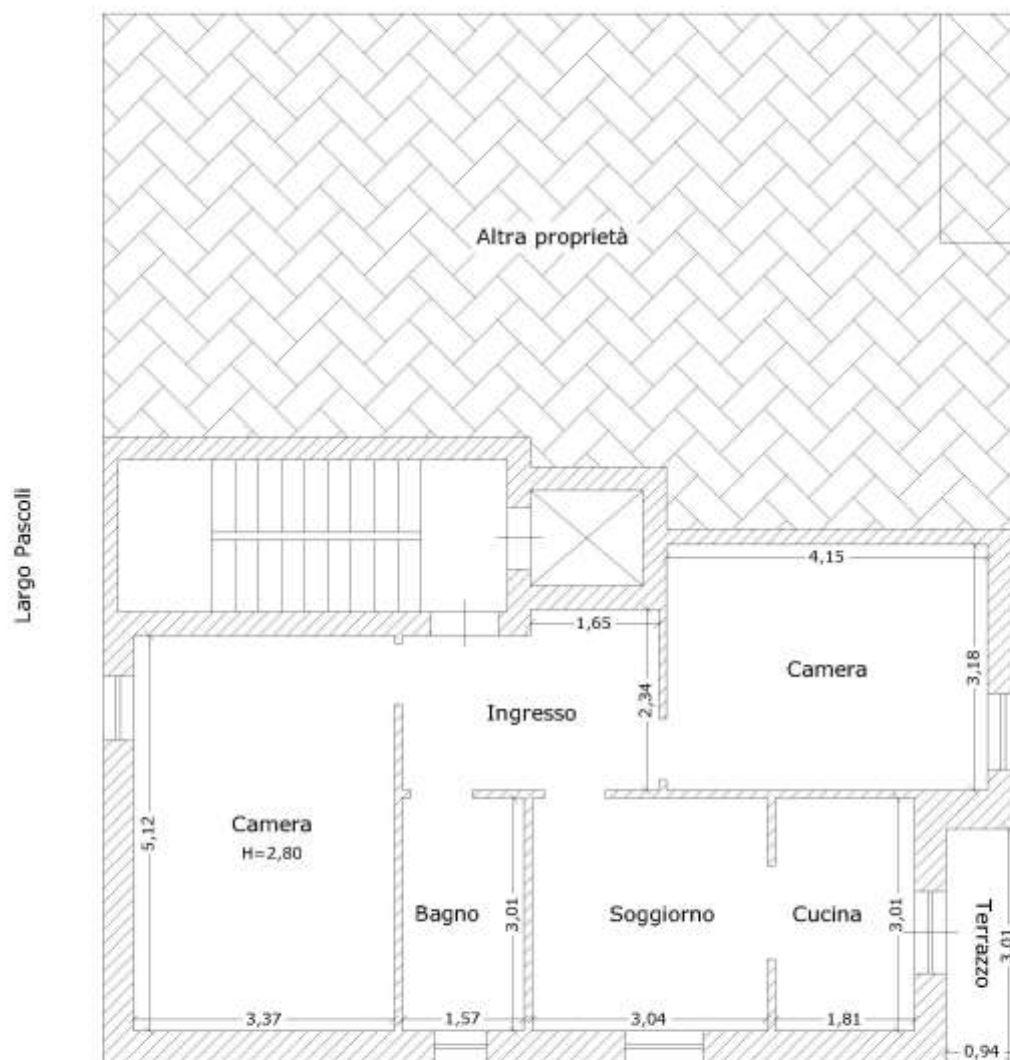




PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA  
PIANO PRIMO

Comune di Porto Torres - Foglio 7 Mappale 2580 Sub 2

Via Pascoli



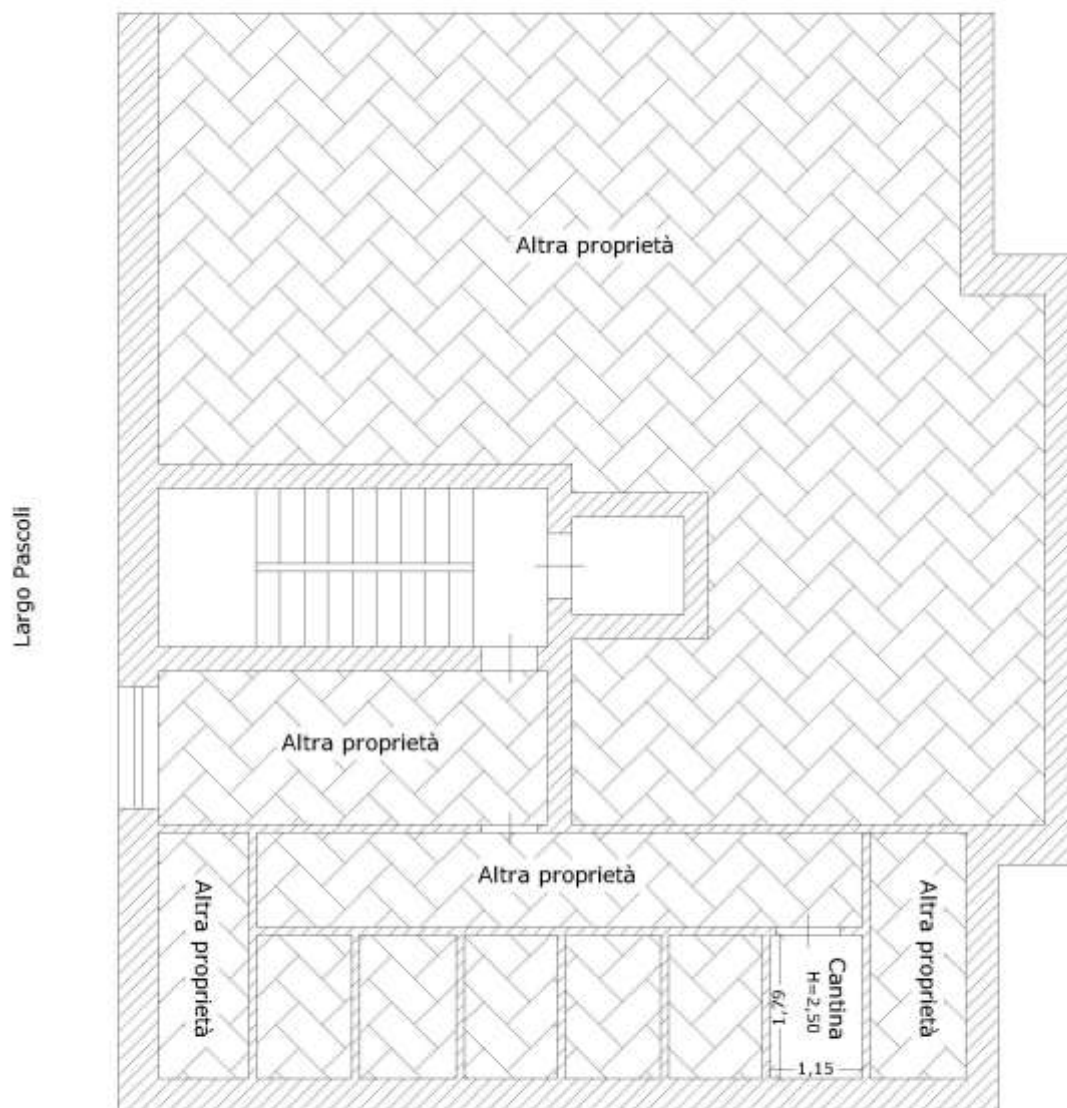
Superficie Coperta	Mq	70.55
Superficie Utile	Mq	57.10
Superficie Terrazzo	Mq	2.80



PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA  
PIANO TERRA

Comune di Porto Torres - Foglio 7 Mappale 2580 Sub 2

Via Pascoli



Superficie Coperta	Mq	3.10
Superficie Utile	Mq	2.05



A completamento della relazione, è ora necessario affrontare la parte relativa al valore venale del bene, il quale può essere così determinato:

### **CRITERI DI STIMA**

Nell'ambito della valutazione del compendio immobiliare in esame, è necessario procedere in due distinte direzioni : per quanto riguarda il terreno oliveto in agro di Sassari, lo stesso deve stimarsi nella comparazione con terreni simili, mentre per quanto concerne l'appartamento in Porto Torres, lo stesso verrà valutato utilizzando il consueto metodo sintetico-comparativo con offerte di vendita di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione, del superamento tecnico e delle concezioni costruttive, oltrechè dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato dall'esterno, oltre all'indagine diretta sul posto, per cui avremo:

#### **Terreno in Sassari – Reg. Filigheddu – Via dell'Ulivo**

Il predio, nonostante la totale incuria dello stesso, si trova in una zona dell'agro di Sassari particolarmente ricercata, in quanto vicino alla città e con elevata presenza di villette ed edifici unifamiliari.

Purtroppo i due mappali non raggiungono il limite di Ha. 1.00.00, superficie minima per poter edificare un edificio per la condizione del fondo, in quanto le due particelle assommano, complessivamente, ad appena Ha. 0.68.43, per cui l'unica utilizzazione del fondo è quella di mero terreno agricolo.

Il mercato di tali piccoli appezzamenti olivetati evidenzia una certa dinamicità, con frequente scambio e compravendite, con offerte di terreni nella misura di €. 40.000,00/Ha.

La verifica sulla piattaforma informatica dell'Exeo – Valori dei terreni agricoli oliveto della Provincia di Sassari consultabile in rete, riporta valori compresi fra gli



€. 14.000, e gli€. 30.000,00/Ha.

Nel nostro caso, considerato che trattasi di un terreno appetibile, considerata la vicinanza alla città di Sassari ed il generoso fronte strada, si ritiene di utilizzare il valore più elevato accertato nel corso dell'indagine diretta presso l'area nella quale insiste il bene in valutazione, e cioè €. 40.000,00/Ha.

### Appartamento in Porto Torres – Largo Pascoli n. 3

La stima terrà conto della zona all'interno della quale insistono i beni in valutazione, che risulta individuata come semicentrale, vicino alle Poste, al Centro Commerciale “Le Vigne”, oltre ad importanti arterie quali la Via Balai, il tutto in un contesto di limitato pregio architettonico, ma di una certa attività di compravendita di livello medio-basso.

Appare infatti necessario evidenziare che, nonostante la cittadina di Porto Torres utilizzi un ampio porto commerciale e turistico, affacciandosi, peraltro, sul Golfo dell'Asinara, il mercato delle compravendite e dei valori immobiliari risulta in costante decrescita ed in preoccupante stagnazione, con ampio ventaglio delle offerte a fronte di scarsissime richieste di beni, sia di carattere civile che turistico.

In detto contesto, è basilare evidenziare che le stime dovranno veicolarsi verso valori oltremodo prudenziali, anche perché l'immobile caduto nell'odierno Fallimento risulta essere di scarso livello qualitativo e, per quello che si è potuto osservare dall'esterno, dotato di finiture di livello medio-basso.

In merito ai valori propri da applicare alla stima sintetico comparativa, lo scrivente ha eseguito un'indagine conoscitiva del mercato praticato nella zona rilevando le quotazioni alle quali fare riferimento, avvalendosi in seconda battuta della banca dati dell'Agenzia del Territorio disponibile in rete che fornisce le quotazione medie degli immobili per microzona censuaria, oltreché delle quotazione del Borsino



Immobiliare, anch'esso consultabile presso lo specifico sito.

L'esame delle tre direttrici di riferimento, ha permesso di accertare i seguenti valori:

- l'indagine diretta eseguita dallo scrivente nell'ambito cittadino all'interno del quale insistono i beni in valutazione ha permesso di rilevare una discreta offerta di beni in vendita, con valori per immobili di tipo economico quali quelli in esame, con limitate dotazioni di servizi, attestati sulla media di €. 1.200,00/mq. lordo;
- Valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate – valore minimo €. 900,00/mq. lordo – valore massimo 1.300,00/mq. lordo;
- Borsino Imm.re – valore minimo 933,00/mq. lordo – valore massimo 1.234,00/mq. lordo;

Come può osservarsi dal dettaglio che precede, tutti i valori gravitano in un'area ristretta e ben precisa, per cui, a parere dello scrivente è possibile eseguire la media matematica di tutti i valori rilevati con indagine diretta ed indiretta, per giungere al reale valore unitario del bene, così come da dettaglio che segue:

$$€. 1.200,00 + €. 900,00 + €. 1.300,00 + €. 933,00 + €. 1.234,00 / 5 = €. 1.113,40$$

che rappresenta, a parere dello scrivente, il valore unitario da applicare all'appartamento caduto nell'odierno fallimento.

Per quanto concerne il balcone, lo stesso è da allinearsi nella consueta percentuale del 30%, mentre per quanto concerne la piccola cantina al piano terra, la stessa può valutarsi "a corpo" nella misura di €. 5.000,00.

A questo punto, sulla scorta dei rilievi metrici della consistenza dei beni, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei valori più sopra esposti, è possibile proporre la stima che segue:



**Quota pari ai 2/9 del terreno in Sassari – Reg. Filigheddu – Via dell’Ulivo**Foglio 74 mappali 136 e 137

Ha. 0.68.43 x €. 40.000,00/Ha. = €. 27.372,00

**Quota pari a 2/9 = €. 6.082,66****Quota pari ad 1/2 dell’appartamento in Porto Torres – Largo Pascoli n. 3**Foglio 7 mappale 2580 sub. 2

mq. 70,55 x €. 1.113,40/mq. = €. 78.550,37

• balcone mq. 2,80 x €. 1.113,40 x 30% = €. 935,25

• cantina “ a corpo” €. 5.000,00

Sommano complessivamente €. 84.485,62

Quota pari ad 1/2 = €. **42.242,81**

Sulla scorta di quanto sopra esposto, è possibile proporre i seguenti lotti di vendita:

**LOTTO n.1**

Quota pari ai **2/9** di un terreno in agro di Sassari, in Reg. Filigheddu – Via dell’Ulivo, distinto al N.C.T. al **foglio 74 mappali 136 e 137**, della superficie di **Ha. 0.68.43**, incolto, anticamente condotto ad oliveto, confinante con propr. Bella, con propr. Brocchi-Cossu, con propr. Bellai-Piana, e con la via dell’Ulivo, salvo altri

**Prezzo per la vendita €. 6.082,66****LOTTO n.2**

Quota pari ad **1/2** di un appartamento sito in Comune di Porto Torres, Largo Pascoli n.3 al piano primo, distinto al N.C.E.U. al **foglio 7 mappale 2580 sub. 2**, avente accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi esce dall’ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola e



bagno, il tutto per una superficie utile di mq. 57,10, superficie lorda di mq. 70,55, oltre balcone esterno della superficie di mq. 2,80, ed una cantina al piano terra di proprietà esclusiva della superficie lorda di mq. 3,10 circa.

L'appartamento confina con il Largo Pascoli, con la Via Pascoli, con propr. Quinquerrui, e con propr. Borra-Garofalo.

**Prezzo per la vendita** €. 42.242,81

Sassari 22.02.2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Giambattista Carboni



**VERBALE**

L'anno 2024, addì 14 del mese di marzo nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari - Sezione Fallimentare - è personalmente comparso il geom. Giambattista Carboni, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO

