

TRIBUNALE di SASSARI
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 06/2023

Giudice : Dott. G. M. Mossa

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Fallimento n. 06/2023 - “ _____ ”

Con comunicazione del 13.07.2025, il Curatore della procedura, Dott. Emanuele Pintore, incaricava lo scrivente di procedere alla stima dei beni di proprietà della società “ _____ ”, individuati in un appartamento, cinque posti auto e un terreno siti in Castelsardo in Via Frigiano, Loc. Lu Ponti.

RELAZIONE

Allo scopo di evadere l’incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto preliminarmente ad accedere presso la piattaforma digitale dell’Agenzia delle Entrate – sezione territorio, allo scopo di individuare catastalmente i beni oggetto dell’odierno incarico, rilevando che gli stessi risultano così censiti:

Appartamento propr. “ _____ ”

L’unità immobiliare è intestata al N.C.E.U. alla ditta “ _____ ” propr. per 1/1, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
7	1301	7	A/3	2	4 vani	299,55

Posti auto scoperti pror. “ _____ ”

Le unità immobiliari sono intestate al N.C.E.U. alla ditta “ _____ ” propr. per 1/1, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categoria	classe	consistenza	R.C.
7	1315	21	C/6	1	12 mq	31,61
7	1315	23	C/6	1	14 mq	36,88
7	1315	24	C/6	1	14 mq	36,88
7	1315	25	C/6	1	14 mq	36,88
7	1315	26	C/6	1	14 mq	36,88

Terreno pror. “ _____ ”

Il bene è intestato al N.C.E.U. alla ditta “ _____ ” propr. per 1/1, con i seguenti identificativi:

<u>Foglio</u>	<u>mappale</u>	<u>sub.</u>	<u>categoria</u>	<u>classe</u>	<u>consistenza</u>	<u>R.C.</u>
7	1301	27	F/1	/	400 mq	/

Successivamente all’accesso presso la piattaforma dell’Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha provveduto ad effettuare formale sopralluogo presso i beni oggetto della presente, rilevando quanto segue:

1) appartamento in Castelsardo – Via Frigiano n. 115 – Loc. Lu Ponti

Trattasi di un appartamento sito al piano terra-rialzato di un edificio a due piani fuori terra e un piano interrato, attestato sulla Via Frigiano n°115 - Località Lu Ponti, facente parte della zona residenziale periferica del centro abitato di Castelsardo, costituito prevalentemente da villette e piccoli complessi residenziali.

L’appartamento in esame ha accesso da una scala esterna attestata sulla via Frigiano al n. 115, che, dopo due rampe di scale, conduce ad un terrazzo a livello dal quale è possibile accedere all’interno dell’appartamento caduto nell’odierno Fallimento.

L’unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo provvisto di angolo cottura, disimpegno, bagno, e due vani adibiti a camera da letto, il tutto per una superficie lorda pari a mq. 73,25 circa ed una superficie utile di mq. 62,75 circa, con un’altezza interna pari a mt. 2,70. Esternamente il bene utilizza due terrazzi : il primo, della superficie di mq. 25,25 circa prospettante la Via Frigiano, ed il secondo di mq. 14,05 circa sito nel retrospetto.

L’unità immobiliare presenta le seguenti strutture di fabbrica e finiture:

- strutture in elevazione di tipo murario in blocchetti unigranulari di cemento;

- solai del tipo misto in laterocemento;
- porte interne in legno massello;
- pavimenti in gres ceramico;
- rivestimento bagno in parte ceramica 20x20 ed in parte rivestimento murale in ceramica;
- intonaci e tinteggiature del tipo civile;
- infissi esterni in legno Douglas provvisti di vetrocamera;
- impianto idrico sotto traccia da sottoporre a verifica;
- impianto fognario sotto traccia;
- impianto elettrico privo di frutti, da sottoporre a verifica;
- pezzi igienico-sanitari e rubinetteria di tipo ordinario.
- impianto di riscaldamento e raffrescamento tipo SPLIT da sottoporre a verifica.

Nel complesso il bene si presenta in scadenti condizioni di manutenzione/conservazione, fattispecie, questa, che concorrerà all'applicazione del coefficiente correttivo in diminuzione del 10%.

Si vedano le foto che seguono dalle quali è possibile rilevare lo stato dei luoghi:







2) posti auto scoperti pror. “ _____ ”

Trattasi di n°5 posti auto attestati sulla sinistra per chi percorre la Via Frigiano, posizionati nella parte terminale della via, allocati in uno spiazzo stradale adibito a parcheggio, identificati con il sub. 21 della superficie di mq. 12,00 circa, e i sub 23 – 24 – 25 – 26 della superficie di mq. 14,00 circa ciascuno, tutti sprovvisti di delimitazioni fisiche, rilevabili solo da linee bianche orizzontali a pavimento.

Si vedano le foto che seguono dalle quali è possibile rilevare lo stato dei luoghi:





Terreno pror. “ _____ ”

Trattasi di un terreno costituito da un costone roccioso retrostante all’edificio che ospita il bene in fallimento, privo di accesso diretto, avente una elevata pendenza, strato agrario frammentato da trovanti rocciosi e pietrame sciolto, invaso da macchia mediterranea, privo di qualsivoglia cura culturale, inutilizzato da decenni. Nel complesso il terreno in esame si presenta di pressoché nullo interesse commerciale, da classificarsi come residuale.

Si vedano le foto che seguono dalle quali è possibile rilevare lo stato dei luoghi:





ACCERTAMENTI URBANISTICI

Il progetto dell'edificio che ospita il bene caduto nell'odierno fallimento è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 95 del 06.08.2007 (P.E. n. 74/02) e successiva Variante autorizzata con Concessione Edilizia n. 84 del 20.07.2009 (P.E. n. 74/02).

Il confronto fra gli elaborati di progetto e lo stato attuale attualmente esistente, ha permesso di accertare che l'appartamento evidenzia lievi differenze di superficie, così come tutto l'edificio al quale si appartiene, rientranti, comunque, nella tolleranza edilizia del 6% di cui alla originaria Legge 380/2001 modificata dalla Legge "Salva Casa" n. 105/2024.

Per sanare tale abuso è necessario presentare al Comune di Castelsardo pratica per mancata S.C.I.A. accompagnata da relazione asseverata a doppia firma da ingegnere e geologo, in quanto il bene ricade all'interno della zona vincolata come Hg4 del PAI, abuso per il quale è previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

Il costo dell'intera pratica è il seguente:

- pratica edilizia per mancata S.C.I.A. completa di pratica paesaggistica
€. 3.500,00
 - relazione asseverata ingegnere + geologo
€. 2.500,00
 - sanzione amministrativa
€. 1.000,00
- Sommano complessivamente **€. 7.000,00**

CONTINUITA' delle TRASCRIZIONI

- 1) l'immobile è arrivato in proprietà alla ditta caduta nell'odierno fallimento per costruzione;
- 2) con Annotazione n. 877 / 7551 del 05.05.2010 veniva annotata iscrizione per frazionamento in quota a rogito del Dott. Cosimo Carrieri notaio in Sassari rep. 45791/19301 del 23.04.2010;
- 3) con Trascrizione del 02.11.2016 – R.P. 11320 R.G. 14645 veniva trascritto Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giudiziario rep. 2436 del 18.08.2016;
- 4) con Iscrizione del 30.10.2018 – R.P. 2238 R.G. 14214 veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Sassari rep. 761 del 24.07.2017;
- 5) con Iscrizione del 14.01.2022 – R.P. 55 R.G. 516 veniva iscritta ipoteca dell'Agenzia delle Entrate Riscossione – rep. 3450/10222 del 03.01.2022 derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo;
- 6) con Trascrizione del 24.09.2025 – R.P. 12365 R.G. 15680 veniva trascritta Sentenza dichiarativa di Fallimento – Tribunale di Sassari rep. 13/2023 del 16.12.2023.

Stante quanto sopra si conferma la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del C.C.

Criteri di stima

A questo punto, individuati i beni oggetto di perizia, è necessario procedere alla stima degli stessi, evidenziando che lo scopo principale dello stimatore è quello di definirne il valore commerciale, privo di punte in eccesso e/o ribasso dettate da personali interpretazioni o non suffragate da elementi concreti.

Nell'ambito della valutazione dei beni lo scrivente, ritiene opportuno avvalersi del metodo sintetico-comparativo con offerte di immobili simili rilevati nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione e delle concezioni costruttive, oltreché dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevato in sopralluogo, e cioè mediocri.

Nel caso specifico si rileva che l'unità immobiliare in esame si trova in zona periferica della città di Castelsardo Località "Lu Ponti", attestato sulla Via Frigiano, il tutto in un comparto avente interscambio immobiliare di livello medio.

Per quanto concerne la ricerca dei valori del bene, la stima è stata effettuata, in maniera indiretta, mediante utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di cui alla microzona 1 - codice B/1, che prevede per gli appartamenti ricadenti nella zona di cui trattasi, valori compresi fra un minimo di euro 1.350,00/mq. ed un massimo di euro 2.000,00/mq, con un valore "medio" pari ad €. 1.675,00/mq. lordo.

In seconda istanza sono stati consultati i tabulati disponibili in rete del Borsino Immobiliare che, per immobili in mediocri condizioni di conservazione nella Via Frigiano, attribuisce un valore pari ad €. 1.407,00/mq. lordo.

In ultimo si è provveduto ad esperire una indagine di mercato nella medesima zona

sulla quale insiste il bene, rilevando che un appartamento molto simile a quello in esame, sito ad una distanza di appena 10,00 metri, risulta essere in vendita ad €. 1.700,00/mq, oltre ad un ulteriore appartamento nella medesima Via Frigiano in vendita ad €. 1.597,00/mq. Lordo.

Pertanto, considerato lo stato del bene, la collocazione nel tessuto urbano cittadino (interessante), la configurazione del bene, e la convergenza dei valori rilevati in via diretta ed indiretta su un'area ben precisa, lo scrivente ritiene di applicare un valore "medio" fra tutti i parametri rilevati.

Pertanto sulla scorta di quanto sopra esposto, è possibile giungere alla seguente valutazione:

€. 1.675,00 + €. 1.407,00 + €. 1.700,00 + 1.597,00: 4 = €. **1.594,75/mq. lordo** che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore unitario "medio" praticato per gli appartamenti attestati sulla Via Frigiano nella città di Castelsardo, da decurtarsi nella misura del 10% a causa dello stato scadente di manutenzione e conservazione. In merito ai terrazzi esclusivi, gli stessi verranno stimati nella percentuale del 30% per quello insistente nel prospetto principale, e nella percentuale del 25% quello posto nel retrospetto.

Per quanto concerne i posti auto vengono valutati "a corpo", nella misura media di € 7.000,00.

Per quanto concerne il terreno in Castelsardo, sub. 27, lo stesso risulta essere praticamente inutilizzabile, di scarso stato agrario e con giacitura di elevata pendenza, per cui sarà necessario ricercare i valori di mercato dei terreni secondo le loro caratteristiche, indirizzando le ricerche di mercato in maniera diretta espletando una indagine conoscitiva a Castelsardo in zona periferica, ed in maniera indiretta mediante l'utilizzo del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli.

La ricerca presso la zona periferica di Castelsardo, nella medesima area non ha permesso di accertare una stima comparativa poiché nella medesima zona non si rilevano immobili simili in vendita.

Considerata la posizione, ed il pressochè nullo valore commerciale, si ritiene di assegnare al bene il valore simbolico di €. 5,00/mq.

A completamento della descrizione fra i parametri da utilizzare per la stima, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che gli stessi rispecchiano gli indirizzi del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (Italian Property Valuation Standard) oltrechè dei parametri ABI, FIAIP, Ministero delle Finanze, UNI, etc.

A questo punto, sulla scorta di quanto più sopra esposto, è possibile stimare il valore dei beni, così come da dettaglio che segue:

1) Appartamento in Castelsardo – Via Frigiano n. 115

Foglio 7 mappale 1301 sub. 7

mq. 73,25 x €. 1.594,75 = €. 116.815,43 – 10% = €. 105.133,89

- terrazzo sul prospetto principale

mq. 25,25 x €. 1.594,75 x 30% – 10% = €. 10.872,20

- terrazzo sul retrospetto

mq. 14,05 x €. 1.594,75 x 25% – 10% = €. 5.041,40

Sommano complessivamente €. 121.097,49

ed in cifra tonda €. **121.000,00**

2) posto auto in Castelsardo – Via Frigiano –

Foglio 7 mappale 1301 sub. 21

A corpo €. 7.000,00

3) posto auto in Castelsardo – Via Frigiano –

Foglio 7 mappale 1301 sub. 23

A corpo €. 7.000,00

4) posto auto in Castelsardo – Via Frigiano –

Foglio 7 mappale 1301 sub. 24

A corpo €. 7.000,00

5) posto auto in Castelsardo – Via Frigiano –

Foglio 7 mappale 1301 sub. 25

A corpo €. 7.000,00

6) posto auto in Castelsardo – Via Frigiano –

Foglio 7 mappale 1301 sub. 26

A corpo €. 7.000,00

7) terreno in Castelsardo – Via Frigiano –

Foglio 7 mappale 1301 sub. 27

mq. 400,00 x €. 5,00/mq. = €. 2.000,00

Sommano complessivamente €. 158.000,00

A dedurre spese per regolarizzazione edilizia €. 7.000,00

Residuo €. 151.000,00

che rappresentano, a parere dello scrivente, il valore complessivo dei beni caduti nell'odierno Fallimento, al netto delle spese per la regolarizzazione amministrativa.

A questo punto è possibile proporre un unico lotto di vendita, in considerazione del fatto che la zona ha ampia disponibilità di parcheggi, ed i posti auto venduti singolarmente non avrebbero alcun mercato, per cui si ritiene opportuno optare per un unico lotto che comprenda tutti i beni caduti nell'odierno Fallimento, così come

da lotto di vendita che segue:

LOTTO UNICO

QUOTA pari ad **1/1** dei seguenti beni:

- appartamento sito in Comune di Castelsardo, Località Lu Ponti, Via Frigiano n. 115, distinto al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 1301 sub 7, della superficie lorda di mq. 73,25 con terrazzi esterni per complessivi mq. 39,30, categoria A/3/2, confinante con la Via Frigiano, con area condominiale, con propr. e con propr. -
- posto auto sito in comune di Castelsardo in Loc. Lu Ponti – Via Frigiano, della superficie di mq. 12,00, distinto al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 1315 sub 21, categoria C/6, confinante con area di manovra di via Frigiano, con propr. - e con propr. , salvo altri;
- posto auto sito in Comune di Castelsardo in Località Lu Ponti – Via Frigiano al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 1315 sub. 23, della superficie utile di mq. 14,00, confinante con spazio di manovra per un lato, con proprietà e con propr. , salvo altri;
- posto auto sito in Comune di Castelsardo in Località Lu Ponti – via Frigiano al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 1315 sub. 24, della superficie utile di mq. 14,00, confinante con spazio di manovra per un lato, con proprietà per due lati, salvo altri;
- posto auto sito in Comune di Castelsardo in Località Lu Ponti – via Frigiano al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 1315 sub. 25, della superficie utile di mq. 14,00, confinante con spazio di manovra per un lato, con proprietà per due lati, salvo altri;
- posto auto sito in Comune di Castelsardo in Località Lu Ponti – via Frigiano al piano terra, distinto al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 1315 sub. 26, della

superficie utile di mq. 14,00, confinante con spazio di manovra per un lato, con proprietà , con propr. salvo altri.

- terreno distinto al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 1301 sub 27 della superficie di mq. 400,00, confinante con propr. . per tre lati, salvo altri.

L'appartamento evidenzia irregolarità edilizia di forma e dimensione sanabile ai sensi della Legge Salva Casa n. 105/2024, in quanto rientrante nella tolleranza edilizia del 6%, con una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00 ed oneri professionali pari ad €. 6.000,00 comprensivi degli accessori di legge.

PREZZO BSE PER LAVENDITA €. **151.000,00**

A corredo della presente relazione, si allegano:

- planimetria e visura catastale;
- planimetria illustrativa.

Sassari li 04.03.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

DELLE SPECIFICHE

Indennità e rimborsi:

a) per scritturazione, cancelleria, fotocopie Euro 30,00

b) personale di aiuto per i rilievi dei fabbricati

n. 1 persona e volo con drone Euro 120,00

TOTALE SPESE Euro 150,00

1) ONORARI A PERCENTUALE -

Legge 8 luglio 1980 n. 319 - Decreto 30.05.2002

Onorari a percentuale - art. 13 - IMMOBILI

Valore stimato **Euro 158.000,00**

ALIQUOTE MEDIE

fino a Euro 5.164,57 x 1,5474% = Euro 79,91

fino a Euro 10.329,14 x 1,4053% = " 72,57

fino a Euro 25.822,84 x 1,2642% = " 195,88

fino a Euro 51.645,69 x 0,8447% = " 216,64

fino a Euro 103.291,38 x 0,5684% = " 293,57

fino a Euro 158.000,00 x 0,4263% = " 233,22

Sommano onorari a percentuale immobili **Euro 1.091,79**

2) ONORARI per conformità urbanistica

Art. 12 - Decreto 30 maggio 2002 Euro 970,42

3) ONORARI per rilievo planimetrico e restituzione grafica

Art. 12 - Decreto 30 maggio 2002 Euro 970,42

Sommano onorari Euro 3.032,63

Sommano onorari e spese Euro 3.182,63

oltre IVA al 22% ad aliquota previdenziale al 5%.