

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione fallimentare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FALLIMENTO: XXXS.r.l.

RELAZIONE

Fall. n.103/2010

IL GIUDICE DELEGATO

Dott. Ignazio Tamponi

Il Curatore Fallimentare

Dott.ssa Florinda Garau

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Lilliu



Paolo Lilliu

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Paolo Lilliu - via G.B. Vico n. 88 - 09045 Quartu S.E. - tel. 070/821809

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA D'UFFICIO

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

01) PREMESSA

Il sottoscritto Dott. ing. Paolo Lilliu, libero professionista con studio in Quartu S.E., via G.B. Vico n. 88, iscritto all'albo professionale degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 2469, in data 27/11/2010 (**all.to 1**) veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il fallimento della ditta "XXXS.r.l. con sede i Decimomannu" C.F. 01098900929 .

Quesiti

- 1) determini il perito, previi gli idonei accertamenti ipocatastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla ditta fallita.
- 2) determini il valore commerciale degli immobili ricadenti nel fallimento:
 - f) Accerti se l'immobile è libero o occupato e verifichi l'esistenza di eventuali servitù. Rediga la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.
- 3) Accertu inoltre
 - a) se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della Legge 06.08.1967 n. 765;
 - b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione

rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

-c) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati, e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, e n. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni,

4) Provveda infine alla trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria RR.II. competente.

02) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso gli uffici dell'Agenda del Territorio di Cagliari (Conservatoria dei RR.II e Catasto) al fine di accertare la reale consistenza immobiliare della ditta fallita per poi procedere al sopralluogo di rito presso gli immobili per verificare lo stato dei luoghi e valutarne lo stato conservativo e manutentivo.

02.1) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO

A seguito di accertamenti effettuati presso l'Agenda del territorio di Cagliari la consistenza immobiliare della ditta fallita risulta composta dai seguenti beni:

In Comune di Decimomannu:

Diritto di proprietà del terreno di complessivi mq. 5.874, ricadente in zona Urbanistica D, così distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu:

- **Fg. 12** mappali: **467** (ex 340/A) di are 0.01; **468** (ex 340/B) di are 0.01; **344** di are 21.97; **469** (ex 351/A) di are 0.18; **470** (ex 351/B) di are 16.71.
- **Fg. 13** mappali: **1444** di are. 1.83; **1445** di are 7.40; **1459** di are 10.63.

Nota del consulente: si segnala che, a seguito di un aggiornamento catastale effettuato in data 03.03.2011, lo scrivente ha potuto accertare che con frazionamento in data 08.02.2011 prot. 57888 (**all.to 3**), i terreni distinti al fg. 12 mapp. 340 di are 0.02 e 351 di are 16.89 (come già indicati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento e nelle iscrizioni di seguito descritte) generavano rispettivamente il mapp. 468 e 469 il primo e il 469 e 470 il secondo. Il tecnico del Comune di Decimomannu ha dichiarato che il frazionamento era previsto per stralciare un'area di mq. 19.00 da destinare all'installazione di una cabina elettrica di trasformazione che avrebbe dovuto servire più lotti. Ha confermato inoltre che su tale area non saranno realizzate le opere in quanto ricadente nella procedura fallimentare e che presumibilmente si sarebbe proceduto ad una rettifica per annullare il frazionamento.

02.2) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONCERNENTI GLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO, TITOLI DI PROVENIENZA.

02.2.1) TRASCRIZIONE (provenienza degli immobili):

CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE

COMPRESSE NEL P.I.P. del 04.12.2006, rogito E. Geddo Lehmann rep. 12421, racc. 4170; trascr. a Cagliari il 13.12.2006, R.G. 51147, R.P. 34043 (all.to 8).

Favore: XXXS.r.l. con sede in Decimomannu C.F. 01098900929.

Contro: Comune di Decimomannu - C.F. 80013450921.

In Comune di Decimomanu:

-Terreno di complessivi mq. 5.874, ricadente in zona Urbanistica D, così distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu:

- **Fg. 12** mappali: **340** di are 0.02; **344** di are 21.97; **351** di are 16.89
- **Fg. 13** mappali: **1444** di are. 1.83; **1445** di are 7.40; **1459** di are 10.63.

Prezzo pagato € 118.713,54.

Provenienza: pervenuti al venditore con atti stesso rogito del 01.02.2005 rep. 10698 e rep. 10699.

02.2.2) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA IMMOBILI SOGGETTI AD ESPROPRIAZIONE

del 01.02.2005, rogito notaio E. Geddo Lehmann, rep. 10698, racc. 3432; trascr. a Cagliari il 28.02.2005, R.G. 7005, R.P. 4760.

Favore: Comune di Decimomannu C.F. 80013450921.

Contro: XXX n. ad XXX

In Comune di Decimomanu:

-Terreno, ricadente in zona Urbanistica D, distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu **Fg. 13** mapp. **1459** (ex 58/D) di are 10.63.

Omissis: Altri immobili non ricadenti nel fallimento.

Provenienza: XXX con atto Dott. Cesare Cherchi del 28.12.1979, rep 43184

02.2.3)

02.2.4) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale)

DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 23.04.2003 den. 16, vol. 54; trascr. A Cagliari il 28.08.2004 il 07.06.72, R.G. 32151, R.P. 22660

Favore: XXX,

Contro: XX

In Comune di Decimomanu:

- Terreno, distinto al N.C.:T al **Fg. 13** mapp. **1459** di are 10.63.

02.2.5) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI COMPRAVENDITA del 28.09.1979, rogito notaio Cesare Cherchi, rep. 43184, racc. 20605; trascr. a Cagliari il 16.10.1979, R.G. 18089; R.P. 15040.

Favore: XXX

Contro: XXX

In Comune di Decimomanu:

-Terreno in loc. Bingia Cadeddu, distinto al N.C.T. al **Fg. 13** mapp. **58/A** di are 44.80

Omissis: Altri immobili non ricadenti nel fallimento.

Nota del consulente: si precisa che a seguito di successivi frazionamenti il mappale **58/A** ha generato il mapp. **1459**.

02.2.6) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA IMMOBILI SOGGETTI AD ESPROPRIAZIONE del 01.02.2005, rogito notaio E. Geddo Lehmann, rep. 10699, racc. 3433; trascr. a Cagliari il 28.02.2005, R.G. 7006, R.P. 4761.

Favore: Comune di Decimomannu C.F. 80013450921.

Contro: XXX

In Comune di Decimomanu:

-Terreno, ricadente in zona Urbanistica D, così distinti al N.C.T.:

- **Fg. 12** mapp. **344** (ex 58/C) di are 21.97; mapp. **351** (ex 58/L) di are 16.89; **340** (ex 53/N) di are 0.02.

- **Fg. 13** mapp. **1444** (ex 1399/C) di are 1.83; mapp. **1445** (ex 1399/D) di are

7.40.

Omissis: Altri immobili non ricadenti nel fallimento.

Provenienza: atto notaio G.M. Sechi del 15.01.1986 rep. 15553.

02.2.7) TRASCRIZIONE (accertamento del titolo di provenienza ventennale):

ATTO DI ASSEGNAZIONE IMMOBILI a seguito di scioglimento società del 27.12.1985, rogito notaio G.M. Sechi, rep. 15553, racc. 3971; trascr. a Cagliari il 21.01.1986, R.G. 1569; R.P. 1255.

Favore: XXX

Contro: XXX.

In Comune di Decimomanu:

-Terreno in loc. Terra noas, così distinti al N.C.:T:

- **Fg. 13** mapp.59 di ha. 01.00.55.

- **Fg. 12** mapp. 58 di ha 01.35.50.

Omissis: Altro immobile non ricadente nel fallimento.

Nota del consulente: si precisa che a seguito di successivi frazionamenti il mappale 59 del fg. 13 ha generato i mapp. 1444 e1445; il mappa. 58 del fg. 12 ha generato i mapp. 340,344,351

02.2.8) TRASCRIZIONE: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del

21.10.2010, disposto dal Tribunale di Cagliari; rep. 494; trascritto a Cagliari il 04.02.2011, R.G. 3285, R.P. 2281 (**all.to 2**).

Favore: Massa dei Creditori del fallimento XXXS.r.l. con sede in

Decimomannu

Contro: XXXS.r.l. con sede in Decimomannu C.F. 01098900929

In Comune di Decimomannu:

Terreno di complessivi mq. 5.874, ricadente in zona Urbanistica D, così distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu:

- **Fg. 12** mappali: **340** di are 0.02; **344** di are 21.97; **351** di are 16.89
- **Fg. 13** mappali: **1444** di are. 1.83; **1445** di are 7.40; **1459** di are 10.63.

02.2.9) ISCRIZIONE: IPOTECA GIUDIZIALE del 10.03.2009 disposta dal Tribunale di Bergamo, derivante da Decreto Ingiuntivo; rep. 1253, iscritta il 10.04.2009; R.G. 10956, R.P. 1794 (**all.to 2**).

Capitale € 3.413,82, Totale € 8.000,00.

Favore: XXX. **Contro:** XXXS.r.l. con sede in Decimomannu C.F.

01098900929. **In Comune di Decimomannu:**

-Terreno così distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu:

- **Fg. 13** mappali: **1444** di are. 1.83; **1445** di are 7.40; **1459** di are 10.63.
- **Fg. 12** mappali: **340** di are 0.02; **344** di are 21.97; **351** di are 16.89

02.2.10) ISCRIZIONE: IPOTECA LEGALE del 13.05.2009 disposta da Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Sassari, derivante da Ipoteca Esattoriale; rep. 243, iscritta il 22.05.2009; R.G. 15657, R.P. 2652 (**all.to 2**).

Capitale € 168.839,15, Totale € 327.679,56.

Favore: Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Sassari -C.F. 01667270928.

Contro: XXXS.r.l. con sede in Decimomannu C.F. 01098900929.

In Comune di Decimomanu:

-Terreno così distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu:

- **Fg. 13** mappali: **1444** di are. 1.83; **1445** di are 7.40; **1459** di are 10.63.
- **Fg. 12** mappali: **340** di are 0.02; **344** di are 21.97; **351** di are 16.89

02.2.11) ISCRIZIONE: IPOTECA LEGALE del 30.10.2009 disposta dal Servizio Riscossioni Tributi della Provincia di Cagliari derivante da Ipoteca Esattoriale; rep. 1093, iscritta il 09.11.2009; R.G. 36047, R.P. 6600.

Capitale € 168.369,15, Totale € 336.738,30 (**all.to 2**).

Favore: Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Cagliari -C.F. 01667270928.

Contro: XXXS.r.l. con sede in Decimomannu C.F. 01098900929.

In Comune di Decimomanu:

-Terreno così distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu:

- **Fg. 13** mappali: **1444** di are. 1.83; **1445** di are 7.40; **1459** di are 10.63.
- **Fg. 12** mappali: **340** di are 0.02; **344** di are 21.97; **351** di are 16.89

0.2.3) INQUADRAMENTO URBANISTICO-

I terreni di cui trattasi ricadono in zona urbanistica definita ZONA D così come indicato nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) del Comune di Decimomannu approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 25.10.2001 e successiva e variante n. 3 approvata con deliberazione n. del Consiglio Comunale n. 42 del 28.11. 2008 e pubblicata nel BURAS n. 11 del 09.04.2009.

Le zone del territorio comunale classificate come D prevedono interventi destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali. Per l'edificazione in tali zone necessita la predisposizione di un Piano Attuativo nel quale saranno indicati tutti i parametri di tipo edilizio ed urbanistico da rispettare negli interventi edilizi.

In particolare le aree oggetto di fallimento, come descritto nel certificato di destinazione urbanistica (**all.to 7**), sono ricomprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 21.12.1994 e successiva variante C.C. n. 6 del 27.01.2000. Tale piano prevede lo sviluppo ed il fabbisogno di attività artigianali e piccolo industriali.

L'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del P.I.P. è disciplinata e regolata dalle Norme di Attuazione della Variante al piano adottata con deliberazione del C.C. del 05.08.1999 e definitivamente approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 27.01.2000 (**all.to 9**). I principali parametri edilizi sono:

- 1) rapporto di copertura 0.40 mq/mq
- 2) altezza massima per gli edifici m. 10.00. tale limite può essere superato da macchinari, silos, e strutture tecniche.
- 3) Distacco minimo dai confini m. 6.00.
- 4) Distacco minimo dal ciglio delle strade interne al P.I.P. m.8.00.
- 5) Distanza tra le pareti finestrate m. 10.00.

6) E' sempre possibile l'accorpamento di più lotti ai fini della edificazione.

02.4) REGOLAMENTO CONCESSIONE AREE P.I.P.

Per la concessione delle aree del Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, occorre fare riferimento al Regolamento approvato dal Consiglio Comunale n. 11 del 27.01.2000 e modificato con deliberazione del C.C. n. 49 del 27.07.2000 (**all.to 10**). Tale regolamento prevede innanzitutto che possono usufruire della concessione delle aree solo gli imprenditori che svolgono la propria attività nei settori dell'artigianato e della piccola industria. In esso sono indicati i requisiti che le imprese devono possedere per ottenere l'assegnazione dei lotti e le modalità di partecipazione per l'inserimento in graduatoria. In particolare è prevista la presentazione di apposita domanda che sarà esaminata da una Commissione nominata dalla Giunta Comunale, la quale entro 60 giorni dovrà formulare una prima graduatoria provvisoria pubblicata ed esposta per 30 gg. nell'Albo Pretorio del Comune per eventuali opposizioni. Trascorsi i termini o esaurito l'esame di eventuali opposizioni la Commissione formulerà la graduatoria definitiva sulla base di specifici criteri.

La cessione dell'area agli assegnatari dovrà avvenire mediante stipula di apposita Convenzione ai sensi della L. 865/1971 con il Comune di Decimomannu. Il corrispettivo di cessione delle aree sarà determinato dall'Amministrazione Comunale e dovrà essere pagato in due rate così regolamentate: il 50% al momento della stipula della convenzione ed il rimanente 50% entro dodici mesi dal pagamento della prima rata.

Ottenuta la Concessione il concessionario dovrà presentare tutta la documentazione per l'ottenimento delle concessioni edilizie e realizzare le opere entro i termini indicati nella convenzione. In caso di inadempienza il Comune potrà procedere alla revoca dell'assegnazione a favore di altre aziende aventi diritto senza peraltro obbligo di corrispondere al concessionario alcun rimborso.

Le aree sono cedute per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie, quest'ultimo per una durata di 99 anni rinnovabile. E' infine previsto una superficie pari a massimo del 40% è riservata ad attività così dette "di rilevante importanza" ossia a quelle attività che possono dare notevole impulso all'economia del paese. In quest'ultimo caso l'assegnazione avviene bando di concorso. Anche in questo caso le domande ammesse saranno inserite in una graduatoria formulata secondo specifici criteri.

Facendo riferimento alla società fallita, a questa fu concessa l'area a seguito di regolare domanda di partecipazione al concorso per l'assegnazione del diritto di proprietà di un'area per la realizzazione di uno stabilimento per la produzione di manufatti prefabbricati in c.l.s. così come descritto nella relazione tecnico economico allegata alla domanda (**all.to 12**). Nella domanda di partecipazione, (**all.to 11**) la società faceva esplicita richiesta di assegnazione di due lotti identificati nella tavola 4 della variante al P.I.P. con i n. 29 e 30 aventi superficie complessiva mq. 5.874 e destinati ad attività di rilevante importanza. Sull'area era prevista la realizzazione di un capannone

avente una superficie di mq. 2.500, di cui mq. 2.200 ca. destinati alla zona di lavorazione dei materiali e i rimanenti mq. 300 ca. destinati agli uffici, archivi, servizi e spogliatoi. Nella rimanente area scoperta erano previsti parcheggi, spazi di manovra e zone per l'essiccazione dei prodotti finiti.

I lotti furono assegnati alla XXXS.r.l. con determinazione n. 755 del 26.09.2003 (**all.to 13**).

Nella Convenzione del 04.12.2006 rep. 12421 con il Comune di Decimomannu (**all.to 8**), la Società XXX si obbligava presentare entro 180 giorni dalla data di stipula a presentare i progetti del fabbricato, di dare inizio ai lavori entro 12 mesi dalla data di rilascio delle concessioni e di ultimarli entro tre anni dalla data di comunicazione inizio lavori. In caso di inadempienza era prevista la revoca dell'assegnazione a favore di altri aventi diritto. Tutte le scadenze relative a suddetti adempimenti non furono rispettate.

Con nota in data 16.04.2009 prot. 5166, la società fallita ha presentato richiesta di nulla osta all'Amministrazione Comunale per cessione dell'area, ai sensi dell'art. 7 della convenzione, alla ditta xxx motivando l'istanza per difficoltà di gestione che non consentivano di adempiere agli obblighi di convenzione. La stessa società xxx con nota del 14.05.2009 prot. 3433, presentava istanza di richiesta di autorizzazione per acquisire l'area impegnandosi di subentrare in tutti gli obblighi del contratto già stipulato. Il nulla osta (**all.to 14**) fu rilasciato dal Comune di Decimomannu

in data 14.05.2009 con deliberazione della Giunta Comunale n. 83. Tale delibera concludeva che la cessione si sarebbe dovuta formalizzare con atto pubblico. Secondo quanto dichiarato dal funzionario del Comune tale atto fu stipulato in quanto già gravanti sui terreni atti pregiudizievoli.

0.2.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I terreni edificabili ricadenti nel fallimento già indicati nel paragrafo 03.1), sono ubicati nel Comune di Decimomannu e distano da Cagliari circa 15 Km. Percorrendo la S.S. 130. Per raggiungerli provenendo da Cagliari occorre arrivare fino allo svincolo per l'ingresso a Decimomannu e svoltare a destra. Essi fanno parte integrante di una più ampia area pianeggiante delimitata dalla S.S. 130, dal prolungamento delle vie Nuoro e Garibaldi e da terreni agricoli. La sua posizione, nell'ambito del territorio, è senz'altro buona, soprattutto in relazione ai collegamenti del sito con la reti stradali esistenti.

La superficie complessiva dei terreni è di mq. 5874. Nella Variante al P.I.P. definitivamente approvata con deliberazione del C.C. n. 6 del 27.01.2000, tali aree formano due distinti lotti edificabili tra loro contigui. Più precisamente questi sono identificati con il n. 29 e 30 (**all.to 9 tav. 4**). In particolare il lotto 29 di are 29.37 comprende i terreni distinti al N.C.T. Fg. 12 mapp. 467 (ex 340/A), 468 (ex 340/B), 469 (ex 351/A), 470 (ex 351/B) e Fg. 13 mapp. 1459, 1444, mentre il lotto 30, anch'esso di are 29.37, quelli distinti al fg. 13 mapp. 344, 1445. Entrambi i lotti rientrano nella percentuale del 40% destinata ad attività di rilevante importanza.

02.6) STATO DEGLI IMMOBILI

Attualmente i terreni non sono recintati e su di essi non esistono edificazioni.

02.7) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore degli immobili ricadenti nel fallimento si è tenuto conto del fatto che questo ricade in un'area destinata ad insediamenti produttivi e pertanto soggetti a specifici vincoli ed in particolare quelli riguardanti i requisiti richiesti per l'ottenimento della concessione dell'area. E' evidente pertanto che non si può fare riferimento ad un libero mercato di immobili con caratteristiche simili. Si è ritenuto di attribuire il valore tenendo conto dei valori (aggiornati al 2007) indicati dal Comune di Decimomannu nel verbale di deliberazione di C.C. del 12.04. 2010 n. 12 (**all.to 15**).

Poichè i terreni, come già specificato, rappresentano due lotti distinti ricadenti nella quota del 40% destinata ad attività di rilevante importanza, si è ritenuto di stimarli singolarmente ipotizzando una possibile loro cessione a più aziende. Ricordando che il lotti sono così formati:

- LOTTO 29: terreni distinti al N.C.T. fg. **Fg. 12** mappali: **467** (ex 340/A) di are 0.01, **468** (ex 340/B) di are 0.01, **469** (ex 351/A) di are 0.18, **470** (ex 351/B) di are 16.71; **Fg. 13** mapp. **1444** di are. 1.83, **1459** di are 10.63. Formante unico lotto di mq. 29.37.
- LOTTO 30: terreni distinti al N.C.T. fg. **344** di are 21.97; **1445** di are 7.40 formante unico lotto di mq. 29.37.

Si è ritenuto pertanto congruo attribuire agli immobili un valore commerciale

pari a Euro 23,00 per ogni metro quadrato si superficie riepilogando si ha:

DESCRIZIONE	SUP. MQ.	VALORE/MQ.	VALORE
LOTTO N. 29	2.937	€ 23,00	€ 67.551,00
LOTTO N. 30	2.937	€ 23,00	€ 67.551,00
Totale			€ 135.102,00

Ovvero in cifra tonda Euro 135.000,00

03) CONCLUSIONI

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

03.1) CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL FALLITO

La consistenza immobiliare della ditta fallita risulta composta dai seguenti beni:

In Comune di Decimomannu:

Diritto di proprietà del terreno di complessivi mq. 5.874, ricadente in zona Urbanistica D, così distinto al N.C.:T del Comune di Decimomannu:

- **Fg. 12** mappali: **467** (ex 340/A) di are 0.01; **468** (ex 340/B) di are 0.01; **344** di are 21.97; **469** (ex 351/A) di are 0.18; **470** (ex 351/B) di are 16.71.
- **Fg. 13** mappali: **1444** di are. 1.83; **1445** di are 7.40; **1459** di are 10.63.

03.2) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI RICADENTI NEL FALLIMENTO

Sull'immobile ricadente nel fallimento gravano le seguenti iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) **Trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento** del 21.10.2010, rep. 494; trascritto a Cagliari il 04.02.2011, R.G. 3285, R.P. 2281, a favore Massa dei Creditori del fallimento XXXS.r.l. con sede in Decimomannu
- 2) **Ipoteca Giudiziale del 10.03.2009**, rep. 1253, iscritta il 10.04.2009; R.G. 10956, R.P. 1794. a favore: xxx con sede in Bergamo C.F. 00637110164.
- 3) **Ipoteca Legale del 13.05.2009**, rep. 243, iscritta il 22.05.2009; R.G. 15657, R.P. 2652 a favore di Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Sassari -C.F. 01667270928.
- 4) **Ipoteca Legale del 30.10.2009**, rep. 1093, iscritta il 09.11.2009; R.G. 36047, R.P. 6600 a favore di Equitalia Sardegna S.p.a. con sede in Cagliari -C.F. 01667270928.

0.3.3) INQUADRAMENTO URBANISTICO-

Per brevità si rimanda al paragrafo 02.3.

03.4) REGOLAMENTO CONCESSIONE AREE P.I.P.

Per brevità si rimanda al paragrafo 02.4.

03.5) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Per brevità si rimanda al paragrafo 02.5.

03.6) STATO DEGLI IMMOBILI

Per brevità si rimanda al paragrafo 02.6.

03.7) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

Il bene ricadente nel fallimento è stato complessivamente stimato in Euro

135.000,00 e così distinto:

In Comune di Decimomannu:

- 1) Terreni ricadenti in zona Urbanistica D, ricompresi nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per attività di grande rilevanza, distinti al N.C.T. fg. **Fg. 12** mappali: **467** (ex 340/A) di are 0.01, **468** (ex 340/B) di are 0.01, **469** (ex 351/A) di are 0.18, **470** (ex 351/B) di are 16.71; **Fg. 13** mapp. **1444** di are. **1.83**, **1459** di are 10.63. Formanti unico lott individuato col n. 29 di mq. 29.37.

Valore comm.le= € 67.500,00

- 2) Terreni ricadenti in zona Urbanistica D, ricompresi nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) per attività di grande rilevanza, distinti al N.C.T. fg. **344** di are 21.97; **1445** di are 7.40: Formanti unico lotto individuato con il n. 30 di mq. 29.37.

Valore comm.le= € 67.500,00

0.4) ALLEGATI ALLA PERIZIA PER COSTITUIRNE PARTE INTEGRANTE:

- 1) Copia verbale di nomina
- 2) Elenco sintetico delle formalità e nota di Trascrizione atti pregiudizievoli presso la Conservatoria dei RR.II di CA

- 3) Frazionamento 57888/2011
 - 4) Visure meccanizzate U.T.E. per soggetto e storiche per immobile
 - 5) Estratto di mappa catastale
 - 6) Stralcio aerofotogrammetrico
 - 7) Certificato di destinazione urbanistica
 - 8) Convenzione cessione diritto di proprietà
 - 9) Variante al P.I.P.: all.to B - delibera C.C. 6/2000 - tav. 4
 - 10) Regolamento per la concessione della aree del P.I.P.
 - 11) Domanda di partecipazione al concorso per assegnazione lotti
 - 12) Relazione tecnico economica e planimetria generale allegati alla richiesta di assegnazione lotti
 - 13) Determinazione 755/2003: assegnazione lotti alla ditta Firex
 - 14) Verbale di deliberazione della G.C. n. 83/2009: nulla osta alla cessione dei lotti.
 - 15) Deliberazione n. 12/2010: prezzi di cessione dei lotti anno 2010
 - 16) Documentazione fotografica
- Quartu Sant'Elena 26 maggio 2011

Il C.T.U

Ing. Paolo Lilliu



Paolo Lilliu

INDICE

01) Premessa	pag. 1
02) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 2
02.1) Consistenza immobiliare del fallito.....	pag. 3
02.2) Trascrizioni e iscrizioni concernenti gli immobili ricadenti nel fallimento, titoli di provenienza.....	pag. 4
02.3) Inquadramento urbanistico.....	pag. 9
02.4) Regolamento concessione aree P.I.P.....	pag. 11
02.5) Descrizione dell'immobile.....	pag. 14
02.6) Stato degli immobili.....	pag. 14
02.7) Determinazione del valore commerciale degli immobili	pag. 15
03) Conclusioni	pag. 16
04) Elenco allegati	pag. 19