

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

N.20/2015

**Relazione di Consulenza Tecnica**

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Marino

Curatore: Dott. Francesco Salaris

Consulente Tecnico: Ing. Gianmarco Pilo

## INDICE

Premessa .....	2
Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	6
Risposte ai quesiti.....	8
Quesito 1.....	8
Quesito 2.....	25
Quesito 3.....	26
Quesito 4.....	27
Quesito 5.....	28
Quesito 6.....	29
Quesito 7.....	30
Quesito 8.....	31
Quesito 9.....	32
Quesito 10.....	34
Quesito 11.....	35
Quesito 12.....	37
Quesito 13.....	46
Quesito 14.....	48
Quesito 15.....	49
Quesito 16.....	50
Quesito 17.....	52
Quesito 18.....	53
Quesito 19.....	54
Conclusioni.....	55
Elenco degli allegati: .....	55

### **Premessa**

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Cecilia Marino, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via dei Conversi n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, fui nominato Perito Stimatore delle attività immobiliari del fallimento n. 20/2015 con Decreto del Giudice Delegato del 29/09/2020, a seguito della formale istanza di autorizzazione alla nomina del perito depositata in data 11/09/2020 da parte del Curatore Fallimentare Dott. Francesco Salaris.

In tali circostanze mi veniva conferito il seguente incarico, in relazione ai beni immobili siti nel Comune di Porto Torres, di proprietà della ditta fallita, di provvedere a:

- 1) *raccolti gli atti necessari a e previo sopralluogo negli immobili alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento e a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando immediatamente al Giudice ed al Curatore quelli mancanti o inidonei;*
- 2) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

- 3) *descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc;*
- 4) *eseguire, ove necessario, previa segnalazione ed autorizzazione da parte degli organi della procedura fallimentare, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 5) *indicare l'utilizzazione e/o la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile dal fallimento, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;*
- 7) *verificare l'esistenza degli attestati di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE per gli immobili nella disponibilità della procedura fallimentare e redigerne di nuovi qualora mancanti;*
- 8) *indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 9) *accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;*
- 10) *rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



- 11) *fornire una descrizione degli eventuali beni mobili (impianti, arredi, attrezzature elettroniche, attrezzature specifiche, ecc.) individuati all'interno dei beni immobili come specificati nella relazione inventariale eseguita dal Cancelliere; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso in cui trovansi i beni mobili di cui sopra; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati ovvero in lotto/i congiunti con la parte immobiliare; determinare il valore dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di d'uso e di funzionamento; indicare se i beni mobili da vendere rispettino le norme di cui al Dlgs. 81-2008;*
- 12) *fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di funzionamento;*
- 13) *determinare il valore dei beni immobili e mobili acquisiti dal fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento.*
- 14) *Indicare se è possibile vendere i beni in uno o più lotti provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo in riferimento alla parte immobiliare inoltre, previa autorizzazione del Giudice e del Curatore, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando all'uopo alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*
- 15) *esplicitare, in caso di lotti costituiti da beni mobili e immobili, il valore di stima riconducibile alla parte immobiliare ed a quella mobiliare;*
- 16) *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

- 17) *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- 18) *allegare alla relazione la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- 19) *redigere su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*



### **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 29/09/2020, presso lo studio professionale dello scrivente perito, sito in via dei Conversi n°1 a Cagliari. In tale occasione lo scrivente ha provveduto ad effettuare le prime indagini catastali ed ipotecarie, utili a definire una preliminare ricognizione in merito alla consistenza del patrimonio immobiliare nella disponibilità della ditta fallita "Nuragiana Tour S.r.l."

Dalle indagini catastali e ipotecarie è emerso il patrimonio della ditta fallita, coerente con quello indicato nell'istanza di nomina, nel quale risultano:

- N. 1 immobile adibito ad uffici amministrativi, in stabile per attività commerciali, in via Josto 5, a Porto Torres (SS);
  
- N. 1 immobile adibito capannone industriale in via Pigafetta, Z.I Porto Torres (SS);

In data 04/10/2020 lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Porto Torres, al fine di reperire la documentazione progettuale ed amministrativa inerente i due immobili nella disponibilità della Procedura Fallimentare.

Nella giornata del 21/10/2020 lo scrivente, coadiuvato per l'occasione dai suoi collaboratori per le attività di rilievo, provvedeva ad effettuare un sopralluogo presso entrambi gli immobili oggetto di stima. Nello specifico, nella prima parte della mattinata è stato completato il sopralluogo presso l'immobile sito in via Pigafetta, mentre nella seconda parte della mattinata ci si è spostati verso il centro cittadino al fine di effettuare il sopralluogo dell'altro immobile sito in via Josto. In tali circostanze sono state effettuate le operazioni di rilievo metrico degli ambienti e di reperimento della necessaria documentazione fotografica.

In data 02/11/2020 lo scrivente provvedeva a trasmettere telematicamente gli Attestati di Prestazione Energetica dei due immobili sopra identificati all'Assessorato Regionale all'Industria secondo procedura tecnica. Contemporaneamente gli A.P.E. venivano trasmessi anche alla Curatela per quanto di competenza ed a parziale estinzione del mandato conferito.

Ulteriormente in data 29/12/2020 lo scrivente effettuava l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Torres, al fine di reperire la documentazione progettuale ed amministrativa inerente gli immobili di cui alla disponibilità del Fallimento. In tale occasione lo scrivente acquisiva copia degli elaborati su supporto fotografico, integralmente riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione accessi agli atti U.T.CC.

Lo scrivente in più occasioni si recava negli uffici della Conservatoria Dei Registri Immobiliari, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio di Sassari per reperire documentazione e certificazioni degli immobili oggetto della presente relazione di perizia.



## Risposte ai quesiti

### Quesito 1.

*1) Accerti il Perito, raccolti gli atti necessari a e previo sopralluogo negli immobili alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento e a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni) segnalando immediatamente al Giudice ed al curatore quelli mancanti o inidonei.*

Sulla base della documentazione reperita all'interno delle analisi condotte nelle operazioni peritali da parte dello scrivente, si sottolinea come in risposta al presente quesito nulla si abbia da segnalare al Giudice Delegato relativamente ad eventuali documenti mancanti o inidonei rispetto a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 567 del c.p.c.

Di seguito verranno ricostruite le trascrizioni pregiudizievoli reperite tramite le opportune visure relative al ventennio precedente, per ognuno degli immobili di proprietà della ditta "Minerva Term S.r.l." in fallimento. Lo scrivente sottolinea il fatto che le ispezioni svolte abbiano riguardato il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sassari. Nel seguito verranno riportate in prima istanza le Trascrizioni derivanti dalle ispezioni svolte nell'ambito della provincia di Sassari. In seconda battuta verranno poi riportate le Trascrizioni derivanti dalle ispezioni svolte nell'ambito della provincia di Olbia-Tempio. Si anticipa sin d'ora il fatto che le Trascrizioni riconducibili ai due immobili oggetto della presente relazione di perizia, siti nel territorio di Porto Torres (SS), ricadono entro le ispezioni ipotecarie svolte presso la Conservatoria di Sassari.

#### Immobile n.01

L'immobile risulta essere, secondo le informazioni estrapolate attraverso le visure catastali, identificabile al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres secondo i seguenti estremi:

Foglio 5 Mappale 36 Subalterno 8 graffato Foglio 5 Mappale 38 Subalterno 4;  
Foglio 5 Mappale 36 Subalterno 9 graffato Foglio 5 Mappale 38 Subalterno 5;

ed al N.C.T del Comune di Porto Torres secondo i seguenti estremi:

Foglio 5 Mappale 36.

Di seguito vengono riportate le trascrizioni relative a tali particelle nel ventennio preso in esame, antecedente alla data attuale. L'immobile ha prodotto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Generalità:** Trascrizione a favore del 28/10/1998, R.P. n. 11946 R.G. n. 8695, nascente da atto di compravendita;  
**Notaio:** Carrieri Cosimo in Sassari (SS), C.F. CRRCSM45C27I467E **Num. Rep.** 29577 del 23/10/1998;  
**A favore:** Nuregica Torre S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909;  
**Contro:** Iacomino Caterina Teresa, Codice Fiscale CMNCRN69T65I452O, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Particella 36 Subalterno 9 e Particella 38 Subalterno 5.  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione costituisce l'atto di acquisto degli uffici di via Josto di cui all'immobile n°01.
  
- **Generalità:** Iscrizione contro del 29/03/2000, R.G. n. 4410 R.P. n. 695, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;  
**Notaio:** Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), Codice fiscale PPCFBA60B07F839E **Num. Rep.** 37925 del 22/03/2000;  
**A favore:** Banco di Sardegna S.p.a., con sede a Cagliari (CA), Codice fiscale 01564560900 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** Nuregica Torre S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Particella 36 Subalterno 9 e Particella 38 Subalterno 5;  
**Note del C.T.U.:** la presente iscrizione riguarda un finanziamento con Capitale iniziale di Lire 500.000.000, mai estinto; l'ipoteca con annotazione del 14/02/2020 è stata rinnovata e dunque è tuttora attiva sull'immobile n°01.



- **Generalità:** Trascrizione contro del 17/09/2009, R.G. n. 15390 R.P. n. 11126, nascente da verbale di pignoramento immobili;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 82004750905 **Num. Rep.** 309 del 17/07/2009;  
**A favore:** Banca di credito sardo S.p.a., con sede a Cagliari (CA), Codice fiscale 00232340927 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~Maraglica Torr~~ S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1544, Foglio 13 Particella 1148;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione riguarda un pignoramento sull'immobile n°01 e sull'immobile n°02.
  
- **Generalità:** Trascrizione contro del 15/10/2009, R.G. n. 16829 R.P. n. 12071, nascente da verbale di pignoramento immobili;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Sassari (SS), Codice fiscale 92004490907 **Num. Rep.** 836/2009 del 22/09/2009;  
**A favore:** Banco di Sardegna S.p.a., con sede a Cagliari (CA), Codice fiscale 01577330903 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~Maraglica Torr~~ S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Particella 36 Subalterno 9 e Particella 38 Subalterno 5.  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione riguarda un pignoramento sull'immobile n°01.

- **Generalità:** Iscrizione contro del 26/07/2010, R.G. n. 12115 R.P. n. 3158, nascente da ipoteca giudiziale;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Sassari (SS), Codice fiscale 92004490907 **Num. Rep.** 1309/2008 del 23/10/2008;  
**A favore:** Banca di credito sardo S.p.a., con sede a Cagliari (CA), Codice fiscale 00232340927 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~Marigaglia Tour~~ S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1860;  
**Note del C.T.U.:** la presente Iscrizione riguarda un'ipoteca giudiziale sugli immobili n°01 e n°02 per Capitale € 176.962,32; l'iscrizione pare essere una precisazione del pignoramento del 17/07/2009 andando ad indicare anche il fabbricato dell'immobile n°02 e non solo i terreni come fatto in precedenza.
  
- **Generalità:** Trascrizione contro del 22/09/2010, R.G. n. 16382 R.P. n. 9953, nascente da verbale di pignoramento immobili;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Sassari (SS), Codice fiscale 92004490907 **Num. Rep.** 467/2010 del 05/07/2010;  
**A favore:** Luciano Pasquarelli, Codice fiscale PSQLCN58P19E377H per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~Marigaglia Tour~~ S.r.l. in liquidazione, con sede a Sassari (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili;  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1544, Foglio 13 Particella 1148;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione riguarda un pignoramento sull'immobile n°01 e sull'immobile n°02.



- **Generalità:** Trascrizione a favore e contro del 07/02/2013, R.G. n. 2249 R.P. n. 1317, nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata per trasferimento sede sociale;  
**Notaio:** Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), Codice fiscale PPCFBA60B07F839E **Num. Rep.** 77661/32958 del 21/01/2013;  
**A favore:** Naviglio Tour S.r.l. in liquidazione, con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** Naviglio Tour S.r.l. in liquidazione, con sede a Sassari (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1860;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione riguarda unicamente il cambio della sede della ditta da Sassari a Tempio Pausania.
  
- **Generalità:** Iscrizione contro del 14/02/2020, R.G. n. 2121 R.P. n. 232, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, ipoteca in rinnovazione;  
**Notaio:** Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), Codice fiscale PPCFBA60B07F839E **Num. Rep.** 37925 del 22/03/2000;  
**A favore:** Banco di Sardegna S.p.a., con sede a Cagliari (CA), Codice fiscale 01564560900 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** Naviglio Tour S.r.l. in liquidazione, con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5;  
**Note del C.T.U.:** la presente iscrizione riguarda un finanziamento con Capitale iniziale di Lire 500.000.000, mai estinto; l'ipoteca con annotazione del 14/02/2020 è stata rinnovata e dunque è tuttora attiva sull'immobile n°01.

- **Generalità:** Trascrizione contro del 23/07/2020, R.G. n. 8571 R.P. n. 6507, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Tempio Pausania (SS), **Num. Rep.** 20/2015 del 06/07/2015;  
**A favore:** Massa dei creditori del fallimento ~~Maragola Tour S.r.l.~~ per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~Maragola Tour S.r.l.~~ in liquidazione, con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1860;  
**Note del C.T.U.:** la presente formalità riguarda la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della ditta.

Dalle ispezioni effettuate emerge come l'immobile sia stato acquistato dalla ditta "~~Maragola Tour S.r.l.~~" in data 23/10/1998, esso venne ipotecato per la concessione di un mutuo in data 22/03/2000 a favore dell'Istituto "Banco di Sardegna S.p.A.". L'ipoteca in questione venne rinnovata a distanza di circa vent'anni, precisamente nella data del 14/02/2020.

In data 23/10/2008 venne posta un'ipoteca sull'immobile a favore della "Banca di Credito Sardo S.p.A." in virtù di un decreto ingiuntivo. A distanza di circa un anno, precisamente nel settembre 2009, l'immobile in questione venne pignorato a favore della "Banco di Sardegna S.p.A.". Nel successivo anno, in particolare nella data del 05/07/2010 venne esercitato un pignoramento dell'immobile a favore del sig. Luciano Pasquarelli. L'ultima ispezione, riconducibile al 23/07/2020, è relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) a favore della massa dei creditori.



Immobile n.02

L'immobile risulta essere, secondo le informazioni estrapolate attraverso le visure catastali, identificabile al N.C.E.U. del Comune di Porto Torres secondo i seguenti estremi:

Foglio 13 Mappale 1860;

ed al N.C.T del Comune di Porto Torres secondo i seguenti estremi:

Foglio 13 Mappale 1860.

Di seguito vengono riportate le trascrizioni relative a tali particelle nel ventennio preso in esame, antecedente alla data attuale. L'immobile ha prodotto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Generalità:** Trascrizione a favore del 23/10/1997, R.P. n. 10187 R.G. n. 14250, nascente da atto di compravendita;  
**Notaio:** Lojacono Vincenzo in Sassari (SS), C.F. LJCVCN46P01G203P **Num. Rep.** 102573 del 29/09/1997;  
**A favore:** Navigia Tour S.r.l., con sede a Porto Torres (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** Consorzio Per L'area Di Sviluppo Industriale Di Sassari Porto Torres Alghero, Codice Fiscale 00124720905, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 1544, Foglio 13 Particella 1148;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione costituisce l'atto di acquisto dei terreni sui quali la ditta fallita costruì il capannone di cui all'immobile n°02.

- **Generalità:** Trascrizione contro del 17/09/2009, R.G. n. 15390 R.P. n. 11126, nascente da verbale di pignoramento immobili;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 82004750905 **Num. Rep.** 309 del 17/07/2009;  
**A favore:** Banca di credito sardo S.p.a., con sede a Cagliari (CA), Codice fiscale 00232340927 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** Maragosa Tour S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1544, Foglio 13 Particella 1148;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione riguarda un pignoramento sull'immobile n°01 e sull'immobile n°02.
  
- **Generalità:** Iscrizione contro del 26/07/2010, R.G. n. 12115 R.P. n. 3158, nascente da ipoteca giudiziale;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Sassari (SS), Codice fiscale 92004490907 **Num. Rep.** 1309/2008 del 23/10/2008;  
**A favore:** Banca di credito sardo S.p.a., con sede a Cagliari (CA), Codice fiscale 00232340927 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** Maragosa Tour S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1860;  
**Note del C.T.U.:** la presente Iscrizione riguarda un'ipoteca giudiziale sugli immobili n°01 e n°02 per Capitale € 176.962,32; l'iscrizione pare essere una precisazione del pignoramento del 17/07/2009 andando ad indicare anche il fabbricato dell'immobile n°02 e non solo i terreni come fatto in precedenza.



- **Generalità:** Trascrizione contro del 22/09/2010, R.G. n. 16382 R.P. n. 9953, nascente da verbale di pignoramento immobili;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Sassari (SS), Codice fiscale 92004490907 **Num. Rep.** 467/2010 del 05/07/2010;  
**A favore:** Luciano Pasquarelli, Codice fiscale PSQLCN58P19E377H per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione, con sede a Sassari (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1544, Foglio 13 Particella 1148;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione riguarda un pignoramento sull'immobile n°01 e sull'immobile n°02.
  
- **Generalità:** Trascrizione a favore e contro del 07/02/2013, R.G. n. 2249 R.P. n. 1317, nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata per trasferimento sede sociale;  
**Notaio:** Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), Codice fiscale PPCFBA60B07F839E **Num. Rep.** 77661/32958 del 21/01/2013;  
**A favore:** ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione, con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione, con sede a Sassari (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1860;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione riguarda unicamente il cambio della sede della ditta da Sassari a Tempio Pausania.

- **Generalità:** Trascrizione contro del 23/07/2020, R.G. n. 8571 R.P. n. 6507, nascente da sentenza dichiarativa di fallimento;  
**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Tempio Pausania (SS), **Num. Rep.** 20/2015 del 06/07/2015;  
**A favore:** Massa dei creditori del fallimento ~~Maragosa Torrè~~ S.r.l. per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** ~~Maragosa Torrè~~ S.r.l. in liquidazione, con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Foglio 5 Particella 36 Subalterno 9, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 5, Foglio 13 Particella 1860;  
**Note del C.T.U.:** la presente formalità riguarda la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della ditta.

Dalle ispezioni effettuate emerge come l'immobile sia stato acquistato dalla ditta "~~Maragosa Torrè~~ S.r.l." in data 29/09/1997.

In data 23/10/2008 venne posta un'ipoteca sull'immobile a favore della "Banca di Credito Sardo S.p.A." in virtù di un decreto ingiuntivo. A distanza di circa un anno, precisamente nel settembre 2009, l'immobile in questione venne pignorato a favore della "Banco di Sardegna S.p.A.". Nel successivo anno, in particolare nella data del 05/07/2010 venne esercitato un pignoramento dell'immobile a favore del sig. Luciano Pasquarelli. L'ultima ispezione, riconducibile al 23/07/2020, è relativa ad una sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Tempio Pausania (SS) a favore della massa dei creditori.



Atti di provenienza degli immobili

Con riferimento agli immobili oggetto di perizia, lo scrivente riporta nel seguito l'atto riguardante l'acquisto dell'immobile n. 01, ovvero l'ufficio sito nella via Josto presso il Comune di Porto Torres (SS).

- **Generalità:** Trascrizione a favore del 28/10/1998, R.P. n. 11946 R.G. n. 8695, nascente da atto di compravendita;  
**Notaio:** Carrieri Cosimo in Sassari (SS), C.F. CRRCSM45C27I467E **Num. Rep.** 29577 del 23/10/1998;  
**A favore:** Biomagica Torre S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909;  
**Contro:** Iacomino Caterina Teresa, Codice Fiscale CMNCRN69T65I452O, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.E.U. del Comune di Porto Torres al Foglio 5 Particella 36 Subalterno 8, Foglio 5 Particella 38 Subalterno 4, Particella 36 Subalterno 9 e Particella 38 Subalterno 5.  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione costituisce l'atto di acquisto degli uffici di via Josto di cui all'immobile n°01.

Allo stesso modo si riporta l'atto riguardante l'acquisto dell'immobile n. 02, ovvero il capannone sito nella Zona Industriale del Comune di Porto Torres (SS).

- **Generalità:** Trascrizione a favore del 23/10/1997, R.P. n. 10187 R.G. n. 14250, nascente da atto di compravendita;  
**Notaio:** Lojacono Vincenzo in Sassari (SS), C.F. LJCVCN46P01G203P **Num. Rep.** 102573 del 29/09/1997;  
**A favore:** Biomagica Torre S.r.l., con sede a Porto Torres (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Contro:** Consorzio Per L'area Di Sviluppo Industriale Di Sassari Porto Torres Alghero, Codice Fiscale 00124720905, per il diritto di proprietà degli immobili (quota 1/1);  
**Immobili:** N.C.T. del Comune di Porto Torres al Foglio 13 Particella 1544, Foglio 13 Particella 1148;  
**Note del C.T.U.:** la presente trascrizione costituisce l'atto di acquisto dei terreni sui quali la ditta fallita costruì il capannone di cui all'immobile n°02.

Una volta completato l'exkursus storico, relativo alla storia ipotecaria degli immobili costituenti il patrimonio immobiliare della ditta fallita, si ritiene opportuno predisporre un quadro sintetico riepilogativo della storia ipotecaria di una serie di immobili facenti storicamente parte della proprietà della ditta "Piragisa Teur S.r.l." nel trentennio preso in esame. Di seguito vengono riportate le trascrizioni emerse dalle visure effettuate nell'ambito provinciale di Tempio Pausania. L'ispezione ha fornito le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione del 08/01/1999, n. 249/224, nascente da atto di compravendita;

**Notaio:** Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), Num. Rep. 33470;

**A favore:** Piragisa Teur S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909;

**Contro:** Russino Giuseppa Agostina, C.F. RSSGPP60P54A192E, nata ad Alghero il 14/09/1960 per il diritto di proprietà (quota 1/4);  
Russino Anna Maria, C.F. RSSNMR63R58I452H, nata a Sassari (SS) il 18/10/1963 per il diritto di proprietà (quota 1/4);

Russino Giovanna Assunta, C.F. RSSGNN51M55L093Z, nata a Tempio Pausania il 15/08/1951 per il diritto di proprietà (quota 1/4);

Russino Assunta Maria, C.F. RSSSNT55C55L093I, nata a Tempio Pausania il 15/03/1955 per il diritto di proprietà (quota 1/4) dell'immobile al Foglio 173 Particella 247 Subalterno 4, 9, 10, 16.

- iscrizione del 27/03/2000, n. 2189/342, nascente da ipoteca volontaria;

**Notaio:** Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), Num. Rep. 37925;

**A favore:** Banco di Sardegna S.p.A., con sede a Cagliari (CA), Codice Fiscale 01564560900;

**Contro:** Piragisa Teur S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà (quota 1/1) dell'immobile al Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16.



- iscrizione del 03/04/2006, n. 4354/2900, nascente da verbale di pignoramento;

**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Tempio Pausania (SS), Num. Rep. 30/2006;

**A favore:** ~~Maggiolino Tempio~~ S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà (quota 1/1) dell'immobile al N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1242 Subalterno 1; per il diritto di proprietà (quota 1/2) degli immobili al N.C.T. Foglio 11 Particella 995, 996;

per il diritto di proprietà (quota 1/1) degli immobili al N.C.T. Foglio 14 Particella 70, 378, 2416, 2873.

**Contro:** Giovanni Cherchi, C.F. CHRGNN28B09E425R, nato il 09/02/1928 a La Maddalena (SS), per il diritto di proprietà (quota 1/1) dell'immobile al N.C.E.U. Foglio 14 Particella 1242 Subalterno 1;

per il diritto di proprietà (quota 1/2) degli immobili al N.C.T. Foglio 11 Particella 995, 996;

per il diritto di proprietà (quota 1/1) degli immobili al N.C.T. Foglio 14 Particella 70, 378, 2416, 2873.

- iscrizione del 29/09/2009, n. 10562/1673, nascente da ipoteca legale;

**Pubblico Ufficiale:** Equitalia Sardegna S.p.A., Num. Rep. 29222/2009;

**A favore:** Equitalia Sardegna S.p.A., con sede a Sassari (SS). Codice Fiscale 01667270928;

**Contro:** ~~Maggiolino Tempio~~ S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà (quota 1/1) dell'immobile al N.C.E.U. Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16.

- iscrizione del 07/10/2009, n. 10821/7463, nascente da verbale di pignoramento immobili;

**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Tempio Pausania (SS), Num. Rep. 309;

**A favore:** Banca di Credito Sardo S.p.A., con sede a Cagliari (CA). Codice Fiscale 00232340927;

**Contro:** Nurogica Tour S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà (quota 1/1) dell'immobile al N.C.E.U. Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16; Addis Francesco, C.F. DDSFNC34S22M214C, nato a Badesi (SS) il 22/11/1934 per il diritto di proprietà (quota 1/1) degli immobili al N.C.T. Foglio 64 Particella 74, 80, 81, 82, 63, 59, 44, 45, 48, 97, 14, 15, 16, 17;

N.C.T. Foglio 27 Particella 19, 25, 21, 35, 49, 50, 54, 57, 58, 27, 106, 51, 28, 52, 55, 118, 119

N.C.T. Foglio 65 Particella 1, 2, 5, 13, 18, 21, 22, 23, 28, 30, 27, 29, 31, 32, 40

N.C.T. Foglio 75 Particella 9, 10, 74, 13, 14, 72, 11, 12, 61, 71, 60, 63, 62, 75, 73, 65, 20, 21, 63, 59, 13, 27, 28, 45, 46

N.C.T. Foglio 19 Particella 59, 18

N.C.T. Foglio 76 Particella 23, 24, 17, 13, 18, 25, 26, 44, 30, 31, 32, 33

N.C.T. Foglio 66 Particella 22, 23, 24, 34, 40, 41, 48, 54, 55, 57

N.C.T. Foglio 6 Particella 315, 317, 321, 323, 324.

- iscrizione del 20/10/2009, n. 11235/7693, nascente da verbale di pignoramento immobili;

**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Sassari (SS), Num. Rep. 836/2009;

**A favore:** Banco di Sardegna S.p.A., con sede a Cagliari (CA). Codice Fiscale 01577330903;

**Contro:** Nurogica Tour S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà (quota 1/1) dell'immobile al N.C.E.U. Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16.



- iscrizione del 28/07/2010, n. 1309/2008, nascente da ipoteca giudiziale;

**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Sassari (SS), Num. Rep. 1309/2008;

**A favore:** Banca di Credito Sardo S.p.A., con sede a Cagliari (CA). Codice Fiscale 00232340927;

**Contro:** ~~Benigno Teos~~ S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909 per il diritto di proprietà (quota 1/1) dell'immobile al N.C.E.U. Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16; Addis Francesco, C.F. DDSFNC34S22M214C, nato a Badesi (SS) il 22/11/1934 per il diritto di proprietà (quota 1/1) degli immobili al N.C.T. Foglio 64 Particella 74, 80, 81, 82, 63, 59, 44, 45, 48, 97, 14, 15, 16, 17;

N.C.T. Foglio 27 Particella 19, 25, 21, 35, 49, 50, 54, 57, 58, 27, 106, 51, 28, 52, 55, 118, 119

N.C.T. Foglio 65 Particella 1, 2, 5, 13, 18, 21, 22, 23, 28, 30, 27, 29, 31, 32, 40

N.C.T. Foglio 75 Particella 9, 10, 74, 13, 14, 72, 11, 12, 61, 71, 60, 63, 62, 75, 73, 65, 20, 21, 63, 59, 13, 27, 28, 45, 46

N.C.T. Foglio 19 Particella 59, 18

N.C.T. Foglio 76 Particella 23, 24, 17, 13, 18, 25, 26, 44, 30, 31, 32, 33

N.C.T. Foglio 66 Particella 22, 23, 24, 34, 40, 41, 48, 54, 55, 57

N.C.T. Foglio 6 Particella 315, 317, 321, 323, 324.

- iscrizione del 07/02/2013, n. 1027/752, nascente da atto tra vivi;

**Notaio:** Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS), **Num. Rep.** 77661/32958;

**A favore:** ~~Naviglioa Teos~~ S.r.l. in liquidazione, con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909

**Contro:** ~~Naviglioa Teos~~ S.r.l. in liquidazione, con sede a Sassari (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà dell'immobile (quota 1/1) al Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16.

- iscrizione del 21/06/2018, n. 5357/3903, nascente da atto giudiziario;

**Pubblico Ufficiale:** Tribunale di Tempio Pausania (SS), **Num. Rep.** 248/2018;

**A favore:** Multiss S.p.A., con sede a Sassari (SS), Codice fiscale 01770650909;

**Contro:** ~~Naviglioa Teos~~ S.r.l., con sede a Tempio Pausania (SS), Codice fiscale 01639250909, per il diritto di proprietà dell'immobile (quota 1/1) al Foglio 173 Particella 1950 Subalterno 2.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Territoriale della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per l'Agenzia delle Entrate emerge come la ditta "Pausania Tempio S.r.l." acquistò in data 23/12/1998 da soggetti privati una serie di immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Tempio Pausania catastalmente censiti al Foglio 173 Particella 247 Subalterno 4, 9, 10, 16. Lo scrivente ha reperito le corrispondenti visure di tali immobili che vengono riportate all'interno dell'Allegato C.03, da queste si evince come le quattro particelle in questione siano poi state inglobate nella sola Particella 247 Subalterno 16, la quale compare in tutte le trascrizioni successive.

Sulla base di tali considerazioni, si è ricostruito come l'immobile censito al Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16, venne ipotecato in data 22/03/2000 a favore della "Banco di Sardegna S.p.A." contestualmente alla concessione di mutuo. Tale ipoteca venne estinta con atto di cancellazione totale n. 337/148 del 13/01/2020.

A distanza di nove anni dalla prima ipoteca l'immobile in questione venne pignorato tre volte, la prima nella data del 17/07/2009 a favore della "Banca di Credito Sardo S.p.A.", la seconda nella data del 22/09/2009 a favore della "Banco di Sardegna S.p.A." e la terza volta nella data del 28/09/2009 a favore della "Equitalia Sardegna S.p.A.". In un momento precedente al pignoramento, sull'immobile in questione venne posta un'ipoteca giudiziale in virtù di un decreto ingiuntivo a favore della "Banca di Credito Sardo S.p.A.". Tali ipoteche vennero cancellate con una serie di atti (n. 338/149, 336/147, 339/150) predisposti nella giornata del 17/11/2011.

Al riguardo si precisa come le trascrizioni a favore della "Banca di Credito Sardo S.p.A." riguardassero anche una serie di immobili ubicati nei comuni di Badesi, Viddalba, Trinità d'Agultu e Vignola, Santa Teresa di Gallura, Aggius di proprietà del sig. Francesco Addis, estranei al patrimonio della ditta "Pausania Tempio S.r.l.". L'ipoteca gravante su tale gruppo di immobili venne cancellata con atto n. 10868/1979 del 17/11/2011.

Quanto sopra fa riferimento a trascrizioni contro la ditta fallita, in maniera opposta in data 13/02/2006 una serie di terreni, ubicati nel territorio del Comune di La Maddalena (SS), vennero pignorati a favore della ditta "Pausania Tempio S.r.l.". A distanza di qualche anno, precisamente nella data del 20/04/2009, il pignoramento fu oggetto di cancellazione con atto n. 4248/750.



Tra le trascrizioni rientra anche quella relativa al trasferimento della sede della ditta "~~Tempio Pausania~~ S.r.l." da Tempio Pausania a Sassari, avvenuta nella data del 21/01/2013, nella quale viene ricompreso l'immobile censito al Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16. Tale immobile venne successivamente trasferito a favore della "Multiss S.p.A." in virtù di un decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Sassari secondo i nuovi estremi catastali che censivano l'immobile al Foglio 173 Mappale 1950 Subalterno 2.

Da quanto ricostruito consegue che la ditta fallita non risulti essere attualmente proprietaria di immobili ubicati nella provincia di Tempio Pausania, secondo la suddivisione territoriale valida per l'Agenzia delle Entrate, in quanto l'immobile censito catastalmente al Foglio 173 Particella 247 Subalterno 16 fu oggetto di un trasferimento immobiliare a favore della "Multiss S.p.A." nella giornata del 13/06/2018.

**Quesito 2.**

*Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Dalle analisi peritali eseguite da parte dello scrivente è stato possibile individuare e reperire tutte le necessarie visure e planimetrie catastali. Tali informazioni sono state riportate nell'Allegato C – Documentazione catastale, al quale si rimanda per la loro consultazione. Per quanto attiene i certificati di destinazione urbanistica si precisa come, non trattandosi di proprietà distribuite su lotti non edificati, lo scrivente non abbia ritenuto opportuno richiedere tale documentazione all'ufficio tecnico di competenza. In tal senso, lo scrivente precisa come tutti i beni individuati si configurino come dei fabbricati e tra questi non vi siano dei lotti non ancora edificati soggetti a richiesta del certificato di destinazione urbanistica, secondo quanto regolamentato dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001. In ragione di ciò, non sussistevano le condizioni necessarie per l'avvio delle pratiche di richiesta di tale documentazione presso gli uffici competenti.



**Quesito 3.**

*Descrivere, previo necessario accesso, il bene/i oggetto di valutazione, indicando dettagliatamente almeno i seguenti dati: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc;*

Lo scrivente ha effettuato l'accesso agli immobili nel mese di ottobre 2020, come riepilogato all'interno del capitolo introduttivo denominato "Svolgimento delle operazioni di consulenza", al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Si ribadisce in tale sede come gli immobili visitati fossero occupati da ditta terza in forza di regolare contratto di locazione, quello sito in via Josto impiegato per lo svolgimento delle attività amministrative e quello sito in via Pigafetta impiegato per il posteggio e la manutenzione degli automezzi per il trasporto collettivo di persone.

In tale sede si precisa ulteriormente come lo scrivente abbia ottenuto la piena disponibilità dei delegati della ditta affittuaria durante le operazioni di accesso ai vari locali, utili allo svolgimento del rilievo metrico e fotografico. Dalle informazioni raccolte durante le operazioni peritali è stato possibile fornire una descrizione compiuta dei vari immobili, riportata all'interno dei singoli fascicoli di stima.

Come sottolineato alle pagine precedenti, si ribadisce come il sopralluogo di entrambi gli immobili oggetto di perizia si è svolto in data 21/10/2020 e precisamente durante la mattinata, in virtù della reciproca posizione degli stessi.

L'ufficio ubicato in via Josto è stato catalogato nella presente perizia come "Immobile 01" e descritto nell'Allegato D.01 – Stima immobile n. 01, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

Il capannone industriale sito in via Pigafetta è stato catalogato nella presente perizia come "Immobile 02" e descritto nell'Allegato D.02 – Stima immobile n.02, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

**Quesito 4.**

*Esequire, ove necessario, previa segnalazione ed autorizzazione da parte degli organi della procedura fallimentare, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

Lo scrivente, attraverso il confronto tra l'attuale configurazione planimetrica e quella definita dalla documentazione catastale reperita, ha individuato una serie di difformità. Tali elementi definiscono dunque la necessità di un aggiornamento catastale, in relazione alla correzione delle planimetrie dei beni oggetto di perizia coerentemente con lo stato attuale degli immobili. Entrambi gli immobili risultano essere censiti correttamente al N.C.E.U. del relativo Comune di competenza.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda all'Allegato D – Stima degli immobili e precisamente al paragrafo 3.3, dedicato all'analisi degli eventuali abusi e della loro sanabilità.



**Quesito 5.**

*Indicare l'utilizzazione e/o la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

In ognuno dei fascicoli di stima relativi ai singoli immobili, riportati negli Allegati D, è stato individuato un apposito capitolo utile a fornire le caratteristiche urbanistiche dei vari immobili. Pertanto, si rimanda a quanto descritto ed argomentato in ognuno dei fascicoli di stima sopra menzionati per gli approfondimenti relativi alle varie Norme di Attuazione vigenti per le varie sottozone nelle quali risultano ricompresi gli immobili oggetto della presente perizia.

Al fine di fornire un utile riepilogo nel seguito viene riportata la Tabella 1 che fornisce un quadro riassuntivo di quanto nel dettaglio esposto nell'ambito delle valutazioni effettuate per giungere alla determinazione del valore di mercato dei singoli immobili.

<b>Immobile</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Strumento urbanistico vigente</b>	<b>Zona omogenea</b>	<b>Sottozona omogenea</b>
01	Via Josto 5, Porto Torres (SS)	Piano Urbanistico Comunale di Porto Torres approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 163 del 13/07/1981	A – Centro di antica e prima formazione.	A1
02	Via Pigafetta, Z.I. Porto Torres (SS)	Piano Urbanistico Comunale di Porto Torres approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 163 del 13/07/1981	D – Area artigianale da riqualificare	D1/D2.2.2

*Tabella 1. Inquadramento urbanistico degli immobili oggetto di perizia.*

**Quesito 6.**

*Indicare sulla base della documentazione disponibile o acquisibile dal fallimento, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;*

Per quanto concerne la risposta al presente quesito, lo scrivente sottolinea come il confronto tra l'attuale configurazione degli immobili oggetto di perizia e quella prevista dall'ultima concessione edilizia rilasciata sia stato realizzato ed abbia fornito evidenza di alcune difformità. Per ogni doveroso e necessario approfondimento si rimanda all'Allegato D – Stima immobiliare e precisamente al paragrafo dedicato ad ognuna delle due unità immobiliari.

La documentazione progettuale reperita in merito all'immobile n°01 sito nella via Josto ha evidenziato l'esistenza di un Certificato di Agibilità rilasciato dal Settore Tecnico del Comune di Porto Torres in data 08/09/2003, riportato all'interno dell'Allegato B.01 precisamente alla pagina n. 103.

Allo stesso modo la documentazione progettuale reperita in merito all'immobile n°02 sito nella via Pigafetta ha evidenziato l'esistenza di un Certificato di Agibilità rilasciato dal Settore Tecnico del Comune di Porto Torres in data 31/10/2003, riportato all'interno dell'Allegato B.02 precisamente alla pagina n. 354.



**Quesito 7.**

*verificare l'esistenza degli attestati di prestazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE per gli immobili nella disponibilità della procedura fallimentare e redigerne di nuovi qualora mancanti;*

Lo scrivente ha provveduto, conseguentemente ad apposito conferimento di incarico da parte del Curatore Fallimentare, a redigere integralmente gli Attestati di Prestazione Energetica per entrambi gli immobili, in virtù della locazione degli stessi. Tali documenti sono stati trasmessi al Curatore in data 02/11/2020 mediante posta elettronica certificata, essi vengono riportati all'interno dell'Allegato I al quale si rimanda per la consultazione.





### **Quesito 9**

*Accertare l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo;*

In merito a tale quesito, lo scrivente sottolinea come da un'accurata analisi delle ispezioni ipotecarie, realizzata per ognuno degli immobili oggetto di perizia, sia emersa l'esistenza di parti comuni, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sia sull'immobile n°01 che sull'immobile n°02.

All'interno delle operazioni peritali sono stati raccolti gli elementi necessari al raggiungimento delle conclusioni estimative stabilite. Per ciò che concerne l'immobile n°02 sito in via Pigafetta non risultano eventuali oneri condominiali in quanto il fabbricato è isolato. Per quanto riguarda invece l'immobile n°01 sito alla via Josto lo scrivente non ha acquisito eventuali contatti con l'Amministratore pro tempore del condominio in quanto non è stato possibile reperire un riferimento in tal senso. Per ciò che concerne l'immobile n°01 lo scrivente sottolinea comunque l'esistenza di un condominio e di spazi comuni ad esso asserviti.

Lo scrivente segnala ulteriormente la presenza di un vincolo di acquisto per quanto concernente l'immobile 02.

Dalle ispezioni ipotecarie svolte per gli identificativi catastali di cui agli immobili oggetto di stima è emerso come per l'immobile n°02, sito nella via Pigafetta, nella Zona Industriale di Porto Torres, sussista un vincolo di acquisto di una ulteriore particella catastale. All'atto dell'acquisto delle due particelle del Catasto Terreni dove fu realizzato il capannone l'atto di trasferimento fu subordinato all'acquisizione ulteriore della particella 1146. Al momento del rogito tale particella risultava essere ancora nel possesso di soggetti terzi diversi dal Consorzio Industriale. Il Consorzio Industriale si impegnava per tale ragione a rilevare il terreno dal soggetto terzo per trasferirlo successivamente alla ditta fallita. Il Consorzio Industriale acquisì di fatto tale terreno, che nel frattempo veniva inglobato nell'immobile n°02, ma questo non fu mai rilevato da parte della ditta fallita.

Tale circostanza è emersa in particolare tra le informazioni contenute nell'atto di compravendita n. 14250/10187 del 23/10/1997 dove veniva specificato come:

*“la società acquirente si impegna ad acquistare dal “Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari – Porto Torres – Alghero” l'area della superficie di mq. 350 (metri quadrati trecentocinquanta) circa facente parte del mappale 1146, non appena il “Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Sassari - Porto Torres - Alghero” ne diverrà legittimo proprietario.”*

Al riguardo lo scrivente precisa come, malgrado l'area risulti inglobata nell'estensione del lotto che circonda il capannone, la ditta fallita non abbia provveduto all'acquisizione della Particella 1146 sopra individuata. Questo emerge anche dalle ispezioni ipotecarie condotte che non hanno evidenziato atti di compravendita a favore della ditta fallita per la particella in questione che, come indicato in visura, permane di proprietà del “Consorzio A.S.I.”.



### **Quesito 10**

*Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

A tale proposito lo scrivente sottolinea come non sussistano a carico dei beni oggetto di stima dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Lo scrivente ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per gli immobili ricadenti sull'area del territorio di Porto Torres, per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico alla data del mese di febbraio 2005).

La ricognizione di tale elenco ha evidenziato l'assenza di entrambi gli immobili oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico e/o diritti demaniali. Per la consultazione di tali elenchi si rimanda nello specifico al contenuto dell'Allegato G – Inventario terre civiche.

### **Quesito 11**

*Fornire una descrizione degli eventuali beni mobili (impianti, arredi, attrezzature elettroniche, attrezzature specifiche, ecc.) individuati all'interno dei beni immobili come specificati nella relazione inventariale eseguita dal Cancelliere; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso in cui trovansi i beni mobili di cui sopra; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati ovvero in lotto/i congiunti con la parte immobiliare; determinare il valore dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di d'uso e di funzionamento; indicare se i beni mobili da vendere rispettino le norme di cui al Dlgs. 81-2008;*

Lo scrivente sottolinea, in merito al presente quesito come, non avendo ricevuto specifico mandato da parte della Curatela, non abbia provveduto alla definizione di un inventario dei beni mobili nella disponibilità esclusiva della ditta fallita. Specificatamente, inoltre, lo scrivente sottolinea come in ragione dell'attuale attività lavorativa in svolgimento in entrambi gli immobili, amministrativa nell'immobile n. 01 ed operativa nell'immobile n. 02, siano presenti numerosi beni mobili utilizzati da parte della ditta affittuaria quali: arredi, attrezzature, veicoli e macchinari. All'interno delle ispezioni svolte durante le operazioni peritali non sono emersi elementi sufficienti ad individuare la provenienza dei beni immobili in uso alla ditta locataria degli immobili oggetto della presente relazione di perizia.

Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione alla procedura, si osserva come all'interno degli uffici siano stati riscontrati dei beni assimilabili ad arredi e dotazioni software e hardware di caratteristiche compatibili con le attività amministrative e gestionali svolte all'interno di un ufficio. Nel capannone industriale adibito ad autorimessa sono state riscontrate una serie di attrezzature da officina impiegate nelle operazioni di manutenzione oltre che una serie di veicoli quali pullman ed autobus per il trasporto delle persone. Sia gli arredi riscontrati negli uffici che i mezzi riscontrati nel capannone risultano attualmente funzionali allo svolgimento delle attività amministrative e operative della ditta occupante in forza di regolare contratto di affitto.



Per un quadro sintetico di quanto presente sui luoghi si rimanda alle immagini catalogate all'interno dell'allegato fotografico, rammentando come queste siano acquisizioni squisitamente generali utili a valutare la conformazione degli ambienti. All'interno delle ispezioni svolte non sono state acquisite delle immagini di dettaglio dei beni mobili quali arredi, attrezzature, veicoli in quanto non necessarie per la predisposizione di un censimento dei beni mobili in capo alla ditta fallita. In tal senso lo scrivente resta sin d'ora a disposizione del G.D. e della Curatela Fallimentare al fine di redigere apposito inventario dei beni mobili.

## **Quesito 12**

*Fornire una descrizione degli impianti strutturali dei beni (condutture, condizionamento, telefonico, elettrico, ascensore, riscaldamento, depurazione, sollevamento, antincendio, meccanici, ecc.) accertandone la relativa proprietà ovvero la sussistenza di vincoli di usi/parti comuni; indicare lo stato di funzionamento e lo stato d'uso; indicare se sia possibile vendere i beni in questione in lotti separati e distinti ovvero in lotto/i unico/i con il bene immobile; determinare il valore degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato d'uso e di funzionamento;*

Di seguito verrà fornita un'accurata descrizione degli impianti strutturali appartenenti agli immobili oggetto di perizia. Nello specifico, per ognuna delle proprietà della ditta "Gianmarco Tour S.r.l.", sarà realizzata un'analisi di tutti gli ambienti, con il fine ultimo di andare ad individuare le tecnologie impiantistiche caratteristiche ed una univoca descrizione di ognuna di esse. Successivamente, attraverso l'utilizzo di relative documentazioni ed informazioni catastali e commerciali verranno valutati i vincoli di natura condominiale vigenti sulle dotazioni impiantistiche e verrà dunque valutata compiutamente la possibilità di divisibilità dei beni immobili. Infine, considerando tutti gli elementi impiantistici removibili, sarà effettuata una valutazione economica, tenendo in considerazione le necessarie decurtazioni sul prezzo di stima dovute allo stato di utilizzo e di funzionamento. Tali valutazioni hanno lo scopo di determinare l'esistenza di una convenienza economica nella vendita degli stessi in lotti separati piuttosto che in lotto unico con il bene immobile.

Le valutazioni effettuate e di seguito esposte, sono state realizzate facendo unicamente riferimento ad informazioni contestuali, elementi raccolti ed allegata documentazione fotografica. Tali elementi sono stati raccolti dallo scrivente durante il sopralluogo condotto sui beni immobili di proprietà della ditta in oggetto ed attualmente occupati dalla ditta affittuaria, effettuato nella giornata del 21/10/2020.



Sulla base di tali elementi, si specifica come non siano stati reperiti in quanto assenti documenti tecnici relativi alle configurazioni impiantistiche degli immobili. Per tale motivo le conclusioni raggiunte sono derivanti da assunzioni tecniche di contesto proprie delle figure professionali coinvolte.

### **Immobile n. 01 (via Josto, Porto Torres)**

Il locale commerciale in oggetto risulta essere ubicato al piano terra di un complesso edilizio con destinazione d'uso promiscua, principalmente residenziale. L'immobile, sito nella via Josto ai civici n.5/9, risulta essere strutturato secondo due differenti livelli. Il locale di proprietà della ditta fallita ospita un'ampia superficie che attualmente risulta essere occupata dagli uffici amministrativi di una ditta terza che opera in forza di un regolare contratto di locazione.

All'interno della presente descrizione, in ossequio a quanto richiesto dal quesito, verranno unicamente trattati gli impianti in dotazione al singolo immobile, senza addentrarsi nelle caratteristiche dei beni mobili e degli arredi, oggetto di specifica valutazione che esula dalla presente trattazione.

#### **1. Impianto elettrico**

L'impianto elettrico del locale commerciale si suddivide in un impianto di illuminazione, un'alimentazione per la forza motrice ed un impianto di illuminazione di sicurezza, necessario a garantire la corretta applicazione delle prescrizioni di sicurezza anche in caso di mancanza di corrente elettrica dalla rete. L'impianto è caratterizzato da un quadro elettrico principale posto in corrispondenza dell'ingresso principale all'immobile. L'illuminazione è garantita da lampade al neon, di forma cilindrica, ancorate al soffitto sia attraverso cavi di acciaio di lunghezza pari a circa un metro, che direttamente all'intradosso. L'impianto di illuminazione di sicurezza è formato da un numero inferiore di elementi, posizionati in punti strategici in funzione della definizione delle vie di esodo predisposte per l'evacuazione. Infine, è presente un impianto linea prese, atto alla distribuzione omogenea, sull'intera superficie, di forza motrice, indispensabile per garantire il corretto funzionamento di utilizzatori elettrici ed elettronici. L'impianto è organizzato con le linee elettriche passanti entro canalette murate. Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'Allegato A.01 e precisamente alle immagini 006, 007 e 009.

## 2. Impianto antincendio

L'impianto antincendio del locale commerciale è composto unicamente da tecnologie di protezione attiva, quali estintori ad anidride carbonica. Specificatamente il locale è risultato accessoriato di n. 4 estintori, esposti e resi facilmente reperibili mediante un ancoramento alla muratura.

## 3. Impianto di climatizzazione

Il locale commerciale in questione è condizionato unicamente con una pompa di calore idronica, collegata a differenti utilizzatori disposti sull'intera superficie dell'immobile. Specificatamente l'impianto è composto da n.5 ventilconvettori interni, di cui quattro disposti al piano terreno mentre soltanto uno è disposto in corrispondenza del piano soppalcato. Esternamente, in corrispondenza del cortile interno, è installata e collegata l'unità esterna che, in virtù delle caratteristiche dell'impianto risulta essere l'unica ad alimentare gli utilizzatori climatici interni. Per un'inquadratura dell'unità esterna si rimanda all'immagine n. 011 dell'Allegato A.01.

## 4. Impianto di adduzione idrica

In virtù delle analisi realizzate, dei sopralluoghi effettuati e della carenza delle descrizioni delle tecnologie impiantistiche presenti nell'immobile, è risultato impossibile definire univocamente la configurazione dell'impianto di adduzione idrica dei locali di proprietà della ditta fallita. In tal senso, per via della mancanza di un delegato aziendale competente nel fornire informazioni e delucidazioni tecniche a riguardo, le conclusioni successivamente riportate sono derivanti unicamente dall'analisi visiva effettuata sui luoghi.

In virtù della completa mancanza di un serbatoio di accumulo e/o di un locale pompe dedicato, lo scrivente conclude dunque che l'erogazione della risorsa sia interamente soddisfatta dalla pressione di rete cittadina, sufficiente a vincere le perdite di carico circuitali e tale da garantire 0,5 m.c.a. ad ogni utilizzatore. L'immobile presenta otto differenti utilizzatori, di cui tre WC, tre lavandini, una doccia ed un bidet distribuiti tra i servizi igienici localizzati al piano terra ed a quello soppalcato.



#### 5. Impianto di smaltimento acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue è garantito attraverso la predisposizione di due differenti impianti tecnici, uno destinato al deflusso delle acque bianche (acque piovane) ed uno a quello delle acque nere (caratterizzate da alta carica batterica e/o inquinanti chimici). Con riferimento all'immobile in questione, l'impianto di smaltimento delle acque bianche risulta essere quello presente in corrispondenza del fabbricato generale che ospita l'unità edilizia oggetto della presente relazione di perizia. Esso risulta composto da canali di gronda posti all'estremità delle falde di copertura che successivamente allontanano l'acqua raccolta tramite dei tubi pluviali installati in corrispondenza del prospetto, visibili con riferimento all'immagine 004 dell'Allegato A.01.

Per quanto attiene le acque nere, come precedentemente descritto nel paragrafo "Impianto di adduzione", si precisa che il locale presenta n.8 differenti utilizzatori, per ognuno dei quali è stato necessariamente predisposto un allaccio alla rete. La rete fognaria interna, in esercizio a pressione atmosferica e con pendenze elevate, atte garantire il corretto deflusso, è collegata a quella esterna mediante un pozzetto di scarico, punto di incontro tra l'utenza privata e quella pubblica.

#### 6. Impianto acqua calda sanitaria

Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria è stato predisposto un unico dispositivo che garantisce un approvvigionamento puntuale alle zone richiedenti la risorsa. La risorsa, quindi, viene riscaldata e prelevata direttamente dal boiler di accumulo e distribuita agli utilizzatori presenti nei servizi igienici. Il dispositivo in questione, di potenza pari a 1,2 kW termici, posizionato al di sopra del "Bagno 01", è alimentato elettricamente ed assicura un accumulo termico di circa 80 litri oltre alla regolazione istantanea della temperatura di erogazione mediante una manopola di controllo posta sulla parte frontale.

#### 7. Sistema antintrusione

L'immobile risulta essere dotato di un sistema antintrusione con rilevatore di movimento. Il sistema è composto da n.1 unità esterna, adibita alla generazione del segnale acustico di allarme e da n.3 sensori ottici posizionati all'interno dei locali.

In conclusione, si precisa come, sulla base di quanto osservato e riscontrato, non siano presenti un impianto di depurazione, un gruppo elettrogeno di emergenza, un impianto di diffusione sonora o di videosorveglianza.

**Immobile n. 02 (via Pigafetta, Zona Industriale Porto Torres)**

Il complesso edilizio sito nella Zona Industriale di Porto Torres risulta essere configurato come un unico ampio ambiente adibito ad autorimessa/officina ed è dotato di un ampio piazzale esterno atto a permettere le operazioni di manovra e la sosta di automezzi di grandi dimensioni.

All'interno della presente descrizione, in ossequio a quanto richiesto dal quesito, verranno unicamente trattati gli impianti in dotazione al singolo immobile, senza addentrarsi nelle caratteristiche dei beni mobili e degli arredi, oggetto di specifica valutazione che esula dalla presente trattazione.

**1. Impianto elettrico**

L'impianto elettrico del locale commerciale si suddivide in un impianto di illuminazione, un'alimentazione per la forza motrice ed un impianto di illuminazione di sicurezza, necessario a garantire la corretta applicazione delle prescrizioni di sicurezza anche in caso di mancanza di corrente elettrica dalla rete. L'impianto è caratterizzato da due quadri elettrici principali posti in corrispondenza dell'ingresso all'immobile e del piazzale esterno. L'illuminazione è garantita da lampade al neon, di forma cilindrica disposte in corrispondenza delle travi della copertura, in maniera tale da creare una configurazione in grado di illuminare omogeneamente l'ambiente. Tali elementi sono identificabili attraverso la consultazione dell'immagine n. 014 dell'Allegato A.02 – Documentazione fotografica dell'immobile 02, al quale si rimanda per qualsiasi approfondimento.

L'impianto di illuminazione di sicurezza è formato da un numero inferiore di elementi, posizionati in punti strategici in funzione della definizione delle vie di esodo predisposte per l'evacuazione. Infine, è presente un impianto linea prese, atto alla distribuzione omogenea, sull'intera superficie di forza motrice, indispensabile per garantire il corretto funzionamento di utilizzatori industriali. L'impianto è organizzato con le linee elettriche passanti entro canalette metalliche ancorate alla muratura.



## 2. Impianto antincendio

L'impianto antincendio del locale commerciale è composto unicamente da dispositivi di protezione attiva quali estintori ad anidride carbonica. Tali elementi risultano essere uniformemente disposti all'interno del capannone. Inoltre, lo scrivente sottolinea come, seppur attualmente non in uso e necessitante di manutenzione straordinaria, sia presente una rete idrica di alimentazione di idranti, collocati in corrispondenza della muratura perimetrale. Tale conclusione è motivata dalla presenza di numerosi alloggiamenti destinati ai dispositivi e di una cisterna interrata di raccolta, posizionata in corrispondenza dell'angolo Sud-Est del piazzale esterno, all'interno della superficie di un mappale di proprietà estranea rispetto alla ditta fallita.

## 3. Impianto di adduzione idrica

In virtù delle analisi realizzate, dei sopralluoghi effettuati e della carenza delle descrizioni delle tecnologie impiantistiche presenti nell'immobile, è risultato impossibile definire univocamente la configurazione dell'impianto di adduzione idrica dei locali di proprietà della ditta fallita. In tal senso, per via della mancanza di un delegato aziendale competente nel fornire informazioni e delucidazioni tecniche a riguardo, le conclusioni successivamente riportate sono derivanti unicamente dall'analisi visiva effettuata sui luoghi.

## 4. Impianto di smaltimento acque reflue

Lo smaltimento delle acque reflue è garantito attraverso la predisposizione di due differenti impianti tecnici, uno destinato al deflusso delle acque bianche (acque piovane) ed uno a quello delle acque nere (caratterizzate da alta carica batterica e/o inquinanti chimici). Lo smaltimento delle acque meteoriche è garantito attraverso un'elevata pendenza conferita sia alla copertura che alla pavimentazione componente il piazzale esterno. In tale maniera l'acqua viene smaltita attraverso un convogliamento a pozzetti di raccolta disposti in corrispondenza del piano di calpestio del piazzale esterno. Come precedentemente descritto nel paragrafo "Impianto di adduzione", il locale presenta n.5 differenti utilizzatori, per ognuno dei quali è stato necessariamente predisposto un allaccio alla rete. La rete fognaria interna, in esercizio a pressione atmosferica e con pendenze elevate atte garantire il corretto deflusso, è collegata a quella esterna mediante un pozzetto di scarico, punto di incontro tra l'utenza privata e quella pubblica

5. Impianto acqua calda sanitaria

Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria è stato predisposto un unico dispositivo che garantisce un approvvigionamento puntuale alle zone richiedenti la risorsa. In questo senso, l'unico locale richiedente tale risorsa è il servizio igienico, il quale presenta uno scaldacqua elettrico indipendente. L'acqua, quindi, viene riscaldata e prelevata direttamente dal boiler di accumulo e distribuita agli utilizzatori presenti nel servizio igienico. Il dispositivo in questione, di potenza pari a 1,2 kW termici, posizionato sopra-lavello, è alimentato elettricamente ed assicura un accumulo termico di circa 30 litri oltre alla regolazione istantanea della temperatura di erogazione mediante una manopola di controllo posta sulla parte frontale.

6. Impianto di distribuzione ad aria compressa

Sui luoghi è stata osservata la presenza della rete di tubazioni utile a distribuire l'aria compressa sui vari utilizzatori posti in prossimità della zona inferiore dei pilastri delimitanti la struttura portante del capannone. Al riguardo si precisa, sulla base di quanto appreso in fase di indagine, come il sistema di produzione dell'aria compressa (eventuale compressore e serbatoio di accumulo) sia disconnesso dalla rete di distribuzione interna ai locali, rendendo di fatto inservibile l'intero sistema. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che quanto rilevabile sui luoghi debba essere inteso piuttosto come una predisposizione all'impianto di distribuzione aria compressa mancando del compressore e del serbatoio.

In conclusione, si precisa come, sulla base di quanto osservato e riscontrato, non siano presenti un impianto di depurazione, un gruppo elettrogeno e un impianto di videosorveglianza.



Di seguito lo scrivente, in virtù delle analisi precedentemente effettuate e presentate, definirà la possibilità di divisibilità dei beni, in maniera tale da chiarire univocamente se essi siano vendibili in lotti separati e distinti. Successivamente, nell'ipotesi di pieno riutilizzo degli elementi impiantistici, verrà descritto compiutamente il criterio di valutazione economica prescelto, con riferimento a prezzi a nuovo, stato di funzionamento ed eventuali decurtazioni, ed in funzione di ciò verrà valutata l'effettiva convenienza economica di una vendita come lotti separati rispetto agli immobili o il riutilizzo di tali impianti strutturali.

La divisibilità di una data tecnologia impiantistica è definita dalla concreta possibilità di un suo corretto smontaggio e rimontaggio in una differente sede, secondo le prescrizioni operative e procedure esecutive del caso, che ne garantisca il regolare funzionamento in differenti condizioni ed in una nuova collocazione. In tal senso, sono stati identificati come divisibili gli impianti strutturali quali: gruppi elettrogeni di riserva, estintori, idranti, unità interne di condizionamento (split o ventilconvettori), impianti autoclave e serbatoi di accumulo idrico. Tuttavia, la divisibilità dei beni non è corrispondente alla reale convenienza economica di un riutilizzo di tali apparecchiature.

Il criterio di valutazione economica utilizzato per tale analisi ha tenuto in considerazione tre parametri economici fondamentali: il costo dell'impianto a nuovo, le necessarie decurtazioni effettuate in funzione dello stato di funzionamento e d'uso ed i costi di smontaggio, movimentazione e montaggio.

In funzione di tali elementi, considerando il valore attuale delle apparecchiature e gli eventuali costi per un riposizionamento in differente sede, la convenienza economica è stata valutata in funzione della differenza economica tra il reale valore commerciale degli elementi e gli ipotetici costi di movimentazione. La divisione dei beni e l'eventuale vendita in differenti lotti è stata giudicata economicamente conveniente unicamente quando tale differenza è risultata di valore positivo, fornendo garanzia di un guadagno economico per la società proprietaria dei beni. Dunque, in funzione dello stato di funzionamento e d'uso, del valore di mercato del bene e dei progressi tecnologici effettuati durante la vita utile dell'impianto, parecchi elementi non sono stati ritenuti riutilizzabili in differente contesto poiché definirebbero ulteriori costi economici piuttosto che guadagni. Con riferimento agli impianti di condizionamento riscontrati in corrispondenza degli ambienti dell'immobile n. 01, si precisa come sia le unità interne che esterne risultino essere non riutilizzabili per via dello stato d'uso e soprattutto in virtù delle enormi innovazioni tecnologiche che si sono susseguite nei diversi anni.



In tal senso le apparecchiature risultano essere ormai obsolete, garanzia di bassi valori di efficienza ed alti consumi. Devono inoltre essere considerati gli ipotetici costi di smontaggio, trasporto e rimontaggio oltre alla predisposizione e messa in opera di un nuovo impianto idraulico murato.

Per quanto concerne gli impianti gli idrici ed elettrici osservati nei due immobili, si sottolinea come questi siano stati considerati non riutilizzabili. Le medesime conclusioni sono state tratte in relazione ad apparecchi di produzione di acqua calda sanitaria a generazione elettrica. L'impianto elettrico installato, seppure non caratterizzato da un'elevata complessità, non comprende nessun elemento indipendente che preveda una convenienza economica nel suo riutilizzo. Quadri elettrici ed elementi di illuminazione sono infatti strettamente legati alla configurazione impiantistica e per tal motivo un loro utilizzo separato non risulta essere conveniente anche dal punto di vista tecnico. Infine, tutti gli apparecchi di protezione attiva e passiva riconducibili all'impianto antincendio sono stati considerati non riutilizzabili. Tali elementi infatti sono soggetti ad una stringente normativa relativa a collaudo e revisione e per tal motivo facilmente inadeguati oppure non rispettanti vincoli tecnici o prescrizioni di sicurezza. Anche in questo caso è stata quindi considerata più conveniente l'opzione di una vendita in lotto unico con l'immobile di pertinenza.

In virtù di quanto precedentemente individuato, lo scrivente conclude come nessuno degli impianti strutturali facenti parte della dotazione degli immobili oggetto di perizia ha determinato una convenienza economica nel suo spostamento e riutilizzo o vendita in lotto separato. Difatti, nessuno degli elementi riscontrati conduce alla definizione di un valore economico intrinseco dell'elemento tale da rappresentare un effettivo guadagno economico se paragonato al valore degli immobili oggetto della presente relazione di perizia.



### **Quesito 13**

*Determinare il valore dei beni immobili e mobili acquisiti dal fallimento, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione, d'uso e di funzionamento;*

Il valore di mercato dei beni immobili è stato determinato facendo riferimento a due distinte metodologie di stima, basate sulla comparazione. Combinando di volta in volta i risultati forniti dall'utilizzo di tali metodologie è stato possibile determinare univocamente il valore dei beni immobili relativi alla perizia in oggetto, di proprietà della ditta fallita.

La prima di queste comparazioni si configura come una stima di tipo diretto, basata sull'individuazione di immobili di medesima specie e simile collocazione geografica, attualmente oggetto di compravendita. Secondo tale metodologia il valore di mercato viene ottenuto mediante la determinazione del prezzo medio al metro quadro di detta area urbana per la tipologia di immobile in oggetto. Il confronto con gli immobili simili avviene tenendo conto delle condizioni del mercato, dell'ubicazione degli immobili e delle loro dotazioni, servizi, finiture, stato d'uso e manutenzione.

La seconda metodologia applicata si configura come una stima di tipo indiretto, basata su dati forniti da osservatori immobiliari, i quali catalogano e raccolgono dati relativi a transazioni immobiliari su base regionale e nazionale, ricavando da questi valori unitari applicabili alle diverse tipologie immobiliari. I dati forniti dalle metodologie indirette si riferiscono ad immobili aventi caratteristiche standard, genericamente validi per la maggior parte degli immobili presenti sul mercato in una specifica zona geografica ed urbana. In tal senso, lo scrivente ha fatto riferimento ai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed ai dati reperiti attraverso la consultazione del portale "Borsino Immobiliare".

La corretta valutazione deve necessariamente prendere in considerazione le peculiarità dello specifico immobile, che inevitabilmente comportano un discostamento del valore da quello unitario suggerito dagli osservatori considerati.

Al fine di adattare i dati estrapolati al caso di specie, sono stati applicati ai valori unitari dei coefficienti correttivi presenti nelle tabelle "FIAIP", le quali permettono di associare all'immobile le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Tali coefficienti consentono di valutare le caratteristiche del micro-intorno ospitante l'immobile, oltre a quelle dell'edificio e della singola unità immobiliare. Quanto sopra descritto risulta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare della ditta "~~Fininvest~~ ~~Fininvest~~ S.r.l.". Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato D, contenente la stima immobiliare degli immobili oggetto di perizia.

La Tabella 2, di seguito riportata, fornisce il valore di mercato degli immobili facenti parte del patrimonio immobiliare della ditta "~~Fininvest~~ ~~Fininvest~~ S.r.l." in fallimento.

Immobilie n.	Ubicazione	Via/Loc.	Destinazione d'uso	Consistenza	Prezzo Unitario	Valore immobiliare
			[-]	[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€]
1	Porto Torres	Josto 5/9	Uffici	172,49	1.103,77	185.389,29 €
2	Z.I. Porto Torres	Pigafetta	Autorimessa	872,47	560,22	467.025,14 €
<b>Valore immobiliare complessivo</b>						<b>652.414,43 €</b>

Tabella 2. Riepilogo dei valori di mercato degli immobili.

Secondo quanto riportato nella Tabella 2 scaturisce il seguente valore immobiliare dei beni di proprietà della ditta fallita, oggetto della presente relazione di perizia.

## Valore di mercato patrimonio immobiliare ditta

"~~Fininvest~~ ~~Fininvest~~ S.r.l."

**652.414,43 €**

(diconsi euro

seicentocinquantaduemilaquattrocentoquattordici/43)



#### **Quesito 14**

*Indicare se è possibile vendere i beni in uno o più lotti provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo in riferimento alla parte immobiliare inoltre, previa autorizzazione del Giudice e del Curatore, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando all'uopo alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

In risposta a tale quesito lo scrivente sottolinea come sia possibile vendere i beni rappresentati dagli immobili in più lotti distinti. Gli immobili risultano infatti essere due e situati in due zone geografiche diverse. Per tale ragione gli immobili, ognuno per ciascuno, andranno a formare due distinti lotti. In tal senso, entrambi gli immobili nella disponibilità esclusiva della società "~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l." in fallimento, in virtù delle proprie caratteristiche funzionali, già presentano la massima redditività, determinata da una destinazione d'uso amministrativa per quanto concernente quello sito in via Josto a Porto Torres e commerciale per quello ubicato nella via Pigafetta, sempre a Porto Torres.

In particolare, l'immobile sito nel centro abitato di Porto Torres, nella via Josto, viene utilizzato come ufficio mentre il restante immobile, sito nella Z.I. in via Pigafetta, viene impiegato come autorimessa. Difatti, considerando la strategica posizione all'interno del contesto urbano di specie e l'organizzazione degli spazi interni, tali edifici non potrebbero garantire il medesimo ritorno economico se utilizzati diversamente o se frazionati e suddivisi in unità di dimensioni più contenute.

Da quanto valutato nella risposta al precedente quesito 12, si è concluso come tra le dotazioni di beni mobili osservate nei due immobili oggetto di perizia non vi siano degli impianti strutturali in grado di fornire un potenziale guadagno economico nell'eventualità di uno smontaggio e di una riutilizzazione in altra sede. Come sottolineato alle pagine precedenti, precisamente nella risposta al quesito 11, lo scrivente non ha ricevuto esplicito incarico per quanto attiene la predisposizione di una relazione inventariale di censimento dei beni mobili contenuti negli ambienti ricompresi tra gli immobili di proprietà della ditta fallita. Si ribadisce ulteriormente come all'interno degli immobili fossero svolte correntemente le attività della ditta affittuaria. I beni mobili da quest'ultima utilizzati non sono stati catalogati in rapporto alla provenienza.

**Quesito 15**

*Esplicitare, in caso di lotti costituiti da beni mobili e immobili, il valore di stima riconducibile alla parte immobiliare ed a quella mobiliare;*

Lo scrivente, in virtù delle analisi e conclusioni precedentemente esposte, sottolinea come non sia stata riscontrata alcuna convenienza economica nella separazione degli impianti strutturali dagli immobili nella disponibilità della Procedura. Inoltre, si precisa come argomentato alle pagine precedenti, come non sia stato determinato un valore economico per quanto attiene la dotazione di beni mobili osservati sia negli uffici che nel capannone.

In questo senso, nella seguente tabella sono riportati i valori di stima riconducibili unicamente alla parte immobiliare, per ognuno degli edifici facenti parte del patrimonio oggetto della presente perizia.

La trattazione relativa all'ipotesi di divisibilità dei beni e della convenienza economica derivante da tali interventi è riportata all'interno della presente relazione di perizia, più precisamente all'interno del Quesito 12. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a tale quesito in merito al valore economico, all'ipotetica divisibilità ed al guadagno netto relativi alla vendita in lotti separati degli impianti strutturali.

In relazione a tale quesito lo scrivente sottolinea, come esposto nel Quesito 12, come entrambi gli immobili non presentino alcun elemento impiantistico removibile e/o rivendibile. In considerazione di ciò lo scrivente assume il valore di mercato dei beni come costituito unicamente da una parte immobiliare e dagli impianti fissi in essi contenuti che non sono dotati di convenienza economica.

<b>Immobile n°</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Valore immobiliare</b>
<b>[-]</b>		<b>[€]</b>
01	Via Josto, Porto Torres (SS)	185.389,29
02	Via Pigafetta, Z.I. Porto Torres (SS)	467.025,14

*Tabella 3: Tabella riassuntiva dei valori di stima della parte immobiliare riconducibile al patrimonio della ditta fallita in epigrafe*



### **Quesito 16**

*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

Il materiale acquisito per determinare il valore di mercato dei singoli immobili ha preso in considerazione la seguente documentazione:

- Stato progettuale approvato;
- Visure ipotecarie;
- Visure Catastali;
- Stralcio planimetrico del Catasto Fabbricati del comune di interesse;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale del comune di interesse;
- Immagini satellitari dell'area in esame;
- Immagini su Carta Tecnica Regionale.

Inoltre, è stato reperito ulteriore materiale tramite rilievo metrico e fotografico degli immobili, realizzato mediante un unico sopralluogo svolto nella giornata del 21/10/2020. La documentazione relativa allo stato progettuale approvato, reperita tramite accesso agli atti, viene riportata all'interno dell'Allegato B – Documentazione amministrativa, contenente l'ultima configurazione progettuale approvata dagli Uffici Tecnici del Comune di Porto Torres.

Le ispezioni ipotecarie, descritte nel dettaglio all'interno della risposta al primo quesito, sono state reperite dallo scrivente tramite visure telematiche e riportate nell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie. In maniera simile anche la documentazione catastale è stata reperita tramite visure telematiche, organizzate per singolo immobile e riportate all'interno dell'apposito allegato, Allegato C – Documentazione catastale.

Le caratteristiche urbanistiche delle aree ospitanti i singoli immobili sono state stabilite sulla base delle normative urbanistiche vigenti per i singoli comuni. All'interno di ognuno dei fascicoli di stima dei singoli immobili è stato dedicato alla definizione dell'inquadramento urbanistico degli immobili un intero capitolo (Capitolo 2), utile ad individuare le N.T.A. vigenti per la specifica zona omogenea di riferimento. Si è provveduto ulteriormente a fornire un inquadramento grafico dei singoli immobili all'interno della zonizzazione urbanistica vigente. Tali inquadramenti risultano riportati negli elaborati grafici allegati ai diversi fascicoli di stima, assieme agli inquadramenti effettuati su immagine satellitare e su Carta Tecnica Regionale.



**Quesito 17**

*Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

La documentazione fotografica reperita, riguardante ognuno degli immobili oggetto di perizia, è stata organizzata, all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica, considerando tutti gli ambienti ed elementi peculiari delle unità immobiliari. Specificatamente, l'Allegato A.01 contiene la documentazione fotografica relativa agli uffici amministrativi siti in via Josto a Porto Torres, mentre l'Allegato A.02 quella relativa all'autorimessa sita in via Pigafetta, nella Zona Industriale di Porto Torres (SS).

### **Quesito 18**

*Allegare alla relazione la planimetria dei beni, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

La documentazione relativa all'attuale configurazione planimetrica dei beni, alle visure catastali ed alla documentazione amministrativa è riportata per ogni immobile, oggetto della presente relazione di perizia, negli appositi fascicoli allegati.

La documentazione amministrativa dell'immobile n. 01 sito in via Josto viene riportata all'interno dell'Allegato B.01, quella catastale nell'Allegato C.01 ed infine quella grafica nell'Allegato E.01.

La documentazione amministrativa dell'immobile n. 02 sito in via Pigafetta viene riportata all'interno dell'Allegato B.02, quella catastale nell'Allegato C.02 ed infine quella grafica nell'Allegato E.02.



**Quesito 19**

*Redigere su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

Si rimanda per la risposta a tale quesito al contenuto dell'Allegato H – Scheda riassuntiva degli immobili, nel quale sono riportate le descrizioni sintetiche dei beni, con l'indicazione dei dati catastali per ogni singolo immobile oggetto di valutazione.

### **Conclusioni**

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 27/01/2021

il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

### **Elenco degli allegati:**

Allegato A – Documentazione fotografica;  
Allegato B – Documentazione amministrativa;  
Allegato C – Documentazione catastale;  
Allegato D – Stima immobiliare;  
Allegato E – Planimetria immobili come da rilievo;  
Allegato F – Ispezioni ipotecarie;  
Allegato G – Inventario terre civiche;  
Allegato H – Scheda riassuntiva immobili  
Allegato I – Attestati di Prestazione Energetica.