

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Committente: FALLIMENTO

C.T.U.: Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Mestre n. 6b
09129 Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 29 ottobre 2023 il Dott. Massimo Mannella, nella qualità di Curatore della procedura sopra indicata, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3584 e con studio professionale in Cagliari, nella via Mestre n. 6b, Consulente Tecnico nel procedimento su indicato, con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. "Proceda il C.T., all'ispezione dei locali siti in Iglesias, via A. Foddai, e proceda alla valutazione del bene immobile, verificandone contestualmente la regolarità edilizia sulla base dei documenti ricevuti in data 30/10/2023 dall'Avv. Roberto Sorcinelli."

Lo stesso giorno il sottoscritto accettava l'incarico, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 3 novembre 2023, alle ore 10:00, presso il capannone sito in Comune di Iglesias, via Foddai s.n.c..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA*Sopralluogo n. 1*

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, per accertarne la consistenza. Alle operazioni peritali è intervenuto:

- Sig. ex comproprietario del capannone oggetto della stima.

Si è accertato che lo stato dei luoghi all'interno dei locali è conforme agli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 007 del 09/03/2023 a firma del Geom. *Franco Murru* (vedi allegato n. 1).

Il Sig. ha dichiarato che entro dicembre provvederà alla pulizia dei locali con il trasferimento di quanto contenuto all'interno del capannone e del lotto in questione. Una volta rilevato l'immobile e dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.E.U. di *Cagliari* dell'attuale immobile e in particolare:

1. Capannone sito in Comune di *Iglesias*, via *A. Foddai*, Loc.

Is Arruastas, piano terra, distinto al NCEU di Cagliari al F. D/6, mapp. 1022, sub 2, Cat. D/8 intestata a, vedi allegato n. 2). È stata

richiesta la planimetria catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 3).

Regolarità edilizia

Comune di Iglesias

Si precisa che i documenti in questione sono stati trasmessi allo scrivente dall'Avv. *Roberto Sorcinelli*, a seguito dell'ottenimento del Permesso di costruire in sanatoria n. 007 del 09/03/2023. In particolare, sono stati consegnati i seguenti documenti:

- Concessione di edificare n. 112 del 7 luglio 1990 (vedi allegato n. 4);
- Autorizzazione 138/89 per la realizzazione di una tettoia (vedi allegato n. 5);
- Permesso di costruire in sanatoria n. 007 del 09/03/2023 (vedi allegato n. 6);
- Tavola Unica allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 007 (vedi allegato n. 7);
- Allegato A – Documentazione fotografica redatta dal Geom. *Franco Murru* e allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 007 (vedi allegato n. 8);
- Relazione tecnica allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 007 (vedi allegato n. 9);
- Computo metrico allegato al Permesso di costruire in sanatoria n. 007 (vedi allegato n. 10).

Si precisa che sia all'interno del capannone, sia all'interno del

lotto su cui insiste il fabbricato, sono presenti un macchinario, un mezzo di trasporto, materiale di vario genere, un vagone ferroviario e una baracca di cantiere. Niente si può sapere sul loro stato di manutenzione, visto che non sono oggetto della stima.

Si precisa che, rispetto al Permesso di costruire in sanatoria, lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito presso gli uffici tecnici del Comune.

Ubicazione

Comune di Iglesias

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Iglesias, via A. Foddai, Loc. Is Arruastas*, piano terra (vedi foto n. 1).

Caratteristiche costruttive

Comune di Iglesias

PROPRIETÀ N. 1

Le strutture esterne del fabbricato denotano un buono stato di manutenzione ordinaria, al contrario degli infissi che risultano lesionati per le parti vetrate. Rispetto alla Tavola Unica allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 007, non si sono riscontrate difformità che riguardino eventuali incrementi volumetrici o di distribuzione interna. Si procederà ad un'analisi dettagliata delle caratteristiche interne ed in particolare:

- La struttura portante è in piloni, capriate e travi in c.a.p.;
- Le tamponature sono realizzate con pannelli modulari

prefabbricati in c.a.p. (vedi foto n. 2, 3, 4 e 5) a eccezione di un muro di divisione interna in lamiera (vedi foto n. 6) e un altro in blocchetti di cemento (vedi foto n. 8);

- I pavimenti industriali sono in cls elicotterato, senza battiscopa (vedi foto n. 7);
- La copertura è realizzata con lastre grecate in lamiera che poggiano su coppelle alveolari prefabbricate in c.a.p. (vedi foto n. 6);
- Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri, purtroppo versano in stato di abbandono;
- Gli impianti elettrici non sono stati provati in quanto non risulta un allaccio elettrico, anche se l'immobile è inserito all'interno di una lottizzazione urbanizzata.

Si precisa che rispetto al 15 febbraio 2021, data del sopralluogo inerente alla prima spina, si è riscontrato che alcuni vetri sono stati rotti e dalla copertura sono state riscontrate delle piccole infiltrazioni, segno di un progressivo ammaloramento dello stabile dovuto all'abbandono in cui versa.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

Proceda al calcolo del più probabile valore di mercato dell'azienda concessa in affitto rispetto ai correnti prezzi di mercato.

CRITERIO DI STIMA



Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna rilevare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili, ma in ogni modo certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari, ossia di

quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative. Si utilizzerà il metodo della stima comparativa a coefficienti, partendo da un valore di mercato noto, riferito ad un bene nuovo, utilizzato per raffronto all'immobile in oggetto.

S'introducono una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle diversità esistenti, età, rifiniture, etc.. Il coefficiente correttivo K si ottiene come prodotto di una serie di coefficienti k_i che tengono conto dei fattori che premiano o penalizzano il bene da stimare nei confronti degli altri beni simili, ma nuovi:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times k_6 \times k_7 \times k_8 \times k_9 \times K_{10} \times k_{11} \times K_{12}.$$

Grazie all'applicazione di tale procedimento, si giungerà ad un valore di mercato dell'immobile oggetto della stima.

Infine, si procederà ad una controprova con un secondo metodo, quello della stima analitica per capitalizzazione dei

redditi, a seguito del qual si procederà ad ottenere un valore tramite media.

Comune di Iglesias

PROPRIETÀ N. 1

1° MEDODO - STIMA COMPARATIVA A COEFFICIENTI

Dalle indagini svolte risulta che per locali adibiti ad uso terziario/commerciale, di dimensioni simili, ubicati nel Comune di *Iglesias* il prezzo di mercato oscilla fra i 400,00 €/mq ed i 500,00 €/mq (vedi banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* - 1° Semestre 2023, allegato n. 11). Ricordando che si sta stimando un immobile in buone condizioni strutturali e di non buone rifiniture, si è ritenuto corretto applicare la media, ottenendo un valore di €/mq 450,00; tale importo andrà opportunamente indicizzato. Si analizzi la seguente tabella, nella quale sono indicati i valori dei coefficienti, dedotti sulla base della propria esperienza professionale, riferiti al locale in oggetto:

k ₁	Coefficiente di piano	1,000
k ₂	Coefficiente di interpiano	1,000
k ₃	Regolarità edilizia	1,000
k ₄	Coefficiente Ubicazione	0,990
k ₅	Numero di aperture	1,000
k ₆	Coefficiente di superficie	1,000
k ₇	Cortile esclusivo	1,000

k ₈	Dotazioni impiantistiche	0,980
k ₉	Altezza interpiano	1,000
k ₁₀	Presenza area di carico e scarico coperta	1,000
k ₁₁	Qualità Energetiche	0,980
k ₁₂	Età (inferiore ai 10 anni)	0,960
k ₁₃	Possesso Agibilità	0,970
K	Totale produttoria dei Coefficienti	0,885

Pertanto, considerando una superficie commerciale calcolata secondo le consuetudini vigenti, riscontrabili anche in letteratura, pari a circa 659,18 mq (vedi “*Consulente Immobiliare*” – Francesco Tamborrino), si ottiene il valore:

$$V = S \times C \times K,$$

dove,

S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

K = Totale produttoria dei Coefficienti;

$$V = 659,18 \times 450,00 \times 0,885 = 262\,631,72 \text{ €}.$$

2° MEDODO - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Per ciò che riguarda gli affitti medi, si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* (1° Semestre 2023), fissando un minimo pari a 2,00 €/mq ed un massimo pari a 2,50 €/mq (vedi allegato n. 11). Nel nostro caso, l'affitto ipotizzato è pari a €/mq 2,25 €/mq, esattamente

1.483,16 € al mese. La formula per ottenere il reddito annuo netto sarà pari al reddito annuo lordo al netto delle spese. Le spese verranno computate secondo la seguente tabella:

Spese	Min.	Max	Media
Manutenzione	4	8	6,0
Servizi	5	8	6,5
Improduttività	2	3	2,5
Assicurazioni	1	2	1,5
Reintegrazione	2	3	2,5
Amministrazione	2	4	3,0
Imposte	10	15	12,5
Totale	26	43	34,5

per una percentuale pari al 34,50% del reddito lordo annuo. Come tale, ricordando che il canone medio annuo lordo versato per tale immobile risulterebbe pari a € 17 797,87 (2,25 € x 659,18 mq x 12 mesi), si avrà che:

$$a = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Spese} \longrightarrow$$

$$\longrightarrow a = 17\,797,87 - 17\,797,87 \text{ €} \times 34,50\% = \text{€ } 11\,657,61.$$

La nota rivista, *Osservatorio sul Mercato Immobiliare*, edita da *Nomisma Bologna*, per le 13 grandi aree urbane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia) e per la destinazione ad uso terziario ha evidenziato un'oscillazione dei rendimenti da locazione prossima al 5,00%. Ora si procederà alla

determinazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che incidono direttamente sul bene e possono modificare il saggio rispetto a quello proposto come media del mercato.

COEFFICIENTI ASCENDENTI	%
Interventi di risistemazione	0,100
Difficoltà di locare	0,100
Dotazioni impiantistiche	0,120
Età dell'edificio	0,100
Ubicazione periferica del medesimo	0,050
Regolarità edilizia	0,000
TOTALE	0,470

COEFFICIENTI DISCENDENTI	%
Quota rispetto al piano stradale	0,150
Destinazioni che non richiedono messa a norma o eccessive manutenzioni	0,000
Dimensioni subordinate del cespite	0,200
Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,150
Disponibilità di spazi privati utilizzabili a parcheggio	0,250
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,200
TOTALE	0,950

Come tale, ricordando che il saggio medio è pari a 5,00%, si avrà che:

$$r = 5,00 + 0,470 - 0,950 = 4,52\%.$$

La formula per ottenere il valore di mercato dell'immobile sarà la seguente:

$$V = a/r = 11\,657,61/0,0452 = 257\,911,66 \text{ €}.$$

CONCLUSIONI

La bibliografia relativa alle valutazioni immobiliari attesta che, nei casi normali di stima, generalmente le risultanze si attestano attorno ad un 10% di variabilità. Pertanto, le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili. Rientrando le risultanze dei due procedimenti, nel margine di variabilità sopra esposto, si può quindi determinare il valore più probabile come media dei due importi ottenuti:

$$V_{\text{medio}} = (262\,631,72 + 257\,911,66) / 2 = \mathbf{260\,271,69 \text{ €}}.$$

Pertanto, il valore della proprietà indicata si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 260.000,00.

Allegati

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato degli immobili in questione;
2. Visura catastale del capannone sito in Comune di *Iglesias*, distinto al NCEU di *Cagliari* al F. D/6, mapp. 1022, sub 2;
3. Planimetria catastale del capannone;
4. Concessione di edificare n. 112;
5. Autorizzazione n. 138/89 per la realizzazione di una tettoia;

6. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 007 del 09/03/2023;
7. Tavola Unica allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 007;
8. Allegato A – Documentazione fotografica redatta dal Geom. *Franco Murru* e allegata al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 007;
9. Relazione tecnica allegata al Permesso di costruire in sanatoria n. 007;
10. Computo metrico allegato al Permesso di costruire in sanatoria n. 007;
11. Quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate* - 1° Semestre 2023 per destinazione produttiva.

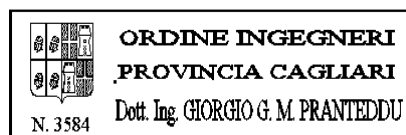
CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dal Dott. *Massimo Mannella* per conto del *Fallimento* rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 13 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, lì 06 novembre 2023.

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giorgio Pranteddu



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Giorgio Pranteddu".