

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di SASSARI

Sezione Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fallimento n.46/2017

INTEGRAZIONE

Giudice : Dott. G. M. Mossa

geom. Giambattista Carboni - via Torres, 8 - Sassari – Telefono 079/277398 - Cell.3392866961 – fax 079/4812014

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

Fallimento n. 46/2017

Con comunicazione del 12.03.2024, il Curatore della procedura, Avv.to Monica Cui, incaricava lo scrivente di procedere alle seguenti operazioni:

“Previa verifica dei beni immobili facenti parte della massa fallimentare e, preliminarmente, delle effettiva titolarità degli stessi in capo ai falliti,

1. integrare la perizia redatta dal Dott. Arrica (nella procedura esecutiva immobiliare R.Es. Imm. n. 216/2014) inserendo nel **Lotto 1** il terreno distinto al CT del Comune di Buddusò - Sez. Agro al foglio 50:

mappale 112, vigneto di 1[^], ha. 0.06.00 RD. Euro 3,87 RA. Euro 2,32;

mappale 231 (ex mapp. 113) pascolo di 3[^], ha. 0.69.16, RD. Euro 4,64 RA. 3,57, rivalutandone, eventualmente, il prezzo di vendita.”

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 censiti alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] propr. per 1/3 in comunione dei beni con [REDACTED] proprietario per 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] 21.07.1963 [REDACTED] 1/3 [REDACTED] 21.07.1963 [REDACTED] propr. per 1/3, con i seguenti identificativi:

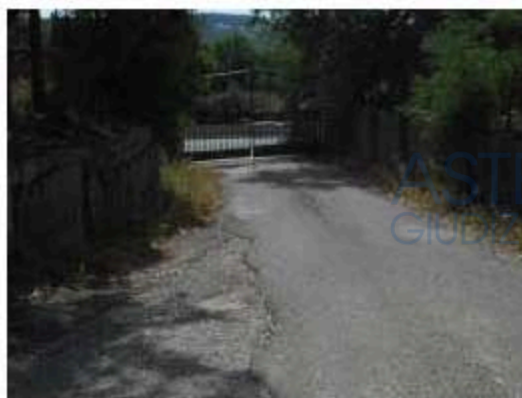
Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	R.D.	R.A.
50	112	0.06.00	vigneto	1 [^]	3,87	2,52
50	231	0.69.16	pascolo	3 [^]	4,64	3,57

Successivamente all'accesso presso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha provveduto ad accedere presso gli uffici del Comune di Buddusò, allo scopo di rilevare la classificazione urbanistica dei terreni "de quo", rilevandone l'esatta destinazione e richiedendo l'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Buddusò in data 24.09.2024.

In ultima analisi, in data 27.06.2024 alle ore 17,00, alla presenza dell'Avv. Noemi Demuro in sostituzione del Curatore, e dei Sigg. [REDACTED], rispettivamente proprietario e moglie del F. [REDACTED], lo scrivente ha provveduto ad accedere presso i terreni oggetto della presente integrazione, rilevando quanto segue:

Stato dei luoghi

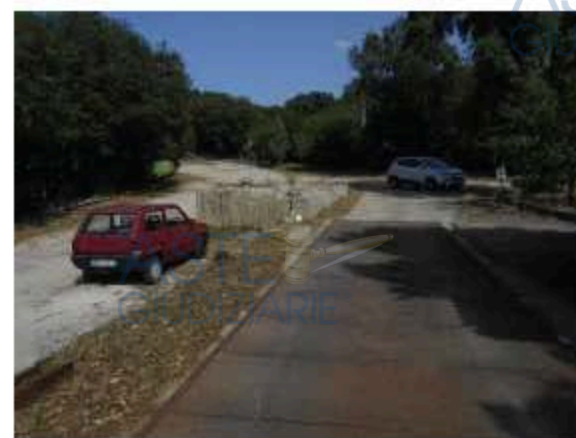
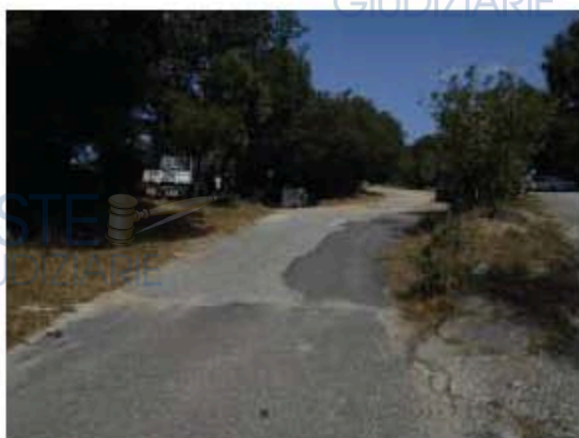
I due terreni in esame costituiscono un unico lotto, raggiungibile percorrendo la S.S. 389 fino a raggiungere l'incrocio con la vecchia strada comunale per Osidda, da percorrere per ulteriori 190,00 metri circa fino a raggiungere un cancello d'ingresso che immette all'interno degli stessi, così come da foto che segue:

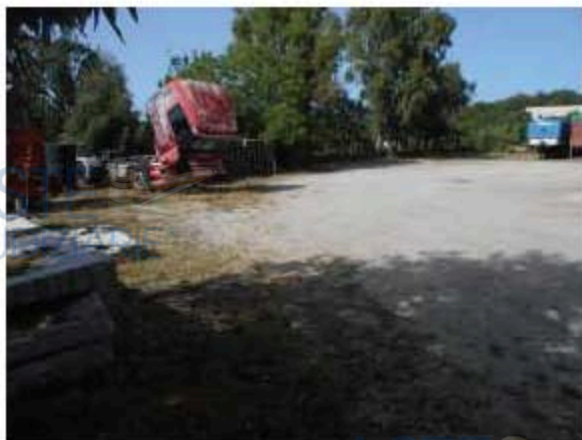


Superato il cancello ci si immette all'interno di un compendio immobiliare di tipo industriale, composto dal terreno oggetto della presente valutazione e da n. 3 fabbricati destinati a deposito ed uffici (peraltro già oggetto della stima in atti e non facenti parte dell'odierno incarico).

Il terreno "de quo", costituente area di servizio e pertinenza dei n. 3 fabbricati dianzi citati, è composto da una parte destinata alla viabilità ed ai piazzali antistanti gli edifici, e da una ulteriore porzione utilizzata come terreno libero, il tutto per una superficie complessiva di mq. 7.516,00 circa.

Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare il terreno in esame:





Si evidenzia che all'interno del terreno insistono strutture fatiscenti prive di autorizzazione, utilizzate come canili, ricovero masserizie, etc. le quali dovranno essere demolite e conferite a discarica.

Si vedono la foto area che segue, dalla quale è possibile osservare il terreno oggetto della presente relazione:



Classificazione urbanistica

Il terreno in esame ricade interamente all'interno della zona d'ambito dello strumento urbanistico vigente in zona "D" classificata come zona di attività produttive esistenti, con le seguenti prescrizioni:

- a) destinazione : nuovi o ampliamenti produttivi, artigianali, commerciali od ad essi assimilabili con annessa casa del custode;
- b) attuazione : concessione diretta;
- c) densità edilizia : indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,70 \text{ mq./ha.}$;

- d) parcheggi : all'interno del lotto dovranno essere destinati almeno il 15% delle aree a parcheggi, esclusa viabilità;
- e) distanze : le distanze dai confini e dalle strade non dovranno essere inferiori a m.5, le distanze fra edifici non dovranno essere inferiori a mt. 10;
- f) altezza : altezza massima m. 9,50. Nuovi o ampliamenti produttivi, artigianali, commerciali od ad essi assimilabili con annessa casa del custode;

Nelle zone "D" di fatto esistenti e nelle quali è stata utilizzata la volumetria ammissibile, è consentito, con concessione diretta, un incremento della volumetria in ragione del 30% della volumetria edificabile : in detta quota può essere prevista anche la casa del custode.

Nello specifico, il lotto in esame ricade anche all'interno della zona per insediamenti produttivi (P.I.P.), ma considerato che lo stesso è già stato oggetto di edificazione intensiva, le proprie capacità edificatorie debbono rapportarsi a quanto previsto nelle norme di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) che precedono.

Criteri di stima

La valutazione dell'area composta dai due mappali 112 e 231 del foglio 50 di Buddusò, non può prescindere dalla destinazione urbanistica dianzi esposta, in quanto strettamente collegata alle volumetrie ancora realizzabili, oltre a quelle già autorizzate, già accertate dal precedente C.T.U., così come da dettaglio che segue:

Bene n. 1 – foglio 50 mappale 232 (capannone destinato a deposito)

Superficie lorda mq. $337,00 + \text{mq. } 109,00 = \text{mq. } 446,00 \times h = 5,50 = \text{mc. } 2.230,00$;

Bene n. 4 – foglio 50 mappale 233 (magazzini e bagno)

Superficie lorda mq. $91,00 \times h (\text{media}) = \text{mt. } 2,60 = \text{mc. } 236,60$;

Bene n. 5 – foglio 50 mappale 232 (uffici e servizi)

Superficie lorda mq. $46,00 \times h = 2,70 = \text{mc. } 124,20$.

pertanto risultano realizzate le seguenti volumetrie complessive:

mc. 2.230,00 + mc. 236,60 + mc. 124,40 = **mc. 2.591,00**

Orbene, nel nostro caso, la volumetria utilizzata risulta inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico, considerato che il limite massimo è costituito da mc. 5.261,00 (superficie ha. 0.75.16 x 70%), per cui rimarrebbero ancora da edificare mc. 2.670,00 : ne consegue che il terreno in esame deve valutarsi come edificabile, e non come mera area di pertinenza degli edifici esistenti.

In ambito estimativo, il terreno non appare utilizzabile autonomamente, ma deve essere valutato in funzione della propria pertinenzialità rispetto ai fabbricati ivi esistenti, per cui il mercato delle possibili offerte si riduce alla mera valutazione delle volumetrie ammissibili e realizzabili.

In tale campo, il mercato di Buddusò non offre il benchè minimo comparabile da poter essere preso in considerazione, in quanto non è stata rilevata alcuna recente vendita e/o trattativa di terreno per uso industriale - artigianale, e ciò a causa di un mercato già saturo e di ben poche prospettive in tale specifica destinazione.

Ne consegue che l'unica possibilità di valutare l'area oggetto dell'odierno incarico, rimane quella della stima per trasformazione semplificata la quale assegna un valore di mercato delle aree, partendo dall'ipotetica realizzazione di edifici, assegnando poi un valore di incidenza d'area percentuale secondo i parametri notoriamente codificati e normalmente utilizzati in estimo, oltreché essere stati utilizzati dallo scrivente in diverse altre consulenze presso il Tribunale di Sassari.

Nel nostro caso, abbiamo già una ulteriore volumetria di partenza realizzabile pari a mc. 2.591,00, la quale deve essere trasformata in metri quadrati virtualmente edificabili, assumendo un'altezza media per edifici industriali di mt. 5,00 (da pavimento a pavimento, compreso il solaio), per cui avremo:

mc. 2.591,00 : 5,00 = **mq. 518,20**

Tale parametro dovrà essere moltiplicato al valore “medio” rilevato da indagine conoscitiva sul costo di costruzione per edifici industriali esperita in loco, il quale è compreso fra gli €. 800,00 e gli €. 1.000,00/mq. lordo, valori contenuti in funzione della limitata qualità della zona, interessata, perlopiù, da insediamenti sparsi di assoluta ordinarietà.

Nel nostro caso, considerata la limitata valenza commerciale del comparto urbanistico in esame, la costante presenza di edifici NON di pregio, la scarsa presenza aggregazioni di tipo industriale – artigianale, lo scrivente ritiene di doversi prudenzialmente allineare al valore “minimo” fra quelli rilevati nel corso delle indagini, e cioè €. 800,00/mq. lordo il quale può, pertanto, applicarsi alla fattispecie in esame, per cui avremo:

mq. 518,20 x €. 800,00/mq. = €. **414.560,00** che rappresenta, a parere dello scrivente, il valore di mercato delle superfici industriali ipoteticamente realizzabili sui terreni oggetto di controversia.

In ultima analisi è ora necessario scegliere il valore d’incidenza dell’area da applicare al valore dianzi calcolato, scegliendo la stessa in un ventaglio di percentuali che variano da un massimo del 35%. (aree di pregio), ad una percentuale media del 25% (immobili di tipo ordinario in contesti semicentrali e/o periferici) fino ad un minimo del 15%, (aree periferiche che permettono grandi estensioni superficiali – ad esempio zone “D” come quella in esame).

Nel nostro caso è necessario allinearsi sul valore applicabile alle zone “D”, con una incidenza d’area pari al **15%**, dato che ben rappresenta la proporzione fra l’area edificabile ed il contesto all’interno del quale essa insiste, per cui avremo:

Valore delle costruzioni = €. 414.560,00 x 15% = €. **62.184,00**

che rappresenta, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato delle aree di cui ai mappali 112 e 231 del foglio 50 di Buddusò.

A questo punto è possibile riproporre il lotto di vendita n.1 già formulato in sede di prima C.T.U. secondo il dettaglio proposto dal precedente consulente, integrando gli stessi con l'area oggetto della presente relazione integrativa, per cui avremo:

LOTTO n. 1

- QUOTA pari ad **1/1** del **bene n° 1** - Locale deposito industriale sito in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 446,00, distinto al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 232, categoria D/1, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024;
- QUOTA pari ad **1/1** del **bene n° 4** - Locale magazzino sito in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 91,00, distinto al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 233, categoria D/1, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024;
- QUOTA pari ad **1/1** del **bene n° 5** - Locale uffici sito in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 46,00, distinto al N.C.E.U. al foglio 50 mappale 234, categoria D/1, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024;
- QUOTA pari ad **1/1** dell'area urbana in località artigianale Donnu Reale, della superficie di mq. 7.516,00, distinto al N.C.E.T. al foglio 50 mappali 112 e 231, ricadente all'interno della zona "D", con le limitazioni, vincoli e prescrizioni urbanistiche di cui al certificato di destinazione urbanistica – prot. 063/24 – ATP/8321 del 24.09.2024, con un volumetria disponibile pari a mc. 2.591,00 circa,

il tutto confinante con propr. F. [redacted] a nord, con propr. C. [redacted] ad ovest,
con propr. A. [redacted] a sud, e con strada pubblica ad est.

Prezzo base d'asta: €. 391.984,00

A corredo della presente relazione, si allegano:

- planimetrie e visure catastali;
- certificato di destinazione urbanistica;

Sassari li 09.01.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Firmato digitalmente da

Giambattista Carboni

O = Collegio dei Geometri di Sassari

T = Geometra

SerialNumber = TINIT-CRBGBT59A24I452E

e-mail = giambattista.carboni@geopec.it

C = IT

VERBALE

L'anno 2024, addì 30 del mese di dicembre nanti il sottoscritto Cancelliere del Tribunale Civile di Sassari - Sezione Fallimentare - è personalmente comparso il geom. Giambattista Carboni, il quale dichiara di voler depositare, come in effetti con il presente atto fa la su estesa relazione di perizia che dichiara di confermare in ogni sua parte.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL PERITO