

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO: REAL EFFEGI S.R.L.

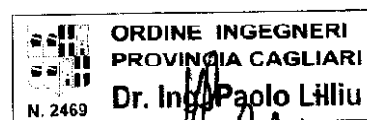
N. 15/2021

RELAZIONE

**IL GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Silvia Campesi**

I Curatore Fallimentari
Dott. Marco Rachel
Dott. Giuseppe Aste

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Lilliu



Dott. Ing. Paolo Lilliu - via Pio X n. 33 - 09045 Quartu S.E. - tel. 3388728044

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Delegato della sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Tempio Pausania

01) PREMESSA

In data 08 del mese di giugno 2021 (**All.to 1**) il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Quartu S.E., via Pio X n. 33, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento n. 15/2021 della società Real Effegi S.r.l., con sede in Olbia CF. 02521240909

Oggetto dell'incarico:

- valutazione di tutti i beni immobili in capo alla ditta fallita e svolgere tutti gli ulteriori accertamenti previsti dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c

02) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi pubblicità Immobiliare e catastale, la consistenza immobiliare della Società in fallimento risulta essere composta dai seguenti beni:

➤ **Comune di Olbia (SS)**, via Stazzu Canu s.n.c., **proprietà 1/1**

- 1) **Locale deposito**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 68** (derivante dal frazionamento del sub. 37), cat. C/2, consistenza mq. 10, piano S1, Rendita Euro 53,20.

Confini: l'immobile confina con deposito sub. 43, con posti auto sub. 56 e 57, salvo altri.

- 2) **Locale deposito** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 43**, cat. C/2, consistenza mq. 22, piano S1, Rendita Euro 117,03.

Confini: l'immobile confina con deposito sub. 68, con posti auto sub. 58 e 59, salvo altri.

- 3) Posto auto scoperto** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 56**, cat. C/6, consistenza mq. 13, piano T, Rendita Euro 69,15.

Confini: l'immobile confina con posti auto sub. 55 e 57, con B.C.N.C. sub. 65, salvo altri.

- 4) Posto auto coperto**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 59**, cat. C/6, consistenza mq. 14, piano S1, Rendita Euro 74,47.

Confini: l'immobile confina con via Stazzu canu, con deposito sub. 43, con posto auto sub. 58, salvo altri.

- 5) Area Urbana**, distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 60**, cat. F/1, consistenza mq. 235, piano T.

Confini: l'immobile confina con B.C.N.C. sub. 64, con unità immobiliari sub. 67 e sub. 38, salvo altri.

- 6) Area Urbana** distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 28**, cat. F/1, consistenza mq. 12, piano T.

Confini: l'immobile confina con B.C.N.C. sub. 29, per due lati con unità immobiliare sub. 42, salvo altri.

Nota del Consulente: si precisa che gli immobili indicati ai **punti 1-2-3-4-5** sono parte integrante del fabbricato identificato come **Corpo 4**; l'immobile indicato al **punto 6** è parte integrante del fabbricato identificato come **Corpo 5**.

Suddetti immobili insistono su area **Ente Urbano** distinta in catasto al **foglio 32 mapp. 2409 di are 38.70**; tale mappale deriva dalla fusione dei seguenti mappali a seguito del Tipo mappale del 11/09/2018 protocollo n° SS0078198, presentato il 11/09/2018 (n. 78198.1/2018):

- 1) **Mapp. 2451** (ex 2135/b) di ca. 1, derivante dal frazionamento del mapp. 2123, già mapp. 63/parte.
- 2) **Mapp. 2452** (ex 2136/a) di are 7.47, derivante dal frazionamento del mapp. 2123, già mapp. 63/parte.
- 3) **Mapp. 2456** (ex 2407/a) di are 9.80, ex mapp. 2407 derivante dalla fusione dei mapp. 2134/a, 2134/b, 2137/a, 2138/a, 2139/a, 2139/b, 2140/a, 2144/a, tutti derivanti dal frazionamento del mapp. 2123, già mapp. 63/parte.
- 4) **Mapp. 2457** (ex 2407/b) di ca. 1, ex mapp. 2407 derivante dalla fusione dei mapp. 2134/a, 2134/b, 2137/a, 2138/a, 2139/a, 2139/b, 2140/a, 2144/a, tutti derivanti dal frazionamento del mapp. 2123, già mapp. 63/parte.
- 5) **Mapp. 2409** di are 21.41, derivante dalla fusione dei mappali 2409 (ex 2134/c) di ca. 58 - 2410 (ex 2134/d) di ca. 46 - 2411 (ex 2134/e) di ca. 55 - 2413 (ex 2137/b) di ca. 2 - 2414 (ex 2137/c) di ca. 28 - 2416 (ex 2138/b) di are 8.29 - 2419 (ex 2139/c) di are 10.36 - 2421 (ex 2140//b) di ca. 38 - 2423 (ex 2144/b) di ca. 49, tutti derivanti dal frazionamento del mapp. 2123, derivante a sua volta dal frazionamento del mappale 63.

03) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con le ispezioni ipocatastali presso dell’Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania, sez. Conservatoria dei RR.II e Catasto di Sassari, al fine di accertare la reale consistenza immobiliare della ditta fallita per poi procedere al sopralluogo di rito presso gli immobili per verificare lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo e manutentivo.

04) TRASCRIZIONI - TITOLI DI PROVENIENZA

04.1) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): ATTO DI COMPRAVENDITA del 17/10/2018, rogito notaio _____, rep. 109423, racc. 38045; trascritto a Tempio Pausania il 22/10/2018, Reg. Gen. 8593, Reg. Part. 6239 (**all.to 2/B**).

Favore: _____, sede Olbia (SS), CF. _____.

Contro: _____, sede Olbia (SS), CF. _____.

In Comune di Olbia (SS), Via Stazzu canu snc - quota 1/1

- 1) **Locale deposito** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 43** cat. C/2, consistenza mq. 22- λ .
- 2) **Posto auto scoperto** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 56** cat. C/6, consistenza mq. 13.
- 3) **Posto auto coperto**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 59** cat. C/6, consistenza mq. 14.

Nota: si precisa che nella nota di trascrizione il posto auto viene indicato erroneamente con categoria A/6 (abitazione di tipo rurale) anziché C/6.

- 4) **Area Urbana**, distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 60**.
- 5) **Abitazione** distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 37**, **consistenza vani 3**.

Nota del Consulente: si precisa che a seguito di Variazione catastale del 22/10/2018 protocollo n. SS0095275 per divisione con cambio della destinazione, il sub. 37 è stato soppresso e ha generato, oltre altro, il locale deposito identificato con il **sub. 68**, ricadente nella procedura.

Si precisa inoltre che in suddetto Atto di Compravendita sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.2) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ** del 16/12/2008, rep. 210789, racc. 42719, rogito notaio _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 23/12/2008, Reg. Gen. 15316, Reg. Part. 10082.

Nota: atto di precisazione (vedi paragrafo successivo); con tale atto è stato precisato il contenuto dell'apporto della dotazione patrimoniale effettuata dal socio unico _____ in sede di atto costitutivo a favore della società _____, con precedente atto del 05/11/2008, rep. 210.520, trascritto il 11/11/2008 ai nn. Reg. Gen. 12988, Reg. Part.8552, nel quale in relazione al cespite conferito, sono stati richiamati i vincoli di destinazione e la condizione sospensiva.

Favore: _____, sede Olbia, CF. _____.

Contro: _____, sede Olbia, CF. _____.

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreni distinti in catasto terreni al **foglio 32** mappali: **2134** di are 44.96 – **2135** di are 8.66 – **2136** di are 7.51 – **2137** di are 7.40 – **2138** di are 8.36 – **2139** di are 10.40 – **2140** di are 8. – **2144** di are 10.59.

Nota del consulente: si precisa che suddetti mappali a seguito di successivi frazionamenti e fusione hanno generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come Corpo 4 e Corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetto Atto di Conferimento in Società sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.3) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ** del 05/11/ 2008, rep. 210520, racc. 42505 rogito notaio _____, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 11/11/2008, Reg. Gen. 12988 Reg. Part. 8552.

Nota: atto ripetuto per precisazione con quello trascritto il 23/12/2008, Reg. Gen. 15316, Reg. Part. 10082 (vedi paragrafo precedente).

Favore: _____, sede Olbia, CF. _____.

Contro: _____, sede Olbia, CF. _____.

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreni distinti in catasto terreni al **foglio 32** mappali: **2134** di are 44.96 – **2135** di are 8.66 – **2136** di are 7.51 – **2137** di are 7.40 – **2138** di are 8.36 – **2139** di are 10.40 – **2140** di are 8.97– **2144** di are 10.59.

Nota del consulente: si precisa che suddetti mappali a seguito di successivi frazionamenti e fusione hanno generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come Corpo 4 e Corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetto Atto di Conferimento in Società sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.4) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI COMPRAVENDITA** (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata) del 22/12/2006, notaio _____, rep. 205962, racc. 39168, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 16/01/2007 Reg. Gen. 889, Reg. Part. 516.

Favore: _____ sede Olbia, CF. _____.

Contro:

, sede Olbia, CF. .

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreno distinto in catasto terreni al **foglio 32 mappali: 63** di ha 02.01.75.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 di ha 02.01.75 a seguito di successivi frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come Corpo 4 e Corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetto Atto di Compravendita sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.5) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 14/07/2006, notaio

, rep. 81767, racc.18391, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 28/07/2006, Reg. Gen. 10448, Reg. Part. 6962.

Favore: . - , Sede OLBIA, CF.

Contro: ,

, per quota pari ad 1/3 ciascuno.

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreno distinto in catasto terreni al **foglio 32 mappale 63** di ha 02.01.75.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 di ha 02.01.75, a seguito di successivi frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di

are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come corpo 4 e corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

04.6) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **DENUNCIATA DI SUCCESSIONE** del 16/12/1998, rep. 88, racc.476, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 25/03/2003, Reg. Gen. 3696, Reg. Part. 2660.

Favore:

, per quota pari ad 1/6 ciascuno.

Contro:

In Comune di Olbia quota 1/2

- Terreno distinto in catasto terreni al **foglio 32 mappale 63** di ha 02.15.16.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 a seguito di successivi frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come Corpo 4 e Corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetta Denuncia di successione sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.7) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **DENUNCIATA DI SUCCESSIONE** del 13/03/1990, rep. 93, racc. 394, trascritta presso

la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 30/12/2002, Reg. Gen. 14766, Reg. Part. 11329.

Favore:

, per quota pari ad 1/6 ciascuno.

Contro:

In Comune di Olbia quota 1/2

- Terreno distinto in catasto terreni al **foglio 32 mappale 63** di ha 02.15.16.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 a seguito di successivi frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come Corpo 4 e Corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetta Denuncia di successione sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.8) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili): ATTO DI COMPRAVENDITA del 03/07/2017, rogito Notaio , rep. 107639, racc. 36606; trascritto a Tempio Pausania il 13/07/2017, Reg. Gen. 6003, Reg. Part. 4150 (**all.to 2/C**).

Favore: , sede Olbia (SS), CF. .

Contro: , sede Olbia, CF. .

In Comune di Olbia (SS), Via Stazzu canu snc - quota 1/1

- **Fabbricato in corso di costruzione** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32**

mapp. 2409, cat. F/3.

Annotazione a margine della trascrizione del 11/08/2017, Reg. Gen. 7190, Reg. Part. 1140, portante Cancellazione Condizione Sospensiva.

Nota del Consulente: Si precisa che è parte integrante di suddetto fabbricato l'area urbana ricadente nella procedura distinta in catasto al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 28**.

04.9) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 30/06/2017, rogito Notaio _____, rep. 107627, racc. 36597; trascritto a Tempio Pausania il 13/07/2017, Reg. Gen. 6002, Reg. Part. 4149.

Favore: _____, sede Olbia, CF. _____.

Contro: _____, sede Olbia, CF. _____.

In Comune di Olbia (SS), Via Stazzu canu snc - quota 1/1

- Fabbricato in corso di costruzione distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409**, cat. F/3.

Nota del Consulente: Si precisa che è parte integrante di suddetto fabbricato l'area urbana ricadente nella procedura distinta in catasto al foglio 32 mapp. 2409 sub. 28.

Annotazione a margine della trascrizione del 11/08/2017, Reg. Gen. 7189, Reg. Part. 1139, portante Cancellazione Condizione Sospensiva.

04.10) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ** del 16/12/2008, rep. 210789, racc. 42719, rogito notaio _____ di Olbia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 23/12/2008, Reg. Gen. 15316, Reg. Part. 10082.

Nota: atto di precisazione (vedi paragrafo successivo); con tale atto è stato precisato il contenuto dell'apporto della dotazione patrimoniale effettuata dal socio unico _____ in sede di atto costitutivo a favore della società _____, con precedente 'atto del 05/11/2008, rep. 210.520, trascritto il 11/11/2008 ai nn. Reg. Gen. 12988, Reg. Part.8552, nel quale in relazione al cespite conferito, sono stati richiamati i vincoli di destinazione e la condizione sospensiva.

Favore: _____, sede Olbia, CF.

Contro: _____, sede Olbia, CF.

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreni distinti in catasto terreni al **foglio 32** mappali: **2134** di are 44.96 – **2135** di are 8.66 – **2136** di are 7.51 – **2137** di are 7.40 – **2138** di are 8.36 – **2139** di are 10.40 – **2140** di are 8. – **2144** di are 10.59.

Nota del consulente: si precisa che suddetti mappali a seguito di successivi frazionamenti e fusione hanno generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come Corpo 4 e Corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetto Atto di Conferimento in Società sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.11) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ** del 05/11/ 2008, rep. 210520, racc. 42505, rogito notaio _____, di Olbia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 11/11/2008, Reg. Gen. 12988 Reg. Part. 8552.

Nota: atto ripetuto per precisazione con quello trascritto il 23/12/2008, Reg. Gen. 15316, Reg. Part. 10082 (vedi paragrafo precedente).

Favore: _____, sede Olbia, CF.

Contro: _____, sede Olbia, CF.

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreni distinti in catasto terreni al **foglio 32** mappali: **2134** di are 44.96 – **2135** di are 8.66 – **2136** di are 7.51 – **2137** di are 7.40 – **2138** di are 8.36 – **2139** di are 10.40 – **2140** di are 8.97 – **2144** di are 10.59.

Nota del consulente: si precisa che suddetti mappali a seguito di successivi frazionamenti e fusione hanno generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come corpo 4 e corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetto Atto di Conferimento in Società sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.12) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI COMPRAVENDITA** (Scrittura privata con sottoscrizione autenticata) del 22/12/2006, notaio _____, di Olbia, Rep. 205962, racc. 39168, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 16/01/2007 Reg. Gen. 889 Reg. Part. 516.

Favore: _____, CF.

Contro:

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreni distinti in catasto terreni al **foglio 32 mappali: 63** di ha 02.01.75.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 di ha 02.01.75 a seguito di successivi frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come corpo 4 e corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetto Atto di Compravendita sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.13) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale): **ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 14/07/2006, notaio , Rep. 81767, racc.18391, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 28/07/2006, Reg. Gen. 10448, Reg. Part. 6962.

Favore:

Contro:

, per quota pari ad 1/3 ciascuno.

In Comune di Olbia quota 1/1

- Terreno distinto in catasto terreni al **foglio 32 mappale 63** di ha 02.01.75.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 di ha 02.01.75, a seguito di successivi frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come corpo 4 e corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

04.14) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):
DENUNCIATA DI SUCCESSIONE del 16/12/1998, rep. 88, racc.476, trascritta presso
la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 25/03/2003, Reg. Gen. 3696,
Reg. Part. 2660.

Favore:

, per quota pari ad 1/6 ciascuno.

Contro:

In Comune di Olbia quota 1/2

- Terreno distinto in catasto terreni al **foglio 32 mappale 63** di ha 02.15.16.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 a seguito di successivi
frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70
su cui insistono i fabbricati identificati come corpo 4 e corpo 5 di cui gli
immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetta Denuncia di successione sono compresi anche
altri immobili non oggetto della presente perizia.

04.15) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):
DENUNCIATA DI SUCCESSIONE del 13/03/1990, rep. 93, racc. 394, trascritta presso
la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania il 30/12/2002, Reg. Gen. 14766,
Reg. Part. 11329.

Favore:

, per quota pari ad 1/6 ciascuno.

Contro:

In Comune di Olbia quota 1/2

- Terreno distinto in catasto terreni al **foglio 32 mappale 63** di ha 02.15.16.

Nota del consulente: si precisa che il mappale 63 a seguito di successivi frazionamenti e fusione ha generato il mappale 2409 Ente urbano di are 38.70 su cui insistono i fabbricati identificati come Corpo 4 e Corpo 5 di cui gli immobili ricadenti nel fallimento sono parete integrante.

Si precisa inoltre che in suddetta Denuncia di successione sono compresi anche altri immobili non oggetto della presente perizia.

05) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto della presente relazione ricadenti nel fallimento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

05.1) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 29/04/2021, disposta dal Tribunale di Tempio Pausania, rep. 15; trascritto a Tempio Pausania il 15/12/2021, Reg. Gen. 13229, Reg. Part. 9441 (**all.to 2/D**).

Favore: Massa dei Creditori del Fallimento

Contro: _____, sede Olbia CF. Cagliari il 24/02/1966, CF.

In Comune di Olbia (SS), via Stazzu Canu s.n.c., proprietà 1/1

- 1) Locale deposito** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 43** cat. C/2, consistenza mq. 22, piano S1.

- 2) **Locale deposito**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 68** (derivante dal frazionamento del sub. 37), cat. C/2, consistenza mq. 10, piano S1.
- 3) **Posto auto coperto**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 59** cat. C/6, consistenza mq. 14, piano S1.
- 4) **Posto auto scoperto** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 56** cat. C/6, consistenza mq. 13, piano T.
- 5) **Area Urbana** distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 28** cat. F/1, consistenza mq. 12, piano T.
- 6) **Area Urbana**, distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 60** cat. F/1, consistenza mq. 235, piano T.

06) INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

Secondo quanto indicato nel P.U.C. vigente gli immobili in oggetto ricadono in zona urbanistica “D” del Nucleo di Industrializzazione oggetto della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Territoriale delle aree industriali gestite dal
approvata con deliberazione dell’Assemblea Generale del
n° 7 del 12/07/2013, n° 1 del 27/01/2014, n° 28 del 06/07/2015 e
n° 32 del 05/10/2015, e con determinazione del Direttore Generale dell’Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n° 2028/DG del 30/07/2015 e pubblicata sul B.U.R.A.S. il 29/10/2015. Gli immobili in oggetto sono classificati nel suddetto Piano all’interno del Comparto di “**Zona D/G6**”. In queste zone valgono le norme e le disposizioni di detto Piano Territoriale di Coordinamento.

Vincoli:

- L'immobile è soggetto alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ed è compreso nell'ambito di paesaggio 18 – Golfo Olbia, disciplinato dagli artt. 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 – Praterie e spiagge artt. 25, 26 e 27 – Fascia Costiera artt. 8, 17, 18, 19 e 20, Grandi Aree Industriali (artt. 91, 92, 93) - Parco Geominerario Ambientale e DM 265/01 (artt. 9, 57, 58)
- Rientra inoltre nelle aree SITAP ovvero aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo ai sensi della L.1497_1939 - Codice SITAP - 200135. Area Panoramica Costiera '68 (Senza Banchine Portuali) - Atto - DM 10/01/1968
- È sottoposto inoltre ai vincoli imposti dal Piano di assetto Idrogeologico (PAI), art. 8 comma 2 Frana ai sensi del quale l'area è compresa nell'ambito HG1 (aree a pericolosità moderata di frana), disciplinata dagli artt. 23, 34, e dal Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana ai sensi del quale l'area è compresa nell'ambito HG1 (aree a pericolosità moderata di frana), disciplinata dagli artt. 23, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

07) DATA DI EDIFICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili ricadenti nel fallimento indicati nel paragrafo 02 sono parte integrante di due fabbricati denominati corpo 4 e corpo 5 a destinazione ricettiva extralberghiera (case e appartamenti per vacanza), ubicati all'interno dell'agglomerato industriale di Olbia Comparto D/G6, ricompresi nel più ampio

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Olbia, sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia

privata, si è accertato che suddetti fabbricati sono stati edificati in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- a) **Procedimento Unico SUAPE n. 214 del 12/12/2016, Cod. Univoco 14603/2016**, prot. 71158 del 26/07/2016: Progetto realizzazione di strutture ricettive extralberghiere (case e appartamenti per vacanza) – prima fase. Richiedente:
- b) **Procedimento Unico SUAPE N. 192 del 29/06/2017, Cod. Univoco 16736/2017**, prot. 41208 del 05/05/2017: Variante al Progetto (Pratica n. 214 del 12/12/2016 SUAPE Cod. Univoco 14603/2016) per la realizzazione di strutture ricettive extralberghiere (case e appartamenti per vacanza) – prima fase. Richiedente:
- c) **Procedimento Unico SUAPE N. 143 del 14/09/2018, Cod. Univoco 22920/2018**, prot. 75877 del 02.07.2018: Variante al Progetto (Pratica SUAPE Cod. Univoco 14603/2016): permesso di costruire in accertamento di conformità per modifiche non sostanziali relativo al Corpo 5 autorizzato con Provvedimenti 214/2016 e 192/2017 (vedi punti 1 e 2). Richiedente:
- d) **Procedimento Unico SUAPE, Permesso di costruire per opere di ripristino n. 094 del 17/06/2021 e permesso di costruire (provvisorio) n. 144 del 15/10/2020, Cod. Univoco 1725.80262/2019**, prot. 99916 del 05.09.2019: Accertamento di Conformità di immobile a destinazione ricettiva extralberghiera denominato Corpo 4. Richiedente:

08) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima ricadono in Comune di Olbia, all'interno del Comparto D/G6 dell'agglomerato industriale. In particolare sono ricompresi all'interno del complesso ricettivo extralberghiero (Case e Appartamenti per Vacanza) denominato . Essi sono ubicati nella via Stazzu mannu e sono parte integrante dei fabbricati denominati Corpo 4 e Corpo 5.

1) Locale deposito, catasto fabbricati al foglio 32 mapp. 2409 sub. 68.

Il locale è parte integrante del Corpo 4; è ubicato al piano seminterrato con ingresso sulla via Stazzu canu. Esso è composto da unico ambiente a forma rettangolare ed è unito, mediante un'apertura su un lato corto, con altro locale deposito identificato con il sub. 43, anch'esso ricadente nel fallimento; all'interno risulta ancora da ultimare; sono stati realizzati gli intonaci, i massetti dei pavimenti; i lavori ancora da eseguire sono i pavimenti, le tinteggiature, l'impianto elettrico. La porta di ingresso è in lamiera. All'interno è presente un pozzetto per il quale non è stato possibile individuarne la funzione.

2) Locale deposito catasto fabbricati al foglio 32 mapp. 2409 sub. 43.

Il locale è parte integrante del Corpo 4; è ubicato al piano seminterrato con due ingressi sulla via Stazzu canu. Esso comprende un unico ambiente; tuttavia in sede di sopralluogo si è riscontrato che è stato suddiviso in due vani, con accessi distinti, mediante pannelli in legno amovibili. Come già indicato nel precedente esiste un collegamento mediante un'apertura su un lato corto con altro deposito identificato con il sub. 68 anch'esso ricadente nel fallimento. All'interno risulta ancora da ultimare; sono stati realizzati gli intonaci, i massetti dei pavimenti; i lavori sono ancora da eseguire i pavimenti, le tinteggiature, l'impianto elettrico. La porta di ingresso è in lamiera. All'interno

è presente un pozzetto per il quale non è stato possibile individuarne la funzione.

3) Posto auto scoperto, catasto fabbricati al foglio 32 mapp. 2409 sub. 56.

Il posto auto è parte integrante del Corpo 4; è ubicato al piano terra in area destinata a parcheggi non recintata, accessibile direttamente dalla via Stazzu canu. La superficie è pari a mq. 13,00 ca.

4) Posto auto coperto, catasto fabbricati al foglio 32 mapp. 2409 sub. 59

Il posto auto è parte integrante del Corpo 4. Sebbene catastalmente indicato al piano seminterrato in realtà risulta ubicato al piano terra in uno spazio coperto da una terrazza sovrastante; esso non è recintato ed è direttamente accessibile dalla via Stazzu canu. La superficie è pari a mq. 14,00 ca.

5) Area Urbana, catasto fabbricati al foglio 32 mapp. 2409 sub. 28.

L'area è parte integrante del Corpo 5. In particolare tale area risulta interclusa tra l'area cortilizia dell'immobile distinto con il sub. 42 e area comune (B.C.N.C.) distinta con il sub. 29. La superficie è pari a mq. 12,00.

6) Area Urbana, catasto fabbricati al foglio 32 mapp. 2409 sub. 60.

L'area è parte integrante del Corpo 4. Su di essa insiste un loggiato ad un piano, oggetto di accertamento di conformità Cod. SUAPE-30082019 1725.80262; esso è aperto su tre lati mentre il quarto in aderenza con l'immobile distinto con il sub. 38. La copertura del loggiato è piana: al momento del sopralluogo non risultava accessibile. Attualmente non risulta ultimato in quanto è da realizzare la pavimentazione; esso è accessibile mediante una rampa di scale posta sul lato prospiciente la via Stazzu canu. L'area libera risulta con fondo in manto erboso e una superficie di circa mq. 188, mentre il loggiato una superficie di ca. mq. 47.

09) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Da un confronto tra la documentazione rilasciata dal Comune di Olbia a seguito di accesso agli atti e quanto accertato in sede di sopralluogo, è emerso negli immobili non risultano difformità rispetto agli ultimi titoli abilitativi approvati.

010) CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI

A seguito di accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle entrate-territorio è emerso che le planimetrie depositate agli atti catastali risultano conformi allo stato attuale accertato in sede di sopralluogo; non risulta tuttavia censito in catasto il loggiato che insiste sull’area Fg. 32 mapp. 2409 sub. 60.

011) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Dovendo procedere alla stima degli immobili oggetto della presente relazione, e quindi alla determinazione del valore venale degli stessi, il sottoscritto C.T.U., ritiene adeguato, a tal fine, operare con metodo sintetico comparativo, cioè col criterio a valore di mercato. Tale criterio consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Esso fonda la sua attendibilità sul reperimento di dati storici elementari, relativi ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, concretizzatesi sul mercato immobiliare della zona in un’epoca vicina a quella in cui si redige la stima.

Analizzati quindi tutti quei fattori concorrenti alla formazione del parametro base, oltre alle effettive condizioni dell'ambiente economico in cui ci si trova ad operare (curva della domanda e dell'offerta), si determina una scala di valori medi unitari riferiti ad un parametro cognito. Da tale scala risulta possibile individuare il valore venale più probabile del bene, inserendo lo stesso in quell'intervallo di valori della scala che presenti le maggiori analogie con l'immobile oggetto di stima.

I risultati di un'indagine svolta circa il valore venale di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, hanno condotto a determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia. Nella valutazione si è inoltre tenuto conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato conservativo, della crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto. Si è determinato pertanto il valore pari a Euro 1.550,00 per metro quadrato di superficie commerciale, relativo alle abitazioni civili con stato conservativo normale (Euro 1400-1800). L'unità di misura utilizzata per la stima dei beni è il metro quadrato di superficie commerciale; questa è determinata considerando quella al lordo dei muri perimetrali (calcolati al 50% se in comune con altra u.i. o parte condominiale), delle tramezzature. A tale superficie verrà inoltre applicato un coefficiente di ragguaglio per il calcolo della superficie commerciale.

Le superfici commerciali degli immobili saranno pertanto:

1) <u>Locale deposito</u>, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 68			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.le
Locale deposito	13,65	0,25	3,41

2) <u>Locale deposito</u> catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 43			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.le
Locale deposito	26,65	0,25	6,66

3) <u>Posto auto scoperto</u>, catasto fabbricati foglio 32 mapp. 2409 sub. 56			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.le
Posto auto coperto	13,00	0,15	1,95

4) <u>Posto auto coperto</u>, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 59			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.le
Posto auto scoperto	14,00	0,20	2,80

5) <u>Area Urbana</u> con sovrastante loggiato, catasto fabbricati, Fg. 32 mapp. 2409 sub. 60			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.le
Area Urbana	188,00	0,10	18,80
Loggiato	47,00	0,25	<u>11,75</u>
Totale sup. comm.le			30,55

6) <u>Area Urbana</u> catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 28.			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.le
Area Urbana	12,00	0,01	0,12

Si precisa che ai fini di una eventuale vendita giudiziaria gli immobili sono stati suddivisi in più lotti; in particolare i locali deposito identificati con i subalterni 68 e 43 saranno stimati come unico lotto in quanto tra loro comunicanti.

Il valore degli immobili sarà pertanto:

LOTTO N. 1			
OLBIA via Stazzu canu snc, catasto fabbr. Fg. 32 mapp. 2409 sub. 68 e 43			
Descrizione	Sup. comm.le mq.	Val./mq	Val. comm.le
Loc. deposito sub. 68	3,41	€ 1.550,00	€ 5.285,50
Loca. deposito sub. 43	6,66	€ 1.550,00	<u>€ 10.323,00</u>
		Totale	€ 15.608,50

ovvero in cifra tonda € 16.000,00.

LOTTO N. 2			
OLBIA via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 56			
Descrizione	Sup. comm.le mq.	Val./mq	Val. comm.le
Posto auto scoperto	1,95	€ 1.550,00	€ 3.022,50

ovvero in cifra tonda € 3.000,00.

LOTTO N. 3			
OLBIA via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 59			
Descrizione	Sup. comm.le mq.	Val./mq	Val. comm.le
Posto auto coperto	2,80	€ 1.550,00	€ 4.340,00

ovvero in cifra tonda € 4.300,00.

LOTTO N. 4			
OLBIA via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 60			
Descrizione	Sup. comm.le mq.	Val./mq	Val. comm.le
Area urbana e loggiato	30,55	€ 1.550,00	€ 47.352,50

ovvero in cifra tonda € 47.000,00.

LOTTO N. 5			
OLBIA via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 28			
Descrizione	Sup. comm.le mq.	Val./mq	Val. comm.le
Area urbana	0,12	€ 1.550,00	€ 186,00

ovvero in cifra tonda € 185,00.

012) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I., per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, in ottemperanza al mandato conferitomi e ribadisco brevemente le conclusioni cui sono giunto:

012.1) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO

La consistenza immobiliare della Società in fallimento risulta essere composta dai seguenti beni:

- **Comune di Olbia (SS)**, via Stazzu Canu s.n.c., proprietà 1/1
- 1) **Locale deposito**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 68** (derivante dal frazionamento del sub. 37), cat. C/2, consistenza mq. 10, piano S1, Rendita Euro 53,20.
 - 2) **Locale deposito** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 43** cat. C/2, consistenza mq. 22, piano S1, Rendita Euro 117,03.
 - 3) **Posto auto scoperto** distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 56** cat. C/6, consistenza mq. 13, piano T, Rendita Euro 69,15.
 - 4) **Posto auto coperto**, distinto in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 59** cat. C/6, consistenza mq. 14, piano S1, Rendita Euro 74,47.
 - 5) **Area Urbana** con sovrastante loggiato, distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 60** cat. F/1, consistenza mq. 235, piano T.
 - 6) **Area Urbana** distinta in catasto fabbricati al **foglio 32 mapp. 2409 sub. 28** cat. F/1, consistenza mq. 12, piano T.

012.2) TRASCRIZIONI - TITOLI DI PROVENIENZA

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo **04**.

012.3) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo **05**.

Sugli immobili oggetto di stima gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

012.3.1) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 29/04/2021, disposta dal Tribunale di Tempio Pausania, rep. 15; trascritto a Tempio Pausania il 15/12/2021, Reg. Gen. 13229, Reg. Part. 9441 (**all.to 2/D**).

Favore: Massa dei Creditori del Fallimento

012.4) INQUADRAMENTO URBANISTICO DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo **06**.

012.5) DATA DI EDIFICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo **07**.

012.6) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo **08**.

012.7) CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE LICENZE O CONC. EDILIZIE

Non sono presenti difformità edilizie. Si rimanda per brevità al paragrafo **09**.

012.8) CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Si conferma per brevità quanto descritto nel paragrafo **010**.

012.9) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILE

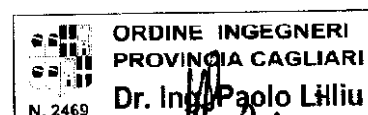
- Gli immobili ricadenti nel fallimento sono stati stimati complessivamente **Euro 70.485,00**, così ripartiti per lotti:

N. LOTTO	IMMOBILI	Valore stimato
LOTTO 1	OLBIA: locali deposito , via Stazzu canu snc, catasto fabbr. Fg. 32 mapp. 2409 sub. 68 e 43	€ 16.000,00
LOTTO 2	OLBIA: posto auto scoperto , via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 56	€ 3.000,00
LOTTO 3	OLBIA: posto auto coperto , via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 59	€ 4.300,00
LOTTO 4	OLBIA: area urbana e loggiato , via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 60	€ 47.000,00
LOTTO 5	OLBIA, area urbana , via Stazzu canu snc, catasto fabbricati Fg. 32 mapp. 2409 sub. 28	€ 185,00
	TOTALE	€ 70.485,00

Quartu Sant'Elena, marzo 2022

Il C.T.U.

Ing. Paolo Lilliu



ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Verbale di nomina C.T.U.
- 2) Ispezioni presso l'Agencia Entrate-territorio Serv. Pubblicità immobiliari
- 3) Visure catastali attuali
- 4) Planimetrie catastali attuali, elab. planimetrici, estratto di mappa catastale
- 5) Stralcio Piano Regolatore Territoriale delle Aree Industriali gestite dal CIPNES Gallura
- 6) Schema situazione attuale degli immobili
- 7) Ortofoto
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Titoli abilitativi degli immobili relazioni, elaborati grafici, agibilità

Indice

1) Premessa.....	pag. 1
2) Consistenza immobiliare del fallito	pag. 1
3) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
4) Trascrizioni, titoli di provenienza.....	pag. 3
5) Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	pag. 15
6) Inquadramento urbanistico degli immobili.....	pag. 16
7) Data di edificazione e titoli abilitativi degli immobili.....	pag. 17
8) Descrizione degli immobili.....	pag. 18
9) Conformità degli immobili alle licenze o conc. Edilizie.....	pag. 21
10) Conformità catastale degli immobili.....	pag. 21
11) Stima del valore commerciale dell'immobile.....	pag. 21
12) Conclusioni.....	pag. 24