

**UFFICIO FALLIMENTARE**  
**DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**GIUDICE DELEGATO: DR. NICOLA CASCHILI**  
**FALLIMENTO "SOLARES Srl" - Iglesias (7/2015)**

-----

**CURATORE FALLIMENTARE: DR. CARLO DESSALVI**

-----

**PERITO ESTIMATORE: ING. PAOLO RIZZO**

-----

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

-----

**1.- PREMESSA**

Per incarico del Curatore Fallimentare Dr. Carlo Dessalvi, conferito in data 12 ottobre 2015 a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato rilasciata in data 03 luglio 2015, il sottoscritto Ing. Paolo Rizzo, con studio tecnico in Cagliari, via Canepa n. 38, C.F. RZZPLA31M23L945D, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 553 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, ha redatto la presente relazione di perizia estimativa.

In base all'incarico ricevuto il compito affidato risulta il seguente:

*""Accerti il Perito, previ gli idonei controlli e visure ipo-catastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società SOLARES S.r.l. che, salva diversa risultanza, appare composta dall'immobile calendato nel ricorso presentato dal Curatore il 1° luglio 2015 e precisamente:*

*"fabbricato a destinazione alberghiera, in corso di costruzione, censita nel N.C.E.U. del Comune di Villasimius, alla via Parigi civico 68, località Sa*

*Suergia, lottizzazione Il Mandorleto, censito al foglio 22, particella 1374, piani S1. S2. T, edificato su terreno di mq. 3189, lotto B, sub lotto B1, censito al catasto terreni al foglio 22, mappale 943" immobile che dovrà essere identificato e dettagliatamente illustrato secondo l'esito degli accertamenti ipo-catastali anzidetti e, per quanto possa occorrere, secondo gli elementi conoscitivi e documentali che saranno a riguardo forniti dal Curatore e dall'amministratore unico della società.*

*Accerti, inoltre, il Perito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti il medesimo immobile.*

*Determini, quindi il Perito il valore venale attribuibile al bene immobile de quo, con distinta indicazione di esso per le diverse ipotesi di volumetria edificabile che in concreto siano ancora suscettibili di utilizzo ed apprezzamento.*

*Rediga il Perito la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più opportuni ai fini del miglior espletamento dell'incarico, nonché con il certificato catastale dell'immobile e con le note relative alle iscrizioni e trascrizioni sui medesimi gravanti.*

*Accerti, ancora, il Perito le eventuali difformità di costruzione e comunque ogni e qualsiasi eventuale abuso edilizio compiuto, con distinta indicazione di quelli di essi che possono formare oggetto di sanatoria in applicazione delle vigenti norme di legge in materia, predisponendo la correlativa domanda di sanatoria e la documentazione che la correda.*

*Accerti, infine, il Perito l'esistenza delle opere indicate nelle fatture emesse dalle società Contract & Project S.r.l., Maestrone Real Estate S.r.l. e Modulo Consulting S.r.l., concernenti la realizzazione della struttura alberghiera nelle sue diverse componenti, nonché l'esistenza dei beni costituenti l'arredamento e le dotazioni in diversi ambienti, dalle medesime società forniti e messi in opera, con distinta indicazione dei lavori ed opere eseguiti e dei beni forniti risultanti inesistenti o non rinvenuti, e i cui corrispettivi sono stati addebitati nelle fatture da quelle società emesse e introdotte nella contabilità sistematica della fallita società, indicando per ciascun lavoro od opera prestato e per ciascun bene o materiale fornito, il valore indicato in fattura.""*

## **2.- ADEMPIMENTI INTRODUTTIVI**

Allo scopo di assolvere l'incarico ricevuto sono stati effettuati i seguenti adempimenti introduttivi che hanno consentito di acquisire conoscenza degli elementi qualificanti l'oggetto dell'indagine peritale.

### **2.1.- FORMAZIONE DELL'INVENTARIO**

In data 27 ottobre 2015, convocato dal Curatore, lo scrivente ha partecipato, con suo collaboratore di fiducia, ad un sopralluogo presenziato dalla Direttrice della Cancelleria del Tribunale Dr.ssa Donata Pisano, dallo stesso Curatore e dai Soci della fallita società, avente per scopo la formazione dell'inventario sui luoghi oggetto di perizia estimativa in Villasimius, albergo "Solares" in fase di costruzione.

Tale operazione ha consentito la presa di conoscenza dei luoghi e la impostazione delle successive operazioni peritali in accordo con le istruzioni che il Curatore ha fornito agli addetti alla sorveglianza.

### **2.2.- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA**

Dopo una serie di interlocuzioni telefoniche è stato possibile fissare un incontro per il 16 novembre 2015 con il funzionario dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Villasimius, Geom. Raffaele Fadda. In tale occasione è stato messo a disposizione l'intero fascicolo della pratica edilizia 8058/2003 relativa alla realizzazione di una struttura alberghiera in lotto B, sub lotto B1, della lottizzazione "Il Mandorleto". L'esame del contenuto di detto fascicolo ha consentito di appurare che si sono succedute alcune concessioni edilizie, che l'ultima Autorizzazione Edilizia porta la data del 27.10.2009 al n. 117 ed è relativa alla variante in corso d'opera alla C.E. n. 6 del 15.02.2007 rilasciata alla società Solares Srl.

Il citato funzionario ha concesso anche l'acquisizione temporanea degli originali del progetto edilizio di cui alla citata Autorizzazione n. 117 consistenti in:

- Relazione Tecnica;
- Tavola 1: Planimetrie e dati planovolumetrici;
- Tavole 2, 3, 4, 5 e 6: Piante quotate livello Terra, -1, -2, -3, Piscina;
- Tavole 7, 8, 9 e 10: Piante arredate livello Terra, -1, -2, -3;

- Tavola 11: Elaborato prospetti;
- Tavola 12: Elaborato sezioni;
- Tavola 13: Pianta coperture, sistemazioni esterne e parcheggi con posti auto; tutte firmate dal progettista Ing. Giuliano Farenzena, dall'amministratore della società Solares e portanti timbro e firma del responsabile del settore edilizia privata del Comune di Villasimius.

È stata inoltre acquisita fotocopia dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 23/2003 rilasciata alla società Solares;
- Concessione Edilizia n. 6/2007 rilasciata alla società Solares;
- Autorizzazione Edilizia n. 117 del 27 ottobre 2009.

Nella citata pratica edilizia n. 8058/2003 compaiono richieste di proroga ultimazione lavori di cui l'ultima in data 20.04.2012, prot. n. 331/2012 per la durata di 8 mesi, ormai ampiamente scadute.

### **2.3.- DOCUMENTAZIONE STRUTTURE**

Dall'insieme dei documenti societari della fallita "Solares Srl", depositati presso lo studio del Curatore, sono stati estratti e temporaneamente trattenuti i seguenti documenti relativi alle strutture dell'edificio alberghiero in costruzione:

- Denuncia di opere in conglomerato cementizio presentata al Servizio del Genio Civile dal costruttore Contract & Project in data 8 aprile 2003, prot. n. 154/03, corredata da Relazione Illustrativa, Relazione di Calcolo e n. 31 tavole di elaborati grafici strutturali, tutti firmati dal progettista e direttore dei lavori Ing. Giuliano Farenzena;
- Denuncia integrativa alla pratica n. 154/03 presentata al Servizio del Genio Civile dal costruttore Contract & Project in data 24 gennaio 2007 - n. 286 - corredata da Relazione Illustrativa, Relazione di Calcolo e n. 6 tavole integrative di elaborati grafici strutturali;
- Relazione a strutture ultimate a firma del direttore dei lavori Ing. Giuliano Farenzena depositata al Servizio del Genio Civile in data 14 dicembre 2007 n. 51636;
- Certificato di collaudo statico della struttura ricettiva alberghiera rilasciato a firma dell'Ing. Giorgio Melis e depositato al Servizio del Genio Civile in data 14 dicembre 2007 - n. 51637.

## **2.4.- CONTRATTO DI AFFIDAMENTO LAVORI**

Dall'insieme dei documenti societari della fallita Solares Srl, depositati presso lo studio del Curatore, sono stati estratti a scopo informativo e temporaneamente trattenuti i seguenti documenti:

- Scrittura privata - contratto di incarico affidamento lavori alla società Contract & Project da parte della società Solares Srl per la realizzazione della struttura alberghiera in Villasimius, via Parigi snc, datata 19 maggio 2003 e sottoscritta dalle parti, con allegato un computo metrico estimativo di importo finale corrispondente a quello contrattuale, ma privo di firme.

## **3.- OPERAZIONI PERITALI**

Gli accertamenti richiesti dal testo dell'incarico hanno determinato l'effettuazione di numerosi sopralluoghi nel cantiere della struttura alberghiera in corso di esecuzione, sopralluoghi impegnativi a motivo dell'essenzialità del metodo di stima adottato e delle dettagliate particolarità relative alla consistenza degli arredi e dotazioni.

I sopralluoghi sono stati effettuati personalmente dal nominato perito con la collaborazione di un suo tecnico di fiducia, nei luoghi resi accessibili dagli addetti alla sorveglianza disposta dal Curatore.

Data l'assenza di illuminazione elettrica i sopralluoghi si sono potuti effettuare in ore di luce naturale (dalle 8 a.m. alle 17 p.m.) con l'ausilio di lampade led ricaricabili.

I sopralluoghi sono stati preceduti dalle fotocopie di tutte le tavole del progetto approvato nella sua edizione definitiva, potendo così disporre degli elaborati grafici quale canovaccio per l'accurato rilievo delle opere eseguite.

Nel corso dei sopralluoghi sono state scattate numerose fotografie sia a scopo mnemonico sia per realizzarne una esauriente documentazione fotografica da allegare al testo scritto della relazione peritale.

### **3.1.- SOPRALLUOGO DEL 27.10.2015**

Cogliendo l'occasione della già citata formazione dell'inventario è stato possibile avere un primo contatto fisico con l'oggetto dell'incarico, ricavandone elementi utili per programmare le operazioni peritali propedeutiche allo sviluppo degli adempimenti.

### **3.2.- SOPRALLUOGO DEL 16.11.2015**

Avendo in mattinata ricevuto gli elaborati grafici del progetto approvato da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, è stata colta l'opportunità di eseguire un primo confronto fra le previsioni progettuali e la realizzazione al momento eseguita, potendo per lo meno riconoscere la notevole differenziazione del grado di esecuzione tra i reparti di cui è composto l'edificio, in particolare in rapporto al livello dei suoi cinque piani.

### **3.3.- SOPRALLUOGO DEL 03.12.2015**

Il sopralluogo si è svolto con la scorta delle seguenti tavole architettoniche del progetto approvato:

- Tavola n. 4: Pianta quotata livello -2 (quota 3.55);
- Tavola n. 5: Pianta quotata livello -3 (quota 0.00).

Seguendo la traccia degli elaborati grafici è stato effettuato il rilievo delle opere eseguite, alcune delle quali, particolarmente strutture, murature perimetrali e divisorie, massetti ed intonaci, tinteggiature in prima mano, infissi e serramenti esterni, sono risultate pressoché completate, mentre le opere di tipologia impiantistica sono risultate assenti o solo parzialmente tracciate, fatta eccezione per la rete interna di distribuzione idrica che è risultata completata e sigillata.

Il sopralluogo si è pertanto risolto nel rilievo delle lavorazioni eseguite in qualità e consistenza, da concretizzarsi in sede di redazione del computo metrico estimativo a consuntivo.

### **3.4.- SOPRALLUOGO DEL 22.12.2015**

Il sopralluogo si è svolto con la scorta delle seguenti tavole architettoniche del progetto approvato:

- Tavola n. 3: Pianta quotata livello -1 (quota 6.75);
- Tavola n. 2: Pianta quotata livello ingresso-terra (quota 9.95).

Seguendo la traccia degli elaborati grafici è stato effettuato il rilievo delle opere eseguite che sono risultate più progredite rispetto a quelle dei livelli inferiori.

Sono infatti presenti anche interi reparti pressoché ultimati nel settore ristorazione (cucina ed accessori) mentre diffusa è la presenza di rifiniture di

pavimentazione, rivestimenti, battiscopa ed infissi esterni, antipanico e tagliafuoco. Analogamente un maggior progresso rivela il settore impiantistico per alcune categorie del quale si è tuttavia notato un parziale disordine nell'organico.

Un settore del livello terra è risultato modificato ed adattato ad appartamento come risulta dalla ambientazione e dalle tracce di arredi presenti sulle pareti.

Il sopralluogo si è pertanto risolto nel rilievo delle lavorazioni eseguite ricavandone la loro qualità e consistenza da trasferire nel computo metrico estimativo a consuntivo.

### **3.5.- SOPRALLUOGO DEL 12.01.2016**

Il sopralluogo si è svolto con la scorta delle seguenti tavole architettoniche del progetto approvato:

- Tavola n. 6: Pianta livello piscina;
- Tavola n. 11: Prospetti;
- Tavola n. 13: Pianta coperture, sistemazioni esterne e parcheggi.

Seguendo la traccia degli elaborati grafici sono state esaminate tutte le opere il cui grado di rifinitura è apparso avanzato, tra le quali le rifiniture dei prospetti dell'edificio e delle sue coperture intermedie e finale, la pavimentazione delle aree destinate a percorsi e sosta di automezzi ed alle recinzioni esterne che delimitano la proprietà della fallita società verso spazi privati o pubblica via.

Viceversa tale esame ha evidenziato una notevole incompletezza nelle opere del settore piscina ed accessori limitato al solo grezzo strutturale, ed un protratto stato di abbandono delle aree cortilizie destinate a giardino nelle quali la assenza di cure manutentive ha permesso la crescita di vegetazione erbacea spontanea frammista a residuati di materiale da costruzione.

Il sopralluogo si è pertanto risolto con la annotazione delle opere eseguite in qualità e consistenza onde trasferire i risultati nel computo metrico estimativo a consuntivo.

### **3.6.- SOPRALLUOGO DEL 19.01.2016**

Le operazioni peritali si sono indirizzate ai lavori del settore impiantistico con lo scopo di integrare e completare gli accertamenti acquisiti in occasione dei precedenti sopralluoghi.

Per tali accertamenti non si è potuto disporre di schemi tecnici non presenti nelle documentazioni depositate presso il Curatore del fallimento ma solo delle descrizioni contenute nell'elaborato grafico di cui al § 2.4.- CONTRATTO DI AFFIDAMENTO LAVORI, del quale si è fatto uso come traccia indicativa dell'intendimento progettuale anche a sostegno delle parti occulte non individuabili.

Ad accrescere la difficoltà degli accertamenti ha contribuito l'assenza della alimentazione elettrica ed idrica che ha impedito il ricorso ad eventuali prove di funzionalità, peraltro sconsigliate dalle condizioni imperfette delle opere eseguite.

Sono stati conseguiti i seguenti risultati al fine di introdurli nella valutazione tipologica, qualitativa e quantitativa del computo metrico estimativo a consuntivo relativi ai soli impianti presenti nel complesso:

- impianto aerazione forzata: eseguite le opere murarie (torrini) per l'alloggiamento degli elettroventilatori, incomplete le canalizzazioni principali così come le secondarie dei piani inferiori;
- scarichi acque nere e scarichi acque meteoriche: sostanzialmente eseguiti nelle canalizzazioni a vista e non materialmente accertati nelle loro parti occulte;
- l'impianto idrico, ad uso dei servizi igienici e di ristorazione, è apparso eseguito nelle reti interne a partire dall'allaccio provvisorio stradale sino alle centraline di distribuzione. Totalmente assente l'impiantistica per il reparto autoclavi e centrale termica;
- l'impianto di allarme antincendio risulta eseguito nelle reti di rilevazione fumi ma incompleto nelle dotazioni dei sensori, pulsanti e dispositivi di segnalazione acustica;
- gli impianti telefonici e TV sono dotati di una parte delle rispettive reti interne di connessione ma mancanti delle apparecchiature centrali di ricezione e trasmissione;

- l'impianto di videosorveglianza è dotato di n. 7 telecamere disposte convenientemente all'esterno dell'edificio e collegate con la centrale di registrazione;
- l'impianto elettrico risulta fornito di quadro elettrico generale, quadretti di piano e di reparto, quadretti e distribuzione delle linee in cavo nelle camere, fatta eccezione per i due piani bassi dove tali esecuzioni risultano in fase iniziale, e comprende i corpi illuminanti. Totalmente assente la parte impiantistica dei servizi tecnici (caldaia, pompe VV.F. e piscina);
- l'impianto di condizionamento dispone di due gruppi pompe di calore collocati all'esterno dei quali non si sono potuti evidenziare gli eventuali collegamenti con l'interno dell'edificio. Le tubazioni di distribuzione del fluido compaiono nei soli due piani alti nei quali risultano mancanti alcuni apparecchi di trattamento aria per i locali comuni (corridoi e sale) ed alcuni termoventilconvettori.

Il sopralluogo si è risolto con le annotazioni delle opere eseguite onde trasferire i risultati nel computo metrico estimativo a consuntivo.

### **3.7.- SOPRALLUOGO DEL 28.01.2016**

Il sopralluogo è stato effettuato allo scopo di riassumere i dati necessari per riferire sull'esistenza delle opere indicate nelle fatture allegate alla lettera di incarico, confrontandoli con quelli già ottenuti nelle operazioni peritali precedenti.

Con la scorta delle 30 fatture emesse da Contract & Project srl, delle 26 fatture emesse da Maestrale Real Estate Srl, delle 4 fatture emesse da Modulo Consulting Srl, delle 5 fatture emesse da GEIM - Gestioni Immobiliari Sardegna Srl e della fattura emessa da MARR Spa, è stato dettagliatamente effettuato il riscontro tra le voci di opere e di beni o materiali indicati in dette fatture e le opere eseguite ed i beni o materiali rinvenuti nei diversi ambienti della struttura alberghiera.

Il sopralluogo è stato inoltre utilizzato per il riscontro definitivo della schedatura di opere e beni messi in opera o forniti redatta durante i precedenti sopralluoghi, per i quali sono stati, ove possibile, annotati il marchio di fabbrica ed il modello al fine di utilizzarli nella ricerca dei valori commerciali all'origine.

#### **4.- DESCRIZIONE E CONDIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto della presente relazione di perizia estimativa sono ubicati in abitato del Comune di Villasimius, in estrema periferia ovest, nel tratto terminale della via Parigi, in zona caratterizzata dalla presenza di insediamenti edilizi a prevalente destinazione turistica stagionale.

Il quartiere, di recente costruzione, è in quota sopraelevata rispetto al resto dell'abitato per cui dispone di una veduta panoramica apprezzabile soprattutto verso la visuale compresa nell'angolo NE/SE.

L'edificio a destinazione alberghiera si sviluppa in un lotto originalmente scosceso e ripianificato planimetricamente con consistenti opere di scavo. Ne risulta pertanto uno sviluppo su 4 livelli convenzionalmente denominati T, -1, -2 e -3, cui corrisponde una ambientazione interna che privilegia le camere per gli ospiti esposte per la quasi totalità verso l'angolo di visuale precedentemente indicato, essendo le parti controterra destinate a servizi ed ambienti comuni.

Se ne deduce una intenzionale ambientazione architettonica destinata al turismo costiero, conseguente alla ben nota e diffusa vocazione che caratterizza le località sud orientali dell'Isola, e conferisce nell'insieme motivo di pregio alla struttura in esame.

Non altrettanto vantaggiose appaiono le attuali condizioni avendo la sua esecuzione subito una brusca interruzione che ne ha impedito il completamento riducendone anche interventi di cura e manutenzione.

In breve sintesi, come risulta più diffusamente dal contenuto del capitolo 3 - § 1/7 relativo all'esito dei sopralluoghi, appaiono ultimate le strutture interne ed esterne e le parti murarie, mentre le lavorazioni di finitura risultano incomplete con deficienza crescente discendendo i 4 piani, fatto che si ripete anche per quanto attiene alle dotazioni impiantistiche.

A fronte di tali incompletezze si è potuto constatare che durante il decorso periodo di inattività l'edificio non ha subito affronti di origine vandalica, mentre sono presenti danneggiamenti causati da agenti atmosferici limitati ad infiltrazioni di non rilevante consistenza e numerosi locali risultano ingombri da masserizie varie, residui di lavorazioni e materiali abbandonati in frequente disordine.

Più evidenti sono apparsi gli effetti naturali di vegetazione spontanea con la presenza di erbe infestanti diffuse in tutte le zone dell'area cortilizia non pavimentata che impediscono un più dettagliato esame delle sue condizioni.

In questo contesto si sono svolte, con difficoltà e disagio, le operazioni peritali.

## **5.- CONFORMITÀ EDILIZIA**

La conformità edilizia è stata verificata in sede di sopralluoghi confrontando il "come fatto" con la rappresentazione grafica progettuale approvata dal Comune di Villasimius della quale si è potuto disporre di copia autentica come detto nel precedente § 2.2.- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA.

Il risultato ottenuto è stato il seguente:

- al piano T, due camere nell'ala A (sud-ovest) hanno una superficie minore di quella indicata in progetto approvato essendo stata traslata la parete perimetrale esterna a vantaggio del loggiato di loro pertinenza. Tale modifica non è da considerarsi difformità sostanziale comportando una riduzione di volume dell'edificio e non compromettendo la regolarità abitativa delle due camere di che trattasi;
- la parte finale dell'ala nord del piano T risulta trasformata in dimora residenziale ricavata mediante la chiusura del corridoio, la ripartizione dei locali ottenuta con modifica delle aperture interne e con la collocazione di attrezzature ed impianti atti a consentire la fruibilità abitativa. Di queste ultime dotazioni sono rimaste solo le tracce essendo state successivamente asportate.

Considerando il carattere di provvisorietà evidentemente dimostrato da tale anomalia costruttiva non appare logico ricorrere ad una richiesta di condono, bensì ad una ricostituzione dello stato dei luoghi legittimi, conteggiando i relativi costi e detraendoli dall'importo della valutazione conclusiva del bene che viene pertanto considerato eseguito secondo le approvazioni conseguite.

A titolo informativo si fornisce sotto la denominazione "Pianta Livello Ingresso - Terra" un estratto planimetrico del piano T che riporta lo stato dei luoghi come constatato in sede di sopralluoghi.

## **6.- NOTE IPOCATASTALI - CATASTO FABBRICATI**

Le ricerche ipocatastali sono state affidate alla società "Catasto in rete" la quale ha effettuato le ispezioni telematicamente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia del Territorio di Cagliari trasmettendone l'esito allo scrivente perito estimatore.

Sulla base di tali ricerche a carico della società Solares Srl con sede in Iglesias, via Satta n. 28, C.F. 02382580922 risultano le seguenti note:

- Trascrizione a favore R.G. 35716 R.P. 28391 del 23.07.2002, compravendita terreno in Villasimius F° 22, mappale 943 di are 31,89;
- Iscrizione contro R.G. 44814 R.P. 4630 del 01.10.2002, ipoteca volontaria di terreno in Villasimius F° 22, mappale 943 di are 31,89 a favore di Banco di Sardegna SpA;
- Trascrizione contro R.G. 44815 R.P. 35307 del 01.10.2002, vincolo di destinazione turistica-alberghiera di terreno in Villasimius F° 22, mappale 943 di are 31,89;
- Iscrizione contro R.G. 52152 R.P. 9169 del 19.12.2006, ipoteca volontaria di terreno in Villasimius F° 22, mappale 943 di are 31,89 a favore di Banco di Sardegna SpA;
- Iscrizione contro R.G. 2303 R.P. 163 del 25.01.2013, ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo a favore di Banco di Sardegna SpA su fabbricato in corso di costruzione in Villasimius, via Parigi e su fabbricato in Comune di Quartucciu (CA), F° 9, mappale 3543, sub 2 di proprietà di Olla Gianfranco;
- Trascrizione contro R.G. 29299 R.P. 22997 del 09.12.2013, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili di fabbricato in corso di costruzione in Villasimius F° 22, mappale 1374 a favore di Gestioni Immobiliari Sardegna Srl - GEIM - Cagliari;
- Trascrizione contro R.G. 11376 R.P. 9063 del 30.04.2015, atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento a favore di massa di creditori del Fallimento di Solares Srl, relativamente al fabbricato in corso di costruzione in via Parigi di Villasimius, F° 22, mappale 1374.

Presso il Servizio del Territorio di Cagliari l'immobile oggetto della presente relazione risulta identificato al foglio 22, particella 1374 del Comune di Villasimius, come fabbricato in corso di costruzione nella via Parigi, piani S1, S2, T e pertanto in modo incompleto essendo in realtà i piani in numero di 4.

## **7.- CRITERI DI STIMA**

Come risulta dall'esito dei sopralluoghi e dalla descrizione dello stato e condizione dei luoghi il bene da stimare risulta essere una struttura alberghiera la cui realizzazione è stata interrotta in una fase di disorganica esecuzione delle finiture edilizie e delle reti impiantistiche.

Mancano pertanto i presupposti per poter valutare il bene con il metodo estimativo della comparazione in conseguenza della sua singolarità, ed altrettanto impraticabile risulta il ricorso ad una stima analitica basata sulla capitalizzazione del reddito che il bene non è al presente in condizioni di produrre.

Si ritiene pertanto che il raggiungimento della valutazione venale del bene come richiesto dall'incarico debba seguire il percorso della determinazione dei costi che si incontrano al presente per riprodurre il bene nella consistenza rilevata. Tale metodo risulta anche consigliabile dalle recenti rilevazioni statistiche diffuse dagli organi di stampa che riscontrano un incremento di presenza nel settore turistico il che lascia presupporre la legittimità del rapporto tra il costo di costruzione e l'interesse dimostrato dal mercato di riferimento.

Il procedimento adottato viene eseguito per mezzo dei seguenti passaggi:

- ❖ valore dell'area determinato dal suo costo di acquisizione di € 377.013,54, avvenuta in data 15.07.2002 con atto notarile Dr. Vittorio Giua Marassi, Rep. 119052, Racc. 24704 e ritenuto tutt'ora congruo essendosi verificati da allora i ben noti eventi economico-finanziari che hanno causato alterni periodi di recessione e riprese che nella loro successione si sono sostanzialmente compensati;
- ❖ costo tecnico di costruzione, determinato con riferimento ai prezzi unitari di cui al prezzario pubblicato dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato ai lavori Pubblici, Sezione Edilizia, anno 2009, adottati con gli opportuni adeguamenti consigliati dall'esperienza professionale in grado di valutare il loro reale rapporto con la contingenza del mercato edilizio attuale. Tali prezzi unitari sono da considerarsi onnicomprensivi di tutti gli oneri a carico del costruttore che non siano quelli contemplati ed esplicitati nel riepilogo della relazione estimativa e comprensivi della quota di utili di impresa. Il costo tecnico di costruzione è composto dal prodotto dei prezzi

unitari adottati per la quantità delle opere realizzate, rilevate direttamente in cantiere con le seguenti precisazioni:

- per le opere occulte strutturali le quantità sono state dettagliatamente dedotte dagli elaborati tecnici depositati presso l'Ufficio del Genio Civile, già dettagliati nel precedente § 2.3.- DOCUMENTAZIONE STRUTTURE;
- per i lavori di scavo di sbancamento eseguiti per l'inserimento nel lotto dell'edificio principale è stata adottata la quantità espressa nel contratto di appalto del 19.05.2003 stipulato tra la società fallita ed il costruttore Contract & Project, disponibile tra i documenti depositati presso il Curatore;
- tipologia, qualità e quota di consistenza delle opere impiantistiche, la cui esecuzione è risultata parziale e disorganica, sono state valutate con riferimento alle previsioni di appalto, alle intervenute varianti ed ai risultati della rilevazioni dirette, ove possibili, prive comunque di saggi funzionali surrogati da quanto può suggerire l'esperienza professionale.

Il metodo di stima adottato si è quindi tradotto in un accurato rilievo delle opere al presente eseguite, trascritte in qualità e quantità nelle colonne del computo metrico cui è stato associato il costo unitario vigente all'atto della stima dando così luogo al costo tecnico totale di riproduzione del bene.

Come dimostra l'allegato computo metrico estimativo di riproduzione detto costo tecnico risulta di € 2.716.764,70;

- ❖ costi complementari ed accessori comprendenti gli oneri di urbanizzazione pagati dalla società, il compenso per le prestazioni professionali di progettazione, direzione dei lavori, calcoli strutturali e sicurezza del lavoro calcolati sulla base delle tariffe professionali adeguate alla consuetudini instauratesi a seguito delle intervenute liberalizzazioni;
- ❖ detrazioni dovute alla necessità di ricondurre una parte dell'edificio (ala N piano T) nelle condizioni previste nel progetto approvato e detrazioni determinate dalle condizioni di degrado di alcune parti dell'edificio a seguito del periodo di abbandono.

## **8.- COSTI COMPLEMENTARI**

I costi complementari indicati nel capitolo precedente risultano i seguenti:

**8.1.-** Gli oneri di urbanizzazione (quota parte) pagati dalla società risultano al presente di € 28.177,72;

**8.2.-** I compensi per le prestazioni professionali di progettazione, direzione lavori e calcoli strutturali fornite dall'Ing. Giuliano Farenzena e quelli per il coordinamento sicurezza del lavoro non risultano quantificati nei documenti contabili depositati presso il Curatore fallimentare. Valutati in base alle vigenti tariffe professionali sugli importi a consuntivo in precedenza esposti ed adeguati alle consuetudini ormai adottate dalla categoria professionale, a seguito delle intervenute liberalizzazioni, si possono considerare complessivamente di € 160.000,00.

## **9.- DETRAZIONI**

Tenuto nel dovuto conto lo stato dei luoghi nei confronti della conformità edilizia di cui si è riferito nel precedente capitolo 5.- CONFORMITÀ EDILIZIA e nei confronti delle condizioni attuali in cui trovasi il complesso in costruzione di cui si è riferito nel precedente capitolo 4.- DESCRIZIONE E CONDIZIONE DEI BENI, si ritiene di dover applicare una penalizzazione al valore del costo tecnico dei lavori con le seguenti detrazioni:

### **9.1.- Detrazione per conformità edilizia**

Al fine di ottenere la piena rispondenza del complesso in costruzione con le previsioni progettuali approvate occorre eseguire gli interventi che regolarizzino l'ambientazione della estremità dell'ala nord - piano T (vedere elaborato grafico Pianta Livello Ingresso - Terra).

Dedotti dal confronto fra gli elaborati grafici e le rappresentazioni fotografiche fornite in allegato gli interventi si possono sintetizzare nella asportazione di tutte le persiane, di tutte le porte interne e dei residui della apparecchiature impiantistiche tuttora giacenti, demolizione del muro di separazione nel corridoio e dei tramezzi necessari per l'apertura di n. 2 vani porte, asportazione del controsoffitto, costruzione di una parete divisoria e di due pareti del bagno, chiusura di un vano porta, realizzazione di n. 2 bagni completi, esecuzione delle riparazioni in pareti deteriorate con ritocchi di abrasioni varie e relativa ritinteggiatura, trasporto e collocamento dei materiali recuperati nei locali deposito.

Il costo di tali interventi può essere verosimilmente stimato in € 60.000,00.



## **11.- ANALISI FATTURE**

L'incarico ricevuto prevede anche l'effettuazione dell'adempimento che di seguito si trascrive:

*"accerti, infine, il Perito l'esistenza delle opere indicate nelle fatture emesse dalle società Contract & Project S.r.l., Maestrale Real Estate S.r.l. e Modulo Consulting S.r.l., concernenti la realizzazione della struttura alberghiera nelle sue diverse componenti, nonché l'esistenza dei beni costituenti l'arredamento e le dotazioni in diversi ambienti, dalle medesime società forniti e messi in opera, con distinta indicazione dei lavori ed opere eseguiti e dei beni forniti risultanti inesistenti o non rinvenuti, e i cui corrispettivi sono stati addebitati nelle fatture da quelle società emesse e introdotte nella contabilità sistematica della fallita società, indicando per ciascun lavoro od opera prestato e per ciascun bene o materiale fornito, il valore indicato in fattura."*

L'adempimento è stato assolto mediante accurato esame di tutte le opere, beni e dotazioni presenti nel complesso a destinazione alberghiera in costruzione e confrontandone la rispondenza con le voci delle opere, beni e dotazioni elencate nelle fatture emesse dalle sopracitate società, comprese anche le fatture emesse dalle società GE.IM. Srl e MARR Spa ricevute successivamente dal Curatore fallimentare.

Per ognuna delle fatture, le cui voci elencate sono state riportate schematicamente, è stato espresso, ove possibile, il giudizio di esistenza o meno seguito dal relativo prezzo indicato in fattura, con le seguenti precisazioni:

- l'esame delle fatture è stato fatto in ordine di data ed il loro importo è stato indicato al netto dell'IVA;
- per il caso delle opere occulte quali scavi, sottofondi, fondazioni, vespai, murature e canalizzazione interrato, in assenza di riscontro diretto, gli accertamenti di esistenza-consistenza sono stati assimilati alle previsioni progettuali contenute nelle documentazioni depositate dalla fallita società;
- per il caso delle fatture aventi per oggetto acconti per lavori, forniture o prestazioni professionali, non altrimenti specificati, non è risultato possibile formulare risposte adeguate al testo del quesito.

### **11.1.- Fatture Contract & Project Srl**

- Le fatture n. 35 del 05.07.2002 (€ 210.000,00), n. 36 del 05.07.2002 (€ 5.000,00), n. 02 del 24.01.2003 (€ 28.000,00) e n. 01 del 05.06.2003 (8.333,33): trattano acconti (lavori, forniture e progetto sicurezza) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.
- La fattura n. 02 del 30.12.2003 (€ 169.953,93) riporta le seguenti opere:
  - A1 scavo di sbancamento mc 2.710,57 per € 16.798,71
  - A2 scavo di sbancamento mc 677,64 per € 15.748,73
  - A3 scavo a sezione obbligata mc 171,31 per € 1.725,25
  - B1 vespaio mc 333,77 per € 5.171,37
  - B2 sottofondazione in cls mc 50,36 per € 3.641,55
  - B3 fondazione in c.a. mc 150,70 per € 19.457,53
  - B4 massetto in cls mc 99,27 per € 8.972,20
  - C1 c.a. in elevazione mc 103,97 per € 26.847,62
  - C3 solaio piano mq 951,21 per € 44.213,48
  - C4 muratura in c.a. mc 165,66 per € 27.377,49

Le opere indicate nella fattura sono da considerarsi esistenti.

- Le fatture n. 01 del 26.01.2004 (€ 50.000,00) e n. 02 del 22.03.2004 (€ 50.000,00): trattano acconti (lavori) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.
- La fattura n. 03 del 01.04.2004 (€ 140.046,07) riporta le seguenti opere:
  - B1 vespaio mc 4,50 per € 69,67
  - B2 sottofondazione in cls mc 8,74 per € 632,21
  - B3 fondazione in c.a. mc 34,76 per € 4.487,59
  - B4 massetto in cls mc 1,28 per € 116,12
  - C1 c.a. in elevazione mc 85,95 per € 22.194,48
  - C2 scale in c.a. mc 9,75 per € 3.523,73
  - C3 solaio piano mq 794,15 per € 36.912,75
  - C4 muratura in c.a. mc 110,34 per € 18.236,22
  - D1 muratura perimetrale esterna mq 195,60 per € 4.848,91
  - D2 muratura interna divisoria mq 755,70 per € 19.514,32
  - D4 tramezzatura mq 420,71 per € 6.083,80
  - E1 barriera all'umidità mq 70,37 per € 563,40
  - E2 impermeabilizzazione verticale mq 782,58 per € 13.943,88

- M3 muratura di contenimento mc 55,18 per € 9.118,99

Le opere indicate nella fattura sono da considerarsi esistenti.

- Le fatture n. 04 del 24.05.2004 (€ 50.000,00), n. 05 del 14.06.2004 (€ 12.500,00) e n. 06 del 30.07.2004 (€ 25.787,26): trattano acconti (lavori) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.
- La fattura n. 07 del 05.11.2004 (€ 128.750,00) riporta le seguenti opere:
  - scavo di sbancamento mc 3.203,46 per € 31.434,53
  - movimentazione terra H 80,00 per € 5.784,32
  - C1 c.a. in elevazione mc 30,45 per € 7.862,86
  - C3 solaio piano mq 198,16 per € 9.210,47
  - D1 muratura perimetrale esterna mq 687,37 per € 17.039,85
  - D2 muratura interna divisoria mq 527,28 per € 13.615,87
  - D3 muratura interna REI 60 mq 167,10 per € 4.746,50
  - D4 tramezzatura mq 334,11 per € 4.831,50
  - D5 muratura spessore cm 12 mq 40,16 per € 663,71
  - D6 muratura spessore cm 8 mq 0,00 per € 0,00
  - D7 muratura esterna in blocchi mq 0,00 per € 0,00
  - E1 barriera all'umidità mq 41,82 per € 215,98
  - E5 coibentazione termica mq 882,97 per € 3.648,13
  - R3 impianto acque nere a corpo 1 per € 4.131,66
  - R4 impianto acque meteoriche a corpo 1 per € 1.291,14
  - R8 vasca accumulo riserva idrica a corpo 1 per € 3.615,20
  - T1 piscina a corpo 1 per € 20.658,28

Le opere indicate nella fattura sono da considerarsi esistenti, precisando che per le voci R8 (vasca riserva idrica) e T1 (piscina) trattasi di esecuzione parziale.

- Le fatture n. 01 del 22.02.2005 (€ 41.666,67), n. 02 del 07.03.2005 (€ 41.666,67), n. 06 del 11.05.2005 (€ 12.500,00), n. 07 del 18.05.2005 (€ 33.333,33) e n. 08 del 19.05.2005 (8.333,33): trattano acconti (lavori e adeguamento prezzi) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.
- La fattura n. 09 del 17.06.2005 (€ 97.747,94) riporta le seguenti opere:
  - A1 scavo a sezione obbligata mc 729,84 per € 14.596,88
  - B1 vespaio mc 92,05 per € 1.933,02

- B2 sottofondazione in cls mc 18,58 per € 1.858,28
- B3 fondazione in c.a. mc 64,34 per € 11.581,92
- B4 massetto in cls mc 41,12 per € 22.773,96
- C1 c.a. in elevazione mc 22,80 per € 8.207,10
- C2 scale in c.a. mc 1,46 per € 555,75
- C4 solaio a lastre piane mq 49,17 per € 5.899,92
- C5 muratura in c.a vibrato mc 127,50 per € 38.250,00
- D1 muratura perimetrale esterna mq 53,55 per € 1.981,55
- D2 muratura interna divisoria mq 100,50 per € 3.517,50
- D3 tramezzatura mq 17,39 per € 313,02
- E1 barriera all'umidità mq 15,99 per € 111,96
- E4 coibentazione termico-acustica mq 154,05 per € 1.540,50

Le opere indicate nella fattura sono da considerarsi esistenti.

- Le fatture n. 10 del 04.07.2005 (€ 12.500,00), n. 11 del 18.07.2005 (€ 8.333,33), n. 13 del 11.11.2005 (€ 41.000,00), n. 14 del 19.12.2005 (€ 60.229,68) e n. 15 del 19.12.2005 (€ 41.355,71): trattano acconti (adeguamento prezzi e progetto tecnico) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.
- La fattura n. 01 del 20.01.2006 (€ 11.655,62) riporta le seguenti opere:
  - D7 muratura esterna portante mq 66,78 per € 1.034,67
  - E4 impermeabilizzazione mq 315,55 per € 2.607,49
  - M3 muratura di contenimento in c.a. mc 1,61 per € 266,61
  - R16 impianto elettrico a corpo 1 per € 7.746,85

Le opere indicate nella fattura sono da considerarsi esistenti.

- Le fatture n. 02 del 26.01.2006 (€ 6.055,28), n. 03 del 04.05.2006 (€ 138.479,47), n. 07 del 10.10.2006 (€ 134.025,52), n. 08 del 12.10.2006 (€ 12.262,38), n. 01 del 08.01.2007 (€ 40.000,00) e n. 02 del 11.01.2007 (€ 20.000,00): trattano acconti (direzione lavori, lavori e forniture) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.

## **11.2.- Fatture Maestrale Real Estate Srl**

- Le fatture n. 01 del 01.02.2007 (€ 5.500,00), n. 02 del 12.02.2007 (€ 12.500,00), n. 03 del 05.03.2007 (€ 15.000,00), n. 04 del 23.03.2007 (€ 30.000,00), n. 05 del 15.04.2007 (€ 20.000,00), n. 06 del 23.04.2007 (€

25.000,00), n. 07 del 06.05.2007 (€ 30.000,00), n. 08 del 22.05.2007 (€ 25.000,00), n. 09 del 07.06.2007 (€ 25.000,00), n. 10 del 28.06.2007 (€ 131.221,72), n. 12 del 12.09.2007 (€ 72.944,95), n. 14 del 22.11.2007 (€ 76.666,67), n. 15 del 20.12.2007 (€ 47.410,99), n. 16 del 21.12.2007 (€ 167.540,23) e n. 03 del 24.04.2008 (€ 150.000,00): trattano acconti o saldi (lavori, progettazione e forniture) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.

- La fattura n. 04 del 04.06.2008 (€ 42.019,99) riporta le seguenti forniture:
  - materasso singolo sfoderabile n. 46 per €/cad. 191,42 totale € 8.805,32
  - base letto tipo sommier con doghe n. 46 per €/cad. 280,92 totale € 12.922,32
  - base letto tipo sommier per divano letto n. 12 per €/cad. 718,64 totale € 8.623,68
  - guanciaie ignifugo n. 61 per €/cad. 49,66 totale € 3.029,26
  - asciugacapelli da parete n. 15 per €/cad. 287,46 totale € 4.311,90
  - fotocopiatore a colori A3 e A4 n. 1 a € 4.327,51

Tutte le voci di fornitura elencate in questa fattura sono risultate inesistenti. Fa eccezione la voce "asciugacapelli da parete" della quale risultano forniti ed installati n. 5 esemplari.

- La fattura n. 05 del 27.06.2008 (€ 215.541,16) riporta le seguenti forniture:
  - phon a muro V230 NMK n. 55 per €/cad. 287,46 totale € 15.810,30
  - sommier 85x200 classe 1 IM n. 179 per €/cad. 280,92 totale € 50.284,68
  - materasso 85x200 classe 1 IM n. 179 per €/cad. 191,42 totale € 34.264,18
  - guanciaie classe 1 IM n. 200 per €/cad. 49,66 totale € 9.932,00
  - cerniere di unione materassi n. 90 per €/cad. 23,00 totale € 2.070,00
  - cinghia unione sommier n. 90 per €/cad. 18,00 totale € 1.620,00
  - set accessori bagni n. 55 per €/cad. 1.532,00 totale € 84.260,00
  - circuito di videosorveglianza (9 telecamere) n. 1 per € 17.300,00

Le voci di fornitura elencate in questa fattura sono risultate inesistenti.

Fa eccezione la voce "set accessori bagni" per la quale si possono fare le seguenti considerazioni:

- sono stati rilevati esistenti, installati o forniti i seguenti esemplari di accessori per bagno:
  - n. 11 specchiere illuminate

- n. 1 specchio ingranditore
- n. 13 portarotoli doppi
- n. 13 portasalviette
- n. 3 portascopino sospeso
- n. 22 ripiani portasalviette
- n. 13 distributore salviette inox
- n. 15 porta sacchetti igienici inox
- n. 16 appendiabito inox

e la voce "circuito di videosorveglianza" che risulta esistente e per il quale risultano fornite ed installate n. 7 telecamere.

- La fattura n. 07 del 30.09.2008 (€ 226.405,00) riporta le seguenti opere e forniture:
  - sistema box doccia idromassaggio n. 55 per €/cad. 1.190,00 totale € 65.450,00
  - automazione camera con sistema VDA n. 51 per €/cad. 974,00 totale € 49.674,00
  - circuito completo Sky per camere e locali comuni n. 1 per € 12.781,00
  - messa a dimora di 4 palme fruttifere n. 1 per € 46.000,00
  - fornitura e posa di piastrelle speciali per esterni carrabili e piscina mq 1.500,00 per €/mq 35,00 totale € 52.500,00.

Per le voci di questa fattura occorre riferire le seguenti osservazioni:

- i box doccia idromassaggio risultano n. 7 dei quali n. 5 installati e n. 2 a piè d'opera;
  - l'impianto di automazione camera (VDA) non risulta esistente fatta eccezione per la presenza dei circuiti cablati con uscita in prossimità del vano porta accesso alla camera;
  - il circuito completo Sky non risulta esistente fatta eccezione per la presenza delle linee cablate nelle camere e nei locali comuni;
  - le n. 4 palme risultano esistenti con la precisazione che n. 3 di esse risultano estinte per aggressione di parassiti e n. 1 infestata dai medesimi;
  - fornitura e posa di piastrelle speciali per esterni carrabili e piscina: come descritto in fattura tale lavoro non risulta esistente.
- La fattura n. 09 del 14.10.2008 (€ 383.144,00) riporta le seguenti forniture:
    - impianto di aspirazione forzata a corpo per € 37.144,00

- sistema di condizionamento aria e ricircolo attraverso VRV a corpo 1 per € 346.000,00

Per le voci di questa fattura occorre riferire le seguenti osservazioni:

- impianto di aspirazione forzata: risulta parzialmente installato nelle canalizzazioni ed apparecchiature automatiche;
- sistema di condizionamento aria e ricircolo attraverso VRV: l'impianto risulta esistente per alcune componenti (n. 6 pompe di calore), con installazione di canalizzazione parziale ed incompleta e privo di organi di controllo ed automazione.

- La fattura n. 10 del 20.11.2008 (€ 108.800,00) riporta le seguenti forniture e opere:

- finitura e pavimentazione in mattoncini anticati a corpo 1 per € 15.100,00
- lavori prescrizioni VV.F. a corpo 1 per € 11.000,00
- fornitura e posa corpi illuminanti comprese lampade:  
camere ed altri ambienti n. 400 per €/cad. 199,50 totale € 79.800,00  
stagne per altri locali n. 20 per €/cad. 145,00 totale € 2.900,00

Le voci elencate in questa fattura appartengono a tipologie di lavori da considerarsi eseguite.

Per la voce fornitura e posa corpi illuminanti è stata rilevata l'esistenza dei seguenti elementi:

- n. 213 applique per camere e altri ambienti comuni;
- n. 18 plafoniere tonde per servizi di piano e personale;
- n. 16 lampade stagne per tubi fluorescenti;
- n. 4 lampade stagne di emergenza;
- n. 139 plafoniere stagne ovali per esterni.

- La fattura n. 11 del 28.11.2008 (€ 296.470,00) riporta le seguenti opere:

- fornitura controsoffitto ignifugo in legno Madera mq 806 per €/mq 290,00  
totale € 233.740,00
- fornitura controsoffitto ignifugo in fibra minerale mq 213 per €/mq 210,00  
totale € 44.730,00
- scarico fognario interno in tubo speciale silenziato a corpo 1 per € 18.000,00

Per quanto riguarda le prime due voci non sono stati evidenziati i lavori in esse indicati.

Per quanto riguarda la realizzazione dello scarico fognario interno, in tubo speciale silenziato, non è stato possibile verificarne a vista l'esistenza fatta eccezione per un tratto, di circa metri 20, corrente sul soffitto del corridoio ala nord livello -1.

Le fatture n. 12 del 10.12.2008 (€ 90.000,00) e n. 13 del 15.12.2008 (€ 85.000,00): trattano acconti (forniture e lavori) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.

- La fattura n. 01 del 30.03.2009 (€ 180.353,00) riporta le seguenti opere e forniture:
  - completamento dei massetti ai livelli -2 e -3 mq 1.700 per €/mq 20,00 totale € 34.000,00
  - motorizzazione cancello principale n. 1 per € 3.229,00
  - fornitura e posa corpi illuminanti comprese lampade:
    - camere ed altri ambienti n. 12 per €/cad. 199,50 totale € 2.394,00
    - terrazzini n. 30 per €/cad. 145,00 totale € 4.350,00
  - fornitura e posa di porte REI n. 11 per €/cad. 580,00 totale € 6.380,00
  - acconto ultimazione lavori della struttura a corpo 1 per € 80.000,00
  - acconto arredi esterni, hall, bar e sala TV a corpo 1 per € 50.000,00

Per le voci di questa fattura occorre riferire le seguenti osservazioni:

- il completamento dei massetti risulta eseguito;
  - il cancello principale è risultato privo di motorizzazione;
  - per la fornitura e posa in opera dei corpi illuminanti si rimanda a quanto riscontrato nella precedente fattura n. 10 del 20.11.2008;
  - la fornitura in opera delle porte REI risulta eseguita;
  - per le successive voci relative ad acconti non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.
- La fattura n. 05 del 22.07.2009 (€ 58.052,50) riporta le seguenti opere e forniture:
    - manutenzione strutture esistenti a corpo 1 per € 34.000,00
    - fornitura e posa corpi illuminanti comprese lampade:
      - camere ed altri ambienti n. 25 per €/cad. 199,50 totale € 4.987,50
      - terrazzini n. 30 per €/cad. 145,00 totale € 4.350,00
      - esterni n. 17 per €/cad. 145,00 totale € 2.465,00

- fornitura e posa di mattoncini rossi carrabili mq 350 per €/mq 35,00 totale € 12.250,00

Per le voci di questa fattura occorre riferire le seguenti osservazioni:

- per i lavori di manutenzione delle strutture esistenti non risulta possibile esprimere giudizi sulla loro esecuzione;
  - per la fornitura e posa in opera dei corpi illuminanti si rimanda a quanto già riscontrato nella precedente fattura n. 10 del 20.11.2008;
  - la fornitura e posa di mattoncini rossi carrabili è risultata esistente.
- La fattura n. 06 del 22.07.2009 (€ 43.500,00) riporta le seguenti forniture ed installazioni:
- cella 203x123 n. 1 per € 4.550,00
  - sc. in alluminio 203x123 n. 1 per € 758,00
  - tavolo su gambe + ripiano ed alzatina n. 1 per € 382,00
  - tavolo su gambe + ripiano n. 2 per €/cad. 403,00 totale € 806,00
  - pensile con porte scorrevoli da 1000 mm n. 2 per €/cad. 334,00 totale € 668,00
  - pensile a giorno da 1200 mm n. 1 per € 243,00
  - lavatoio 1 vasca da 700 mm n. 1 per € 367,00
  - sifone scarico plastica 1,5" n. 1 per € 4,37
  - rubinetto monoforo con leva a gomito da 3/4 n. 1 per € 114,00
  - abbattitore congelatore n. 1 per € 2.766,00
  - cappa per forni n. 1 per € 821,00
  - elemento neutro 1 cassetto da 200 mm n. 2 per €/cad. 358,00 totale € 716,00
  - vano armadiato 2 porte da 200 mm n. 2 per €/cad. 408,00 totale € 816,00
  - cucina gas 2 fuochi da 400 mm n. 2 per €/cad. 953,00 totale € 1.906,00
  - vano armadiato con porta da 400 mm n. 2 per €/364,00 totale € 728,00
  - tavolo su gambe + ripiano + alzatine n. 1 per € 382,00
  - frigo digitale 1 porta litri 600 n. 1 per € 1.669,00
  - pensile con porte scorrevoli da 1800 mm n. 2 per €/cad. 513,00 totale € 1.026,00
  - percolatore caffè/acqua calda n. 1 per € 3.361,00
  - tavolo prelavaggio + vasca n. 1 per € 708,00
  - gruppo doccia prelavaggio n. 1 per € 147,00

- carrello a un fronte per piatti n. 2 per €/cad. 409,00 totale € 818,00
- installazione impianti cucina a corpo 1 per € 6.500,00
- installazione impianti cucina relativa alle forniture esistenti a corpo 1 per € 13.243,63

Le voci indicate in fattura come fornite ed installate non sono risultate esistenti.

### **11.3.- Fatture Modulo Consulting Srl**

- La fattura n. 20 del 01.07.2009 (€ 58.400,00) riporta le seguenti opere, forniture ed installazioni:
  - posa di canne naturali sulle inferriate ml 70,00 per €/ml 35,00 totale € 2.450,00
  - assistenza installazione rete distribuzione gas a corpo 1 per € 2.100,00
  - installazione rete TV Sky a corpo 1 per € 6.000,00
  - tinteggiatura di esterni a completamento di parti residue mq 4.500,00 per €/mq 6,00 totale € 27.000,00
  - lavori di rifinitura con mattoncini a bordatura muri a corpo 1 per € 900,00
  - completamento al rustico delle aree sotto piscina a corpo 1 per € 8.950,00
  - lavori di pulizia del cantiere e di tutta la struttura a corpo 1 per € 2.000,00
  - allontanamento attrezzature di cantiere n. 6 viaggi a €/cad. 500,00 totale € 3.000,00
  - acconto per lavori in essere a corpo 1 per € 6.000,00

Per le voci di questa fattura occorre riferire le seguenti osservazioni:

- la posa di canne naturali sulle inferriate (lato via Parigi e area serbatoio GPL) risulta eseguita per circa metri 55;
- le opere relative alla installazione rete distribuzione gas appartengono a tipologie di lavori da considerarsi eseguite;
- per la installazione rete TV Sky si rimanda a quanto già riscontrato nella fattura n. 07 del 30.09.2008;
- per le opere relative alla tinteggiatura di esterni a completamento di parti residue non risulta possibile esprimere giudizi sulla loro esecuzione;
- i lavori di rifinitura con mattoncini a bordatura muri appartengono a tipologie di lavori da considerarsi eseguite;

- i lavori di completamento al rustico delle aree sotto piscina appartengono a tipologie di lavori da considerarsi eseguite;
- per le voci relative ai lavori di pulizia del cantiere e di tutta la struttura e per l'allontanamento delle attrezzature di cantiere non risulta possibile esprimere giudizi sulla loro esecuzione.

La fattura n. 21 del 02.07.2009 (€ 56.700,00) riporta le forniture e posa di porte in legno:

- porta per bagno camera n. 15 per €/cad. 600,00 totale € 9.000,00
- porta camera ospiti REI 30 n. 15 per €/cad. 1.200,00 totale € 18.000,00
- porta comunicazione "family room" n. 1 per €/cad. 900,00 totale € 900,00
- porta "centro benessere" n. 1 per €/cad. 1.500,00 totale € 1.500,00
- porta per bagno camera n. 11 per €/cad. 600,00 totale € 6.600,00
- porta camera ospiti REI 30 n. 11 per €/cad. 1.200,00 totale € 13.200,00
- porta accesso bagno comune n. 2 per €/cad. 900,00 totale € 1.800,00
- porta per bagno comune n. 2 per €/cad. 600,00 totale € 1.200,00
- porta accesso sala TV n. 1 per €/cad. 1.500,00 totale € 1.500,00
- porta per bagno personale bar n. 1 per €/cad. 900,00 totale € 900,00
- porta per bagno personale bar n. 1 per €/cad. 600,00 totale € 600,00
- porta per deposito di piano n. 1 per €/cad. 900,00 totale € 900,00
- porta per bagno personale n. 1 per €/cad. 600,00 totale € 600,00

La fornitura e posa in opera delle voci indicate in fattura sono risultate inesistenti.

- La fattura n. 25 del 22.07.2009 (€ 17.800,00) riporta le forniture e posa di porte in metallo:
  - porta interna due ante in alluminio n. 1 per €/cad. 2.800,00 totale € 2.800,00
  - finestra sicurezza per vano scala n. 1 per €/cad. 3.100,00 totale € 3.100,00
  - porta interna due ante in alluminio n. 1 per €/cad. 2.800,00 totale € 2.800,00
  - porta esterna a due ante in alluminio n. 1 per €/cad. 3.200,00 totale € 3.200,00
  - porta esterna ad un'anta in alluminio n. 1 per €/cad. 2.800,00 totale € 2.800,00

- porta esterna ad un'anta in alluminio n. 1 per €/cad. 3.100,00 totale € 3.100,00

La fornitura e posa in opera delle voci indicate in fattura sono risultate esistenti.

- La fattura n. 30 del 06.08.2009 riporta le fornitura e posa di mattoncini per pavimentazioni esterne: mq 550,00 a €/mq 28,00 per un totale di € 15.400,00.
- i lavori descritti in fattura risultano esistenti.

#### **11.4.- Fatture GE.IM. Srl**

Le fatture n. 01 del 11.09.2009 (€ 41.666,67), n. 02 del 08.10.2009 (€ 8.333,33), n. 03 del 28.10.2009 (€ 4.166,67), n. 04 del 13.11.2009 (€ 5.833,33) e n. 5 del 19.11.2009 (€ 41.666,67): trattano acconti (lavori) per i quali non è possibile rispondere in base alle richieste del quesito.

#### **11.5.- Fattura MARR Spa**

La fattura n. C/000064 del 25.01.2006, per l'importo di € 57.309,00, è relativa alla fornitura di attrezzatura varia per reparto cottura e conservazione cibi della quale attrezzatura non è stato rinvenuto alcun esemplare.

### **12.- CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto il sottoscritto deposita la presente relazione composta di n. 28 pagine e di allegati grafici e fotografici.

**Fatto in Cagliari, 19 febbraio 2016.**

Il perito estimatore.

Ing. Paolo Rizzo

Allegati:

- computo metrico estimativo di riproduzione;
- tavole grafiche Autorizzazione Edilizia n. 117 del 27.10.2009: n. 2 - Pianta quotata livello Ingresso Terra, n. 3 - Pianta quotata livello -1, n. 4 - Pianta quotata livello -2, n. 5 - Pianta quotata livello -3, n. 6 - Pianta livello Piscina, n. 11 - Prospetti, n. 12 - Sezioni e n. 13 - Pianta Coperture, Sistemazioni esterne e parcheggi con posti auto;
- pianta livello Ingresso Terra;
- ispezione ipotecaria;
- documentazione fotografica;
- fatture Contract & Project Srl, Maestrale Real Estate Srl, Modulo Consulting Srl, GE.IM. Srl e MARR Spa.