



Ill.mo Sig. Giudice Delegato

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nel fallimento della ditta [redacted]

**PREMESSA**

All'udienza del 19/07/96 i sottoscritti Dott. Ing. Giuseppe Bella e Dott. Ing. Costantino Floris, con studio professionale rispettivamente in Sassari in Via Luna e Sole n°3 e in Cagliari in Via San Tommaso d'Aquino n°12, sono stati nominati Periti Estimatori dei cespiti immobiliari di pertinenza del fallimento in epigrafe.

Dopo avere prestato il giuramento di rito ai periti sono stati posti i seguenti quesiti:

Accerti il Perito, previ gli idonei accertamenti e visure ipo-catastali, la reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla fallita [redacted]

- accerti, inoltre, il Perito le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e le eventuali vendite immobiliari poste in essere dal fallito nei due anni anteriori dalla data del 25 Giugno 1996;
- determini quindi il Perito il valore venale attuale ed il valore venale iniziale ai fini INVIM attribuibili al bene immobile de quibus, ed inoltre per gli immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.

Accerti inoltre :

- a) se i fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 6/08/1967 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

*Costantino Floris*

*Giuseppe Bella*  
dott. ing. Giuseppe Bella



rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate ;

c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 6/8/1967 n° 765, ma prima della entrata in vigore della legge 28/21/1985 n° 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nella previsione di sanabilità di cui al capo IV della Legge n° 47/85 ;

d) se, nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della legge n° 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 1 legge n° 47/85, ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'art. 39 1° comma Legge 23/12/1994 n° 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V Legge n° 47/1985 ;

e) il C.T.U. determini il valore commerciale degli immobili tenendo conto che :

1) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti gli stessi potranno essere venduti all'incanto o assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi ;

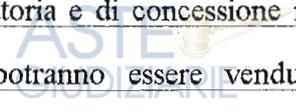
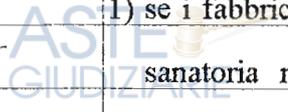
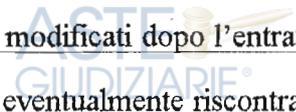
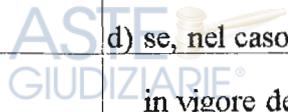
2) se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordine della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche a danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

• Provveda, ancora, il Perito all'introduzione in catasto delle unità immobiliari eventualmente ancora non censite.

• Rediga il Perito la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con

*Costabile*

dott. ing. Giuseppe De...  
*De...*



le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un miglior espletamento dell'incarico.

- Richieda, infine, il Perito, ai competenti uffici i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la fallita [REDACTED] S.p.A., nonché la certificazione storico catastale, per gli immobili in capo al medesimo e per le aree eventualmente libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22/07/96 presso il cantiere della [REDACTED] in Sassari, alla presenza dei sigg. : dott. Giuseppe Cappellacci, curatore del fallimento oltre ai sottoscritti periti dott. ing. Bella e dott. ing. Floris. Rilevate le numerose situazioni di pericolo presenti si è provveduto a far recintare il cantiere e togliere le situazioni più a rischio.

Le operazioni sono, quindi proseguite in date successive al 3/09/96, sempre presso il cantiere dell'azienda, nonché in altre date presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassari, l' U.T.E. e la pubblica Conservatoria.

### 1 - CONSISTENZA IMMOBILIARE

Come confermato dalle indagini presso gli uffici del catasto e della conservatoria, la consistenza immobiliare pertinente alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Cagliari P.I.

[REDACTED] si compone di : 4 palazzine ultimate distinte al N.C.E.U al F. 55 mapp. 452, 464, 468, 472 e le relative pertinenze, 2 appartamenti e 2 garage distinti al N.C.E.U. al F. 55 mapp. 274 sub. 45 - 140 - 27 - 218, 4 fabbricati al rustico più le fondazioni di un quinto edificati sul lotto distinto nel N.C.T. al foglio 55 mappali 226-227-246-247-243-244-234-235 con una volumetria edificabile pari a 15.520 mc e una villetta bifamiliare sul lotto F. 55

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
dott. Ing. Giuseppe Bella

mapp. 455-456-248-251-260-261, un'area in cui si possono edificare 19.900 mc, un'area fuori P.P. appartenente al F. 55 mapp. 35 e delle aree esterne al comparto interessato mapp. 204, 205, 206. Inoltre le aree destinate ad essere cedute come standard all'Amm.ne Comunale ma ancora di proprietà

F. 55 mapp. 18-19-64-225-228-233-245-250-258-461-462-466.

### CATASTO

Sono state condotte le indagini presso il N.C.T. e il N.C.E.U. di Sassari e di Nuoro, con il nominativo Le indagini hanno avuto il seguente esito :

N.C.T. e N.C.E.U. di Nuoro esito negativo.

N.C.E.U. di Sassari - 4 palazzine risultano accatastate F. 55 mapp. 452-464-468-472 (mapp. 452 partita 32055, mapp. 464-468-472 partita 32064), 2 appartamenti e 2 garage mapp. 274 sub. 45-140-27-218 (partita 30918).

N.C.T. di Sassari - le visure con il nominativo sono state negative. Sono di proprietà della ma non sono ancora registrate le volture in catasto (vedi allegato E, copia dei frazionamenti, visure), i mapp. 249, 229, 252, 451, 457, 458, 459, 460, 463, 465, 467, 469, 470, 471, 473 lotti vincolati alla costruzione delle 4 palazzine ultimate, inoltre i lotti F. 55 mapp. 455-456-248-251-260-261 relativi alla villetta per un totale di mq 2.339, i mapp. 226-227-246-247-243-244-234-235 relativi ai rustici in costruzione per un totale di mq 8224 per una volumetria edificabile di mc 15.520 ed i lotti da edificare mapp. 417-418-419-241-236-237-238-239-240-16 per un totale di mq 7.880 con la possibilità di edificare mc 19.900.

Sono ancora di proprietà della ma in catasto non sono

Dot. Ing. Giuseppe Bella

Dot. Ing. Giuseppe Bella



state registrate le volture, i lotti da cedere al Comune come standard ma non ancora ceduti mapp. 18-19-64-225-228-233-245-250-258-461-462-466 per un totale di mq 46.690, inoltre il mapp. 35 (mq 2606) appartenente al F. 55 al di fuori del P.d.L. e i mapp. 204 (mq 125), 205 (mq 251) e 206 (mq 27). Vi è inoltre da segnalare che di fatto la ditta [REDACTED] aveva permutato le particelle 269 (mq 140) e 270 (mq 14) con la particella 418 ex 242b (mq 115) ma la cosa non è mai stata regolarizzata.

#### CONSERVATORIA

Sono state condotte indagini presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari e di Nuoro. Presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro si hanno avuto risultati negativi.

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Sassari sono risultate presenti, invece, le seguenti trascrizioni e iscrizioni, tutte riferite al fallimento in oggetto:

\* TRASCRIZIONE a favore n° 1965 del 01/03/1991 - n. generale 2658

#### CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

del 8/02/91 - rep. 32286 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro

Comune di Sassari ;

\* TRASCRIZIONE contro n°1966 del 1/03/1991 - n. generale 2659

#### CONVENZIONE EDILIZIA

del 8/02/91 - rep. 32286 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari;

\* TRASCRIZIONE contro n° 3132 del 9/04/1991 n. generale 4449

#### COSTITUZIONE DI VINCOLO

del 26/02/1991 - rep. 9875 - notaio PIZZORNO MANLIO - a favore

Comune di Sassari

*Handwritten signature: Dott. M. Giuseppe Bella*

*Handwritten signature: Dott. M. Giuseppe Bella*

\* TRASCRIZIONE a favore n. 9405 del 22/11/1991 - n. generale 14814

COMPRAVENDITA

del 18/11/1991 - rep. 34044 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro

[REDACTED]

[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE contro [REDACTED]

n. 5537 del 19/06/1997 - n. generale 7590

RETTIFICA ALLA NOTA RICHIESTA DALLA PARTE PER ATTO

DI COMPRAVENDITA

del 18/11/91 - rep. 34044 - notaio GAETANO PORQUEDDU - a favore

Comune di Sassari

\* TRASCRIZIONE a favore n. 9406 del 22/11/1991 - n. generale 14815

COMPRAVENDITA

del 18/11/1991 - rep. 34045 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro

[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE a favore n. 9407 del 22/11/1991 - n. generale 14816

COMPRAVENDITA

del 18/11/1991 - rep. 34046 - notaio PORQUEDDU GAETANO - contro

[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE contro n. 3954 del 6/05/92 - n. generale 5808

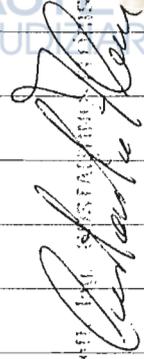
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

del 31/03/1992 - rep. 34863 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

\* TRASCRIZIONE contro n. 5346 del 23/06/1992 - n. generale 7919

COSTITUZIONE DI VINCOLO



dot. mg. Giuseppe Bella



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del 8/04/1992 - rep. 34950 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

\* TRASCRIZIONE contro n. 1961 del 8/03/1993 - n. generale 2964

COMPRAVENDITA

del 23/02/1993 - rep. 37361 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

ENEL S.P.A. Roma

\* TRASCRIZIONE contro n. 7448 del 22/09/1993 - n. generale 11174

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

del 28/05/1993 - rep. 38016 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

\* TRASCRIZIONE contro n. 7454 del 22/09/1993 - n. generale 11180

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

del 28/05/1993 - rep. 38015 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

\* TRASCRIZIONE contro n. 2780 del 12/04/1994 - n. generale 4360

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

del 25/01/94 - rep. 39608 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

\* TRASCRIZIONE contro n. 5131 del 28/06/1994 - n. generale 7764

COMPRAVENDITA

del 15/06/1994 - rep. 40536 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

██████████

\* TRASCRIZIONE contro n. 5940 del 22/07/1994 - n. generale 8952

COMPRAVENDITA

del 8/07/1994 - rep. 40739 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Costantino*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*mg. Giuseppe Bella*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE contro n. 7856 del 17/10/1994 - n. generale 11585

COMPRAVENDITA

del 4/10/1994 - rep. 41139 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE contro n. 7924 del 18/10/1994 - n. generale 11675

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

del 11/06/1993 - rep. 38090 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Comune di Sassari

\* TRASCRIZIONE contro n. 1472 del 17/02/1995 - n. generale 2170

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

del 23/01/1995 - rep. 1708 - 94 - PRETURA - a favore

[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE contro n. 2393 del 18/03/1995 - n. generale 3460

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

del 1/03/1995 - rep. 3417 - TRIBUNALE - a favore

[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE contro n. 7840 del 26/09/1995 - n. generale 11689

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

del 28/07/1995 - rep. 7030 - CORTE D'APPELLO - a favore

[REDACTED]

\* TRASCRIZIONE contro n. 9116 del 6/11/1995 - n. generale 13710

COMPRAVENDITA

del 23/10/1995 - rep. 43708 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

[REDACTED]



*Carlo Porceddu*  
Dott. Ing. Carlo Porceddu



*Giuseppe Belle*  
dott. ing. Giuseppe Belle



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



\* ISCRIZIONE contro n. 1337 del 19/06/1991 - n. generale 8359

IPOTECA VOLONTARIA DI L. 18.000.000.000 derivante da concessione  
a garanzia di mutuo condizionato

del 14/06/1991 - rep. 33113 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Banco di Sardegna Sezione Autonoma di Credito Fondiario Cagliari

\* ISCRIZIONE contro n. 1338 del 19/06/1991 - n. generale 8360

IPOTECA VOLONTARIA DI L. 4.400.000.000 derivante da concessione  
a garanzia di mutuo condizionato

del 14/06/1991 - rep. 33114 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Banco di Sardegna Sezione Autonoma di credito Fondiario Cagliari.

\* ISCRIZIONE contro n. 2437 del 22/11/1991 - n. generale 14817

IPOTECA VOLONTARIA DI L. 7.500.000.000 derivante da concessione  
a garanzia di mutuo condizionato

del 18/11/1991 - rep. 34047 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Banco di Sardegna Sezione autonoma di Credito Fondiario Cagliari

\* ISCRIZIONE contro n. 963 del 7/05/1992 - n. generale 5906

IPOTECA VOLONTARIA DI L. 2.806.775.000 derivante da concessione  
a garanzia di mutuo condizionato

del 27/04/1992 - rep. 35070 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Banco di Sardegna Sezione Autonoma di Credito Fondiario Cagliari

\* ISCRIZIONE contro n. 1367 del 23/06/1992 - n. generale 7920

IPOTECA VOLONTARIA DI L. 3.750.000.000 derivante da concessione a  
garanzia di mutuo condizionato

del 12/06/1992 - rep. 35428 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore

Banco di Sardegna Sezione Autonoma di Credito Fondiario Cagliari

*Corrado Bella*

dott. ing. Giuseppe Bella

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\* ISCRIZIONE contro n. 1676 del 5/08/1993 - n. generale 9987

IPOTECA VOLONTARIA DI L. 28.500.000.000 derivante da concessione  
a garanzia di mutuo condizionato

del 3/08/1993 - rep. 38522 - notaio PORQUEDDU GAETANO - a favore  
Banco di Sardegna S.P.A. Cagliari.

Per completezza di informazione ed esatta identificazione degli immobili  
dei singoli atti si allega una relazione ipotecario-catastale contenente i risultati  
completi della ricerca condotta presso l'U.T.E. e la Conservatoria di Sassari  
(allegato A).

## 2 - STATO DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto si compone dell'area complessiva sopra citata e  
quattro immobili ultimati, quattro al rustico, uno con solo le fondazioni, 2  
appartamenti e 2 garage in palazzina ricadente in zona 167, una villa  
bifamiliare ed un'area edificabile.

L'area ha forma irregolare con un'estensione complessiva di 74.220 di  
cui 47.023 mq da cedere come standard urbanistici.

La [REDACTED] ha anche acquistato direttamente in nome e per  
conto del Comune di Sassari altri 7.794 mq nel piano di zona 167 sempre  
nell'ambito 21 di Baddimanna e che interessano i corpi di fabbrica 2B-2C-2D  
e relative viabilità.

La configurazione dei luoghi descritta è illustrata nella planimetria  
generale del lotto prodotta in allegato e della documentazione fotografica  
(Allegati I - L).

I fabbricati insistenti sull'area consistono in 4 palazzine pressoché  
ultimate e quasi tutte abitate, 4 palazzine al rustico e 1 palazzina di cui esistono

NOTE DEL NOTAIO  
Gaetano Porqueddu

dott. ing. Giuseppe Bella

solo le fondazioni, 1 villetta bifamiliare; la consistenza degli immobili è riportata nelle schede allegate e nei computi metrici.

Descrizione delle rifiniture degli appartamenti nelle palazzine ultimate

1) INFISSI ESTERNI

ACCESSO POSTI AUTO: serranda in lamiera del tipo "basculante", con serratura tipo "Yale"

VANI SCALE: infissi in alluminio elettrocolorato con vetro di sicurezza antisfondamento

ALLOGGI: infissi in Douglas con vetrocamera e serrande avvolgibili in PVC serie pesante

2) INFISSI INTERNI

ALLOGGI: porta interna tipo "mod. REGGIO" della ditta Cormo, costituita da stipite in legno listellare lastronato, anta apribile tamburata con ossatura perimetrale, riempimenti con struttura alveolare, pannelli fibrolegnosi impiallacciati, bordatura sui due lati di battuta, cerniere ANUBA in acciaio bronzato, serratura del tipo PATENT, con bordo e controspinta brunita, maniglia tipo BICA con placca in alluminio anodizzato bronzo, verniciatura con due mani di fondo monocoprente e finitura a velo con vernice poliuretana opaca.

PORTONCINO D'INGRESSO blindato del tipo E/BLOK della ditta CORMO, costituito da falso stipite in ferro trattato con vernice antiruggine, telaio fisso in acciaio trattato con vernici e polveri epossidiche, anta apribile con struttura portante in ferro e lamiera.

3) PARAPETTI E/O RINGHIERE

CORPI SCALA: muratura in laterizio e "corrimano" in tubolare metallico

verniciato

ALLOGGI: muratura in laterizio

#### 4) PAVIMENTI

POSTI AUTO: massetto in c.a. "lisciato" in superficie con l'aggiunta di polveri di quarzo.

ALLOGGI: piastrelle maiolica "monocottura" smaltate in superficie, prima scelta della ditta RAGNO

CANTINE E VERANDE: piastrelle in maiolica "monocottura" smaltata in superficie, prima scelta commerciale della ditta RAGNO od equivalenti.

#### 5) RIVESTIMENTI

ALLOGGI: piastrelle in maiolica smaltata in superficie, dimensioni varie, prima scelta della ditta RAGNO

#### 6) ZOCCOLETTO BATTISCOPA

ALLOGGI: elementi in ceramica smaltata in superficie, prima scelta della ditta RAGNO

CANTINE E VERANDE: elementi in ceramica smaltata in superficie.

SCALE: elementi in marmo.

#### 7) INTONACI ESTERNI

intonaco "a civile", con malta premiscelata a base cemento, finitura al fratazzo fine.

#### 8) INTONACI INTERNI

POSTI AUTO: intonaco "a civile", con malta premiscelata a base cemento, finitura al fratazzo fine.

CORPI SCALA: intonaco "a civile", con malta premiscelata a base cemento, finitura al fratazzo fine.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



9) TINTEGGIATURE INTERNE

POSTI AUTO: idropittura del tipo lavabile data a rullo

ALLOGGI: idropittura lavabile posata con rullo di lana, colore bianco.

CORPI SCALA: rivestimento plastico murale per interni, a base di resine sintetiche in emulsione con pigmenti e quarzi, finitura "liscio".

CANTINE: idropittura lavabile data a rullo, colore bianco.

10) VERNICIATURE

OPERE IN FERRO: due o più mani di smalto oleosintetico, colorazione e trattamento antiruggine.

OPERE IN LEGNO: due o più mani di "flating" e pitture idonee, con colorazione.

11) IMPERMEABILIZZAZIONI

VESPAI: una o più mani di guaina liquida, data a rullo

SPICCATI DELLE MURATURE: guaina "al poliestere", spessore mm. 3, saldata "a fiamma"

VERANDE: una o più mani di guaina liquida, data a rullo

COPERTURE PIANE: doppio strato "incrociato" di membrana prefabbricata armata con tessuto poliestere

COPERTURE INCLINATE: membrana prefabbricata con protezione adeguata.

12) COIBENTAZIONI

MURATURE PERIMETRALI: pannelli poliuretano spessore cm. 3

CALP. PRIMO PIANO: massetto sottopavimento con inerte perlite od argilla espansa di spessore adeguato

COPERTURA ALLOGGI: pannello polistirene spessore cm. 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*Don. M. G. ANTONIO*

Don.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*dot. ing. Giuseppe Bella*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 13) IMPIANTI IDRICI

TUBAZIONI DI ADDUZIONE: in rame per uso domestico conforme alle norme, rivestito in pvc, sezione mm. 16 per quanto concerne l'alimentazione dei "collettori", mm. 12 dal collettore a ciascun apparecchio sanitario, a monte di ciascun "collettore" verrà installato, per i circuiti di acqua calda e fredda, adeguata apparecchiatura d'intercettazione, le tubazioni di acqua calda verranno coibentate con materiali idonei, secondo le normative vigenti, per il "risparmio energetico".

TUBAZIONI DI SCARICO: in pvc serie pesante di sezione adeguata, tipo NICOLS simili, ciascun apparecchio sanitario sarà provvisto di sifone: le colonne di scarico saranno adeguatamente ventilate.

## 14) APPARECCHI SANITARI

BAGNO PADRONALE: wc con cassetta alta, lavabo con colonna, bidè della ditta IDEAL STANDARD serie TESI od equivalenti, colore bianco, vasca in acciaio della ditta ARISTON, o similare.

BAGNO DI SERVIZIO: wc con cassetta alta della ditta IDEAL STANDARD serie TESI, colore bianco, punto lavatrice provvisto di sifone per lo scarico, lavatoio della ditta SCALA serie CIRCE od equivalenti, colore bianco (secondo scelta degli acquirenti).

15) RUBINETTERIA: del tipo tradizionale, serie pesante della ditta GROHE

16) IMPIANTI ELETTRICI: eseguiti secondo le normative vigenti, con frutti e portafrutti della ditta TICINO serie MAGIC

17) IMPIANTO TV: eseguiti secondo le normative vigenti, con frutti della ditta TICINO serie MAGIC od equivalenti, punti di presa nei locali:

*Carla...*  
Dott. Ing. Francesco...

dott. ing. Giuseppe Della...

cucina soggiorno pranzo, camera matrimoniale, l'impianto è centralizzato per ciascun corpo scala.

18) IMPIANTO TELEFONICO: eseguito secondo le normative vigenti, con predisposizione delle canalizzazioni per i locali: soggiorno pranzo, camera matrimoniale.

19) IMPIANTO CITOFONICO: eseguito secondo le normative vigenti, con apparecchiature della ditta URMET od equivalenti, con punto interno nel locale pranzo soggiorno.

20) IMP. RISCALDAMENTO PROD. ACQUA CALDA: eseguito secondo le normative vigenti, gestione "autonoma", alimentazione gas e in alcuni appartamenti sono presenti corpi scaldanti in alluminio che gli attuali occupanti dichiarano di avere installato a propria cura e spese.

21) ASCENSORI: idraulici, solo predisposizione muraria.

### 3 - SITUAZIONE URBANISTICA

L'area su cui insistono i fabbricati ricade all'interno del P.P. Baddimanna nell'ambito 21 del P.R.G.C., per cui valgono le seguenti prescrizioni :

cubatura massima ammessa 78.370 mc di cui 28.750 nel piano della 167 e 49.620 mc nella zona residenziale.

Per l'edificazione dei fabbricati sono state rilasciate dall'amministrazione comunale alla [REDACTED] le seguenti concessioni edilizie in riferimento ai progetti redatti da:

Arch. Mameli Giuseppina e altri

C/92/270 del 18-06-1992	lotto 1D	fabbr. d1, d2
	lotto 1E	fabbr. e1, e2-e3

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Dott. Ing. Giuseppe Belletta

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Dott. Ing. Giuseppe Belletta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Marongiu Mario e altri

C/93/127 del 16/03/1993 lotto 1G fabbr. 1G (villa)

C/93/288 del 25/06/1993 lotto 1F fabbr. f1, f2, f3

C/93/291 del 25/06/1993 lotto 2G fabbr. g1, g2

I fabbricati sono stati quindi edificati in completa conformità con i progetti approvati e le varianti. La situazione attuale, da noi verificata e riscontrata nelle planimetrie catastali, risulta infatti pienamente rispondente agli elaborati di progetto di cui all'ultima concessione, sia per quelli ultimati sia per quelli in costruzione. Vi è da segnalare una anomalia e cioè che il corpo di fabbrica relativo al mapp. 464 invade una strada di Piano, ma era comunque già prevista nel Piano Particolareggiato Approvato.

Un'irregolarità invece si è rilevata nelle recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici di cui ai mapp. 452-464-468-472 che racchiudono senza averne titolo alcune superfici che fanno parte degli standard da cedere al Comune (strade).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Giuseppe Belfa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dott. ing. Giuseppe Belfa

#### 4 - ESECUZIONE DELLA STIMA

Agli appartamenti si è attribuita una valutazione che deriva dal valore medio di mercato di appartamenti simili in zone di nuova espansione limitrofe della periferia di Sassari.

Detto valore si attesta intorno a 1.500.000 di lire/mq cioè riferito alla superficie commerciale ricavata considerando la superficie lorda degli appartamenti più il 40% della superficie dei ballatoi, il 60% dei box o garage al P.T. e il 50% al sottopiano, il 40% o il 60% della superficie delle soffitte a seconda dell'altezza più o meno abitabile. Le superfici libere dei lotti rimanenti saranno valutate secondo il prezzo medio di beni simili in quella zona che

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



oscilla oggi tra le 90.000 e le 100.000 lire/mc edificabile. Per i box si è utilizzata la stessa valutazione relativa a quelli già attribuiti come pertinenze alle unità abitative. Per la valutazione dei locali commerciali si è fatto riferimento ai prezzi medi correnti di beni simili nella zona che si collocano tra il 1.900.000 e i 2.000.000 di lire/mq.

Le valutazioni si riferiscono agli immobili finiti in ogni loro parte. Per le parti non ultimate si sono apportate deduzioni proporzionali al grado di incompletezza.

Per gli appartamenti al piano terra che commercialmente varrebbero meno degli altri si è tenuta la stessa valutazione considerando che sono tutti con giardino di pertinenza.

In allegato riportiamo le tabelle di valutazione (alleg. B) e le schede riassuntive di tutte le unità immobiliari con tutti i dati indicativi ed il valore presunto di mercato (alleg. C).

Per un agevole lettura delle tabelle si deve una spiegazione dei coeff. usati:

uso - 1,0 = se libero      0,90 se l'appartamento è abitato

coeff. rif. - 0,35 per le rifiniture interne al rustico e 1,0 per l'appartamento finito.

coeff. rif. edificio da 0,96/0,98 tiene conto del grado di rifiniture degli spazi condominiali e tiene conto che dappertutto non è stato installato l'ascensore.

#### VALORI OTTENUTI

Dalle tabelle (alleg. B) risulta che il valore delle 4 palazzine ultimate ascende a complessive £. 6.660.576.250 così suddivise:

Palazzina d1                      £. 2.121.210.550

Palazzina d2                      £. 1.031.856.900

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dot. Ing. GASTRONE  
*Carlo Gastone*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dot. ing. Gastone  
*Gastone*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Palazzina e1                    £. 1.783.152.000

Palazzina e2 - e3            £. 1.724.356.800

Per la stima delle opere al rustico si è utilizzato un procedimento analitico volto a valutare il costo di costruzione dell'opera nella sua configurazione attuale. La stima è illustrata nei computi metrici estimativi che si allegano (allegato D).

E' risultato in buona sostanza che i corpi di fabbrica al rustico possono avere il seguente valore commerciale come manufatto e ad esso bisogna aggiungere il valore delle cubature edificabili e cioè lire 100.000/mc (valutazione del suolo e del soprassuolo).

- Rustico g1 = 220.001.720 + 339.852.000 = £. 559.853.720

- Rustico g2 = 264.897.320 + 369.166.000 = £. 634.063.320

- Rustico f1 = 254.867.334 + 354.055.000 = £. 608.922.334

- Rustico f2 = 150.259.899 + 269.764.000 = £. 420.023.899

- Rustico f3 = 26.758.800 + 214.937.000 = £. 241.695.800

La villetta bifamiliare non ancora censita in Catasto, risulta composta da due appartamenti, uno da 122,32 mq al piano terra ed uno di 226,50 mq (104,10 al piano terra e 122,40 al piano primo). L'appartamento al piano terra ha 1150,83 mq di giardino di pertinenza, mentre il secondo ha 119,04 mq di ballatoi e 842,41 mq di giardino.

Nonostante le buone rifiniture (medio-alte) per pavimenti, infissi e l'uso del legno a vista per solai e controsolai, e la presenza di giardini privati di discrete dimensioni, la valutazione dell'immobile risente oltre che della crisi che attanaglia l'economia del sassarese, anche della ubicazione in un comparto di edilizia residenziale ma di tipo economico.

*Ing. Giovanni P. P.*  
Dott. Ing. Giovanni P. P.

Dott. Ing. Giovanni P. P.

*Ing. Giuseppe P.*  
dott. ing. Giuseppe P.

Il valore in questo momento può essere stimato in £. 2.000.000/mq per l'edificato e in £. 20.000/mq per il giardino (valore agrario), pertanto le due unità immobiliari dovrebbero valere singolarmente:

1) mq 122,32 + 1150,83 mq di giardino per un valore complessivo di

$$\text{£. } 244.640.000 + \text{£. } 23.016.600 = \text{£. } 267.656.600$$

2) mq 226,50 + 0,40 x (28,90+90,44 di ballatoi) + 842,41 mq di giardino per un valore complessivo di

$$\text{£. } 453.000.000 + \text{£. } 95.472.000 + \text{£. } 16.848.200 = \text{£. } 565.320.200$$

Risultano altre 4 unità immobiliari di cui 2 appartamenti e 2 garage, in palazzina ricadente in zona 167, individuate con i seguenti dati catastali:

a) abitazione - ctg A/3 - vani 4,5 - distinto al F. 55 map. 274 sub 45

mq 75,92 valore commerciale complessivo £. 113.880.000

b) abitazione - ctg A/3 - vani 4,0 - distinto al F. 55 map. 274 sub 140

mq 71,76 valore commerciale complessivo £. 107.640.000

c) garage - ctg C/6 - mq 12 - distinto al F. 55 map. 274 sub 27

mq 8,04 valore commerciale complessivo £. 12.060.000

d) garage - ctg C/6 - mq 26 - distinto al F. 55 map. 274 sub 218

mq 14,55 valore commerciale complessivo £. 21.825.000

Il lotto edificabile residuo non ancora convenzionato identificato nel piano di lottizzazione con 3B - 3C - 3D F. 55 mappali 417-418-419-241-236-237-238-239-240-16 consente la realizzazione di 19.900 mc e pertanto il suo valore venale più probabile risulta essere compreso tra 1.791.000.000 e 1.900.000.000 di lire essendo il valore di mercato tra le 90.000 e le 100.000 lire/mc.

I terreni relativi agli standard urbanistici da cedere all'amm.ne Comunale, visti

*[Handwritten signature]*  
DOTT. ING. GIUSEPPE M. MARRAS

*[Handwritten signature]*  
dott. ing. Giuseppe M. Marras

i vincoli, vista la destinazione urbanistica, visto l'obbligo delle cessioni al Comune, non possono che avere un valore meramente agricolo e cioè tra le 10.000 e le 15.000 lire/mq, risulta pertanto che il valore di dette superfici può ammontare a £. 466.960.000 come risulta dal prospetto che segue

## SASSARI AGRO F. 55

secondo la convenzione		situazione reale	
mappale	superf. (mq)	mappale	superf. (mq)
18 F.R.	32	18 F.R.	32
19 F.R.	374	19 F.R.	374
64	12840	64	12840
225 ex 137a	14760	225 ex 137a	14760
228 ex 137d	18	228 ex 137d	18
230 ex 138a	1429		
233 ex 202a	15133	233 ex 202a	15133
245 ex 208c	554	245 ex 208c	554
250 ex 208h	433	250 ex 208h	433
254 ex 212b	1409		
258 ex 212f	61	258 ex 212f	61
		461 ex 453a	1009
		462 ex 453e	134
		466 ex 230a	1368
TOTALE	47023	TOTALE	46696

mq 46.696 x £. 10.000 = £. 466.960.000

Le aree ricadenti fuori dal P.P. o fuori dal comparto interessato distinte al catasto al F. 55 mapp. 35-204-205-206 con un totale di mq 3009, hanno

Dot. Ing. Cristiano P. P. P.

Dot. Ing. P. P. P.



ugualmente un valore meramente agricolo tra 10.000 e 15.000 lire al mq ottenendo così il seguente valore:

mq 3009 x £. 15.000 = £. 45.135.000

Le aree vincolate per le 4 palazzine ultimate che rispondono ai mapp. 249-229-252-451-457-458-459-460-463-465-467-469-470-471-473 del F. 55 sono pertinenze degli immobili.

#### 4a - IMMOBILI VENDUTI DALLA [REDACTED]

Sono state vendute entro i due anni precedenti al fallimento con rogito notarile redatto dal notaio Gaetano Porqueddu le seguenti unità immobiliari:

a) abitazione - ctg A/3 - vani 5 - distinto al F. 55 map. 274 sub 61 ✓

garage - ctg C/6 - mq 12 - distinto al F. 55 map. 274 sub 188

mq 94,08 valore commerciale complessivo £. 141.120.000

b) abitazione - ctg A/3 - vani 4,5 - distinto al F. 55 map. 274 sub 91 ✓

garage - ctg C/6 - mq 13 - distinto al F. 55 map. 274 sub 71

mq 82,46 valore commerciale complessivo £. 123.690.000

c) abitazione - ctg A/3 - vani 5,5 - distinto al F. 55 map. 274 sub 108 ✓

garage - ctg C/6 - mq 18 - distinto al F. 55 map. 274 sub 210

mq 101,72 valore commerciale complessivo £. 152.580.000

d) abitazione - ctg A/3 - vani 4,5 - distinto al F. 55 map. 274 sub 8 ✓

garage - ctg C/6 - mq 13 - distinto al F. 55 map. 274 sub 163

mq 73,28 valore commerciale complessivo £. 109.920.000

Gli atti notarili delle suddette unità immobiliari sono rispettivamente:

a) rep. 43708 del 23/06/95 n° di trascrizione 9116 del 6/11/95 e registro generale 13710 Compravendita per £. 96.436.512

b) rep. 40536 del 25/06/94 n° di trascrizione 5131 del 28/06/94 e registro

generale 7764

Compravendita per £. 106.663.200

c) rep. 40739 del 4/07/94 n° di trascrizione 5940 del 22/07/94 e registro

generale 8952

Compravendita per £. 137.450.616

d) rep. 41139 del 4/10/94 n° di trascrizione 7856 del 17/10/94 e registro

generale 11595

Compravendita per £. 137.450.616

### 5 - INTRODUZIONE IN CATASTO

Si è presentato il preventivo di spesa per l'introduzione in catasto della villetta padronale e dei rustici ma non abbiamo ancora ottenuto l'autorizzazione. Per il momento risultano individuati catastalmente al N.C.T. con F. 55 mapp. 455 - 456 - 248 - 251 - 260 - 261 il lotto 1G (villetta), con F. 55 mapp. 234 - 235 - 243 - 244 i rustici del lotto 2G (fabbr. g1 e g2) e mapp. 226 - 227 - 246 - 247 i rustici del lotto 1F (fabbr. f1, f2, e le fondazioni di f3).

### 6 - RISPOSTA AI QUESITI

Con riferimento al contenuto dei capitoli precedenti, ai quali si rimanda per un migliore approfondimento degli argomenti, si riassumono nel seguito le risultanze delle operazioni peritali al fine di dare risposta analitica ai quesiti di cui in premessa:

- la consistenza immobiliare pertinente al fallimento [REDACTED] come ampiamente descritta nel capitolo 1°, risulta essere costituita da n° 4 palazzine finite, 4 fabbricati al rustico più le fondazioni di un quinto con una volumetria edificabile pari a 15.520 mc, 2 appartamenti e 2 garage in palazzina ricadente in zona 167 e una villetta bifamiliare, un'area in cui si possono edificare 19.900 mc e delle aree fuori P.P. di mq 3009. Inoltre le aree destinate ad essere cedute come standard ma ancora di proprietà

██████████ di mq 46.696.

- l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei RR.II., a carico della ditta ██████████ e relative agli immobili di cui sopra, sono elencate in dettaglio nel capitolo primo, oltre che nell'allegato A e allegate le visure della conservatoria (allegato G); è stata svolta la ricerca storico ventennale presso l'U.T.E. di Sassari di cui si allegano le visure (Allegati E - F) ed è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree libere (Allegato H);
- la stima degli immobili, descritti nel capitolo secondo, è stata condotta nel capitolo quarto con procedimento diretto e sintetico per gli immobili ultimati e per i terreni e col metodo indiretto analitico per gli immobili al rustico;

QUADRO SINOTTICO DEL PATRIMONIO DELLA  
██████████ DI SASSARI

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE
4 palazzine ultimate	£. 6.660.576.250
rustici	£. 2.464.559.073
villetta bifamiliare	£. 832.976.800
2 appartamenti e 2 garage (palazzina in zona 167)	£. 255.405.000
lotto edificabile residuo 3B-3C-3D	£. 1.900.000.000
standard	£. 466.960.000
aree esterne al comparto interessato	£. 45.135.000
<b>TOTALE</b>	<b>£. 12.625.612.123</b>

- gli immobili in oggetto sono stati edificati a seguito del rilascio delle seguenti concessioni edilizie : C/92/270 del 18/06/92 fabbr. e1, e2-e3 - d1, d2,  
C/93/127 del 16/03/93 fabbr. 1G (villa)

*Dot. Ing. Giuseppe P. P. P.*

*Dot. Ing. Giuseppe P. P.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

C/93/291 del 25/06/93 fabbr. g1-g2

C/93/288 del 25/06/93 fabbr. f1-f2-f3

• l'esecuzione è avvenuta successivamente all'entrata in vigore della L. 765/67 nel rispetto dei progetti approvati sia per quelli ultimati sia per quelli in corso d'opera.

• sono state richieste agli uffici competenti le certificazioni storico ventennali.

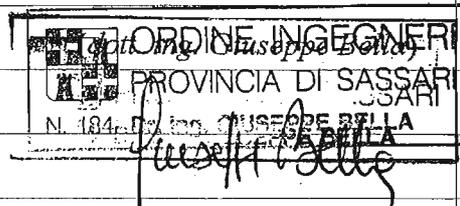
In allegato si producono : le visura relative al certificato storico ventennale (allegato E); visure delle trascrizioni e iscrizioni presenti presso la Conservatoria dei RR.II. (allegato F);

Ad illustrazione di quanto sopra esposto si allegano: planimetria dell'area; n° 7 fotografie raffiguranti gli immobili ed i terreni oggetto della stima, visure catastali e della conservatoria dei RR.II., tabelle di valutazione degli immobili e schede riassuntive delle unità immobiliari, computi metrici dei rustici, relazione ipo-catastale.

Avendo assolto al mandato conferitoci in tutti i suoi punti, rassegnamo la presente relazione.

Sassari, li 8 LUG. 1997

i C.T.U.



(dott. ing. Costantino Floris)

Costantino Floris

dott. ing. Giuseppe Balla



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Verbale di deposito di consulenza tecnica

nel fallimento di:



Nella cancelleria dell'intestato Tribunale il giorno ..... davanti al Cancelliere sottoscritto sono comparsi l'ing. Giuseppe Bella e l'ing. Costantino Floris i quale, in esecuzione dell'incarico ricevuto in data 19/07/1996, presentano la relazione che precede scritta su n. 24 facciate, dichiarando che in essa è riferito il risultato delle operazioni affidategli.

La stessa è firmata su ogni foglio.

Il Cancelliere

I Consulenti

Cagliari, li

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI SASSARI N. 184 Dr. Ing. GIUSEPPE BELLA

Handwritten signatures and stamps

