

CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n. 48/2022

MISTER AKUMAL s.r.l.

Fabbricato adibito a ristorante
in Domus De Maria

Lotto unico

Locale ristorante in via Pascoli

GIUDICE DELEGATO

Dott. Bruno Malagoli

CURATORE

Dott.ssa Roberta Mucelli



Giovanni
Piga
08.06.2023
20:50:55
GMT+01:00



INDICE

1 Premessa, pag. 3

2 descrizione dell'immobile e creazione del lotto unico, pag. 9

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità, pag. 22

Inquadramento catastale del fabbricato, pag. 25

Confini, pag. 26

Provenienza e formalità, pag. 26

Provenienza pag. 26

Formalità pag. 27

Disponibilità, pag. 29

Consistenza, pag. 29

Criterio di stima e valore, pag. 29

3 Attrezzature, pag. 32

4 Tabella riepilogativa dei valori, pag. 43

5 Conclusioni, pag. 43



1 PREMESSA

Il sottoscritto Giovanni Piga, nato a Cagliari il 19 maggio 1962, con studio in Cagliari nella Via Cugia 35, codice fiscale PGIGNN62E19B354H, pec giovanni.piga@arubapec.it,

- iscritto all'albo dei Periti ed Esperti per stime immobiliari tenuto dalla CCIAA di Cagliari con il n. 308;
- iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari per la stima di immobili;
- iscritto alla sezione degli Agenti Immobiliari della CCIAA di Cagliari REA 150508;
- collaboratore OMI dell'Agenzia delle Entrate per la città di Cagliari;
- Testimone Nomisma; Tecnoborsa - Banca d'Italia e OMI Fiaip della provincia storica di Cagliari per la stima e l'andamento del mercato immobiliare,

veniva nominato in data 22 dicembre 2022 dalla **Dott.ssa Roberta Mucelli**, con studio in Cagliari, curatrice del fallimento **n. 48/2022, MISTER AKUMAL S.r.l.** dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Cagliari n. 53/2022 del 29/09/2022, repertorio 221/2022, pubblicata il giorno 29/09/2022, come Consulente Tecnico per la stima di un bene immobili e precisamente:



- unità immobiliare sita in Comune di Domus De Maria nella via Giovanni Pascoli n. 10/c, censita al catasto fabbricati del medesimo comune alla Sezione Urbana D, foglio 8, particella 1328;

L'oggetto dell'incarico è il seguente:

l'accertamento preliminare, previi idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale, attuale consistenza immobiliare pertinente alla società fallita che, salva diversa risultanza dovrebbe essere composta dal seguente immobile:

piena e perfetta proprietà di un fabbricato adibito a ristorante sito in Domus de Maria, località Chia, via pascoli n. 10c piano T-S1, distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana D, Foglio 8, Mappale 1328, categoria D/8, rendita euro 3.424,00.

L'esperto provvederà alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali
2. una sommaria descrizione del bene
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento



4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli degli ultimi vent'anni concernenti gli immobili

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili ricadenti nella procedura fallimentare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40,



sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. la verifica che i beni ricadenti nella procedura fallimentare siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni oggetto di perizia

10. acquisire copia degli atti di provenienza dei singoli immobili

11. provvedere alla introduzione in catasto delle unità immobiliari non ancora censite

12. l'accertamento delle vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla società fallita nei cinque anni anteriori alla data del fallimento e per gli immobili alienati o donati un parere di congruità dei valori indicati dalle parti nei relativi atti pubblici.

13. La relazione dovrà essere corredata da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



13.1. opportune rappresentazioni grafiche e fotografiche

13.2. i certificati relativi alle trascrizioni e iscrizioni a favore e contro la
fallita

13.3. per le aree libere il certificato di destinazione urbanistica

13.4. tutti gli altri documenti ritenuti idonei per l'espletamento

dell'incarico

14. La relazione dovrà essere depositata:

14.1. In formato telematico

14.2. in formato digitale PDF e Word corredata da tutti gli allegati al
curatore

La mia attività è iniziata con l'esame della documentazione che mi ha
fornito la dott.ssa Roberta Mucelli per poi proseguire con gli accessi agli atti
amministrativi ed alle ricerche catastali.

Il 27 dicembre 2022 ho iniziato le richieste catastali volte all'ottenimento
delle visure, mappe e le planimetrie catastali del bene;

il 4 gennaio 2022 ho inoltrato a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del
Comune di Domus De Maria, la richiesta della modulistica per effettuare
l'accesso agli atti amministrativi che protocollavano con il n. 122/2023 e l'Ufficio
Tecnico mi recapitava il modulo in data 18 gennaio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



il 23 gennaio 2023 inoltravo al Comune di Domus de Maria la richiesta di accesso agli amministrativi per la richiesta dei titoli abilitativi che protocollavano con il n. 803/2023. Gli stessi mi venivano recapitati a mezzo PEC il giorno 9 marzo 2023.

Il primo sopralluogo nel bene da stimare, con scorta di documenti urbanistici e catastali, è stato effettuato in data 29 maggio 2023 con inizio delle operazioni peritali alle ore 17,15, in quanto il bene era oggetto del contratto di affitto d'azienda del 28 maggio 2021, redatto dal Notaio dott. Carlo Mario De Magistris, repertorio n. 143436, raccolta n. 36430, con durata di un anno con effetto dal 29 maggio 2021 e rinnovabile di anno in anno ai come previsto dall'art. quattro dello stesso contratto qui integralmente riportato

Articolo quattro

Durata

Il contratto ha effetto dal 29 maggio 2021 e avrà la durata di un anno.

Il contratto sarà automaticamente prorogato di anno in anno purché, con preavviso di almeno 90 (novanta) giorni dalla data di scadenza, una delle parti non abbia comunicato all'altra mediante l'invio di una lettera raccomandata con avviso di ricevimento la propria volontà di sciogliersi dal rapporto contrattuale.

Il secondo sopralluogo ha avuto luogo il 6 giugno 2023 ed in entrambe le occasioni si è provveduto ad effettuare i rilievi e le fotografie.



2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CREAZIONE DEL LOTTO UNICO.



Da tale attività consegue che in questa relazione tecnica viene analizzato e stimato un corpo di fabbrica adibito a ristorante – pizzeria con giardino privato che si trova nella località “Chia”, centro turistico di Domus De Maria, che costituisce il lotto Unico qui in seguito descritto.



- **lotto Unico, fabbricato adibito a ristorante-pizzeria sito in Comune di Domus de Maria nella località turistica “Chia”, via Pascoli n. 10c.**

Brevi cenni su Domus De Maria

Domus De Maria è un paese situato nella costa sud/sud-ovest della Sardegna. Era principalmente a vocazione agropastorale ma grazie alla rinomata località turistica di Chia con i suoi 7 km di spiagge incontaminate ha cambiato tale vocazione offrendo servizi turistici come alberghi, ristorazione, prodotti locali e servizi sulle spiagge.



Proprio per questo motivo è in controtendenza l'evoluzione demografica rispetto allo spopolamento dei paesi dell'interno della Sardegna mantenendo stabile il numero dei suoi abitanti pari a 1.329 intorno agli anni 1970 per poi giungere a circa 1.645 abitanti nel 2020 con il massimo di 1.675 nel 2011.



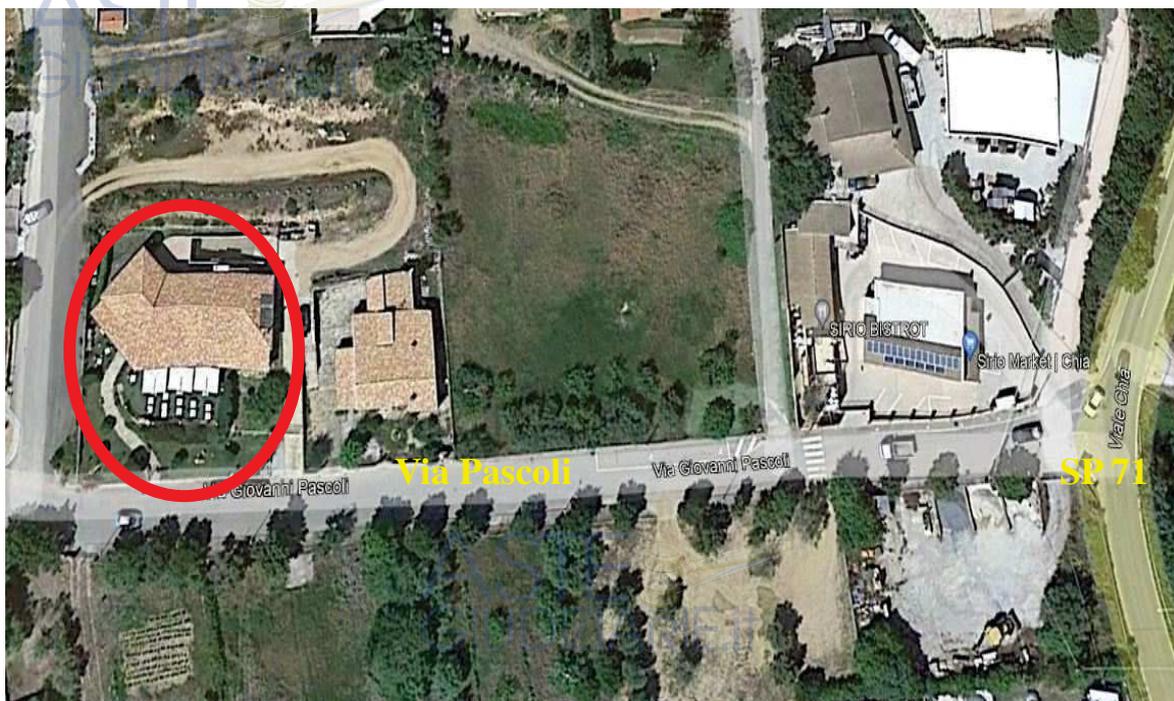
Sia il centro abitato che la località di Chia distano circa 50 km da Cagliari e si raggiungono agevolmente dalla SS.195 che, in virtù dei nuovi miglioramenti



stradali, tutt'ora in corso, hanno permesso maggior fluidità al traffico.

Richiamando l'ubicazione del fabbricato, la via Pascoli conduce alla chiesa dello Spirito Santo ed è una traversa del viale Chia - SP 71 -, che parte dalla SS 195 e convoglia alle rinomate spiagge e prosegue fino a Teulada.

Pertanto il locale è facilmente raggiungibile ed individuabile.



Ubicazione del bene

La zona è urbanizzata ed è residenziale e turistica con diffuse attività commerciali principalmente a carattere stagionale.

Il bene da valutare è un corpo di fabbrica indipendente edificato in posizione isolata con circostante giardino privato e rimane in posizione arretrata rispetto alla via Pascoli dove è ubicato l'accesso principale dal civico n 10c.

L'ultima attività svolta era quella di ristorazione.



Il lotto dove sorge il fabbricato è a giacitura leggermente scoscesa con la pendenza verso la via Pascoli ed il fabbricato è stato edificato su un'area piana realizzata su un terrazzamento sostenuto da murature di contenimento in cls armato rivestite in pietra naturale dove è stata ricavata anche una terrazza.

I lati del lotto prospicienti la via Pascoli e la strada di lottizzazione sono recintati principalmente con rete elettrosaldata di altezza mt. 1,50, sostenuta da picchetti in ferro che sormontano rispettivamente un muro elevato muro di cls di altezza minima di mt. 0,50 e massima di mt.0,70 ca., recinzione che contiene anche il cancello di accesso pedonale in ferro zincato sulla via Pascoli e un muro di contenimento in calcestruzzo armato di altezza minima a terra e massima di mt. 1,35. I lati interni sono liberi ed in continuità con i confinanti. Si segnala che l'accesso carraio al civico 10b e la rampa di accesso al piano interrato ricadono su altra proprietà e la Mister Akumal s.r.l. ne gode il diritto di passaggio in virtù di quanto riportato nel titolo di proprietà (allegato n. 1).

L'area libera è prevalentemente adibita a giardino ultimato con prato e rifinito con piante tipiche della vegetazione mediterranea. Il giardino è diviso in due dal passaggio in pietra "opus incertum" che conduce dalla via Pascoli al fabbricato.

L'edificio è ubicato in posizione isolata rispetto al maggior lotto (foto n. 1-2-3).





Foto n. 1 vista dalla via Pascoli



Foto n. 2 Ingresso pedonale



Foto n. 3 ingresso carroia

Il fabbricato è articolato su due livelli di cui uno interrato e la costruzione è recente ed è stata edificata in opera con su fondazioni in calcestruzzo armato e la struttura in elevazione è realizzata presumibilmente con blocchi di calcestruzzo alveolati ultimati con intonaco e tinteggiatura.

Le tramezzature interne del piano terra e parzialmente quello interrato



sono in mattoni di laterizio anch'essi ultimati con intonaco e tinteggiatura. La parete divisoria del garage parrebbe realizzata con lastre antincendio.

La copertura del fabbricato è in legno a falde inclinate che poggiano su capriate a vista esteticamente gradevoli. La parte esterna è ultimata con tegole antiche (foto n. 4-5-6-7-8). I servizi interni (cucina, pizzeria, area lavaggio e bagno) sono controsoffittati con lastre di fibra minerale.



Foto n. 4 Copertura del fabbricato





Foto n. 5 copertura sala



Foto n. 6 copertura interna



Foto n. 7 copertura cucina



Foto n. 8 solaio piano interrato

Gli infissi esterni sono realizzati in PVC, e non in alluminio anodizzato esternamente ed in legno nella parte interna in rispetto alla relazione tecnica di progetto, e sono ultimati con vetrocamera con vetro mentre le porte per lo scarico delle merci sono antincendio. Gli infissi interni sono in legno tamburato e porte antincendio per la protezione della sala ristorante.

I pavimenti dell'area ristorazione e dei servizi igienici per il pubblico sono ricoperti da piastrelle in grès ceramico di buona fattura e risaltano quelle dei



bagni ed antibagni. Tutti gli altri ambienti sono ugualmente ricoperti da piastrelle in grès sempre di buona qualità. I rivestimenti, ove esistenti, sono anch'essi in piastrelle in grès ceramico; i sanitari sono in vetro china poggiati sul pavimento e completi di rubinetteria.

La sala ristorazione è dotata di impianto di condizionamento ad aria caldo/freddo ma non è stato possibile verificarne il funzionamento; di impianto elettrico con linee per luci e prese in parte sottotraccia ed in parte a vista che partono dalla centrina elettrica con interruttore salvavita;

Il fabbricato è dotato di impianto antincendio e di antifurto.

Il locale principale è al piano terra ed è adibito per la ristorazione.

Si accede dalla via Pascoli 10C attraverso il cancello sulla strada per poi percorrere il vialetto in pietra "opus incertum" che ingloba corpi illuminanti e conduce alla veranda del fabbricato dove si trova la porta in alluminio e vetro con maniglia interna antipanico in caso di esodo forzato (foto n. 9-10-11).

Gli spazi interni sono distribuiti in sequenza logica per soddisfare le esigenze dell'attività di ristorazione: al piano terra si trova la sala per gli ospiti con zona bar e servizi igienici per i clienti, separata da muratura e due porte antincendio si trovano la cucina, il laboratorio pizzeria, la zona lavaggio, i bagni del personale ed un piccolo disimpegno con accesso dalla veranda circostante coperta su tre lati che interessa tutto il perimetro (foto dalla n. 12 alla n. 28).





Foto n. 9 ingresso via Pascoli



Foto n. 10 vialetto



Foto n. 11 veranda e ingresso



Foto n. 12 sala ristorante



Foto n. 13 sala ristorante



Foto n. 14 area bar





Foto n. 15 ingresso bagni



Foto n. 16 ingresso bagni



Foto n. 17 bagno 1



Foto n. 18 bagno 2



Foto n. 19 cucina



Foto n. 20 cucina





Foto n. 21 cucina



Foto n. 22 pizzeria



Foto n. 23 lavaggio



Foto n. 24 bagno personale



Foto n. 25 veranda



Foto n. 26 veranda





Foto n. 27 veranda



Foto n. 28 veranda

Il giardino è piantumato con piante e fiori e vegetazione tipica della macchia mediterranea. Attualmente è incolto e sono presenti erbacce e arbusti spontanei. Nella parte terrazzata è stata realizzata una zona probabilmente per permettere alla clientela di sfruttare gli spazi aperti (foto n. 29-30).



Foto n. 29 rosmarino coprente il muro



Foto n. 30 terrapieno

Al piano interrato si accede dalle scale esterne e dalla rampa carrabile (quest'ultima ricade su altra proprietà)(foto n. 31-32).

Gli spazi sono suddivisi in un locale deposito merci ed alimenti; il garage e



un vano tecnico con accesso esterno (foto n. 8-33-34-35) Si rileva che all'interno del deposito è stato realizzato un vano di mq. 16 ca. con struttura in alluminio (foto n. 36-37-38-39).

Nel garage si trovano i serbatoi dell'acqua con l'autoclave e nel vano tecnico i boiler per l'acqua sanitaria (foto n. 38-39-40).

Nel solaio del garage sono presenti tracce di umidità che provengono dalla terrazza del piano terra (foto n. 41-42).

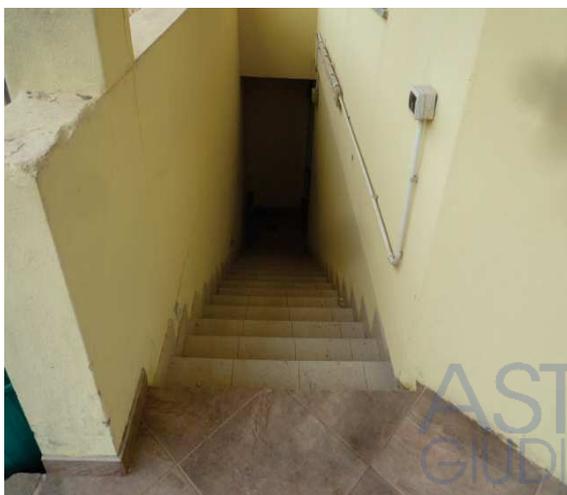


Foto n. 31 scale esterne



Foto n. 32 rampa carrabile



Foto n. 33 deposito



Foto n. 34 deposito





Foto n. 35 vano deposito



Foto n. 36 vano tecnico e garage



Foto n. 37 garage



Foto n. 38 garage



Foto n. 39 garage



Foto n. 40 vano tecnico





Foto n. 41 infiltrazioni garage



Foto n. 42 infiltrazioni lato garage

Inquadramento urbanistico del fabbricato ed eventuali difformità.

Trovo opportuno rendere noto che trattandosi di un lotto in capo ad una procedura fallimentare l'eliminazione delle difformità ricadrà in capo al soggetto aggiudicatario dell'immobile al quale il lotto verrà trasferito, in quanto alle vendite forzate non si applica la legge n. 47/1985 e DPR 380/2001 e smi, potendo la procedura portare avanti la vendita degli immobili anche in presenza di abusi edilizi, ponendo il vincolo di rimozione o sanatoria degli stessi in capo all'aggiudicatario.

Il tratto di area dove ricade il fabbricato risulta incluso nel piano di lottizzazione denominato "Coste ingia" approvato dalle competenti autorità ed in ordine al quale è stata stipulata convenzione con il Comune di Domus De Maria con atto approvato dalle competenti Autorità ed in ordine al quale è stata stipulata



convenzione con il Comune di Domus De Maria con atto autentificato nelle firme dal notaio Maria Cristina Lobina in data 10.05.2004 repertorio 22586, volume 5803, registrato a Cagliari il 3.6.2004 al n. 698 ivi trascritto l' 8.6.2004 Casella 14421 articolo 20830.

Il fabbricato è stato edificato sul lotto n. 21 destinato ad accogliere una attività commerciale rappresentata dal ristorante-pizzeria. Il lotto n. 21 è da considerarsi unitario al lotto n. 20 destinato ad accogliere una struttura alberghiera. In particolare come previsto dall'art. 3 delle N.T.A. per i lotti n. 20 e 21 sono individuate, rispettivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- b) – servizi privati (ristorante);
- c) - strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

Con la documentazione consegnatami dal Comune di Domus De Maria si evince che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 19/06 del 16 marzo 2006, Pratica Edilizia n. 4795 del 16/06/2005, Protocollo n. 1134 del 15/02/2007, per progetto per la costruzione di un ristorante – pizzeria all'interno dei lotti 20 e 21 della lottizzazione "Cost'e ingia", iscritti e censiti al catasto al foglio D/8 mappali 962 (ex 863) e 967 (ex 863 parte), rilasciata al sig. [REDACTED] (allegato n. 2);**
- **Concessione Edilizia n. 59/08 del 11 dicembre 2008 in variante alla C. E. n, 19/06 del 16 marzo 2006, Pratica Edilizia n. 5805 del 26/06/2008, Protocollo n. 476 del 20/01/2009, per progetto di variante i**



corso d'opera per la costruzione di un ristorante – pizzeria all'interno dei lotti 20 e 21 della lottizzazione "Cost'e ingia", iscritti e censiti al catasto al foglio D/8 mappali 962 e 967, ricadenti in zona urbanistica "C34, rilasciata al sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della società Mister Akumal s.r.l. (allegato n. 3 con relazione tecnica e tre tavole di progetto);

➤ **I lavori sono stati ultimati in data 3 luglio 2009** (allegato n. 4)

Alla luce degli accertamenti non sono emersi aumenti di volumetria e le differenze di misure rientrano nella tolleranza del 2%, tuttavia ho riscontrato alcune difformità e precisamente:

- a) non è stata realizzato il forno adiacente al laboratorio pizzeria;
- b) il controsoffitto, ove previsto, raggiunge l'altezza di mt. 2.80 in contrasto con i mt. 2,90 di progetto;
- c) è stato realizzato un vano nel deposito;
- c) non sono stati realizzati i parcheggi per i disabili;

L'Agibilità è antecedente ai lavori di modifica dei locali indipendenti .

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori.

Le difformità dei punti a), b) e c) possono essere sanate con un accertamento di conformità con opere, previo parere di accertamento di conformità paesaggistica, con il pagamento della sanzione e i rispettivi diritti oppure si provvede alla realizzazione prevista in progetto con la realizzazione



del forno. Mentre in riferimento al punto d) dovranno essere realizzati i parcheggi. Il costo complessivo, qualunque sia la scelta adottata dall'aggiudicatario, i costi da sopportare posso essere indicativamente quantificati in euro 30.000,00

Dalle carte agli atti che mi ha inoltrato il Comune di Domus De Maria non è emerso il Certificato di Agibilità ed a tal proposito sto cercando di reperirlo in quanto era un elemento necessario per l'esercizio dell'attività di ristorazione che veniva svolta nel bene, pertanto mi riservo di produrlo successivamente.

Inquadramento catastale del fabbricato.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che il fabbricato è stato regolarmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Domus De Maria -D333-, Catasto dei Fabbricati, alla **Sezione D, Foglio 8, particella 1328, categoria D/8, rendita catastale 3.424,00**, giusta variazione del classamento del 18/05/2010, protocollo n. CA0215471 in atti dal 18/05/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10726.1/2010) (allegato n. 5).

Dalle verifiche effettuate l'intestazione MISTER AKUMAL S.R.L. è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14 va evidenziato che, per le difformità sopra citate, la planimetria catastale non è aderente allo



stato dei luoghi e dovrà essere aggiornata allo stato attuale (allegato n. 6).

Il terreno correlato all'edificio è censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Comune censuario di Domus De Maria -D333-, Catasto dei Terreni, **Foglio 408, particella 1328 (ex 967), categoria Ente Urbano** ed il fabbricato è regolarmente riportato in mappa (allegato n. 7)



Il bene confina con la via Pascoli, strada di lottizzazione e proprietà [REDACTED] salvo altri.

Provenienza e formalità.

Provenienza

Quanto stimando è pervenuto alla MISTER AKUMAL S.R.L. per giusto e legittimo titolo di acquisto quale l'atto portante compravendita del lotto di area fabbricabile del 4 ottobre 2007, redatta dal notaio Dott. Ercole Bartoli, repertorio n. 113034, raccolta n. 24939, trascritto presso la Conservatoria di Cagliari in data 25 ottobre 2007, registro generale 42801, registro particolare 28177. Il bene acquistato è distinto nel catasto dei fabbricati del Comune di Domus De Maria alla Sezione Urbana D, foglio 8 mappale 967 area urbana di mq. 1073 come da successiva nota di trascrizione (allegato n. 1).

Si osserva che in tale atto a carico dei terreni confinanti distinti con i mappali 962 e 968 costituivano le seguenti servitù:



- di passo carraio a piedi e con mezzi meccanici lungo una striscia di terreno larga tre metri a favore del mappale 967 per consentire l'accesso ai locali seminterrati, ed inoltre sempre sul mappale 962 un diritto per parcheggiare due autovetture per disabili, per la realizzazione di un passaggio pedonale e un piazzale dove sarà ricavata una piattaforma elevatrice ed i disimpegni relativi il tutto come meglio descritto nella planimetria conforme alla futura sistemazione urbanistica che si allega sotto la lettera "A" previa verifica e sottoscrizione per accettazione.

Pertanto il bene sarà aggiudicato nello stesso stato in cui venne acquistato.

Formalità

Dall'ispezione delle formalità per nominativo emergono tre formalità (allegato n. 8) e precisamente:

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2022 (allegato n. 9) ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza dichiarativa di Fallimento

Registro Generale n. 33642 – Registro Particolare n. 25015

Pubblico Ufficiale Tribunale C. P. di Cagliari, Repertorio 1717 del 28/09/2022

a favore di

Soggetto n. 1

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI MISTER AKUMAL S.R.L.,

contro

MISTER AKUMAL S.R.L., sede in Domus De Maria, codice fiscale 03080870920

ISCRIZIONE CONTRO del 10.09.2007 (allegato n. 10) ATTO NOTARILE PUBBLICO



Ipoteca volontaria

Registro Generale n. 3149 – Registro Particolare n. 496
Pubblico Ufficiale Dott. Ercole Bartoli, notaio, Repertorio 113531/25286
del 24/01/2008

a favore di

Soggetto n. 1 In qualità di creditore ipotecario

INTESA SANPAOLO S.P.A. sede in Torino , codice fiscale 00799960158
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/1

contro

Soggetto n. 1 In qualità di debitore ipotecario

MISTER AKUMAL S.R.L., sede in Domus De Maria, codice fiscale
03080870920
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/1

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D333 Domus De Maria

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana D Foglio 8 particella 967

Natura T- Terreno Consistenza 1 are 69 centiare

Indirizzo Loc. Cost'e Ingia

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10.09.2007 (allegato n. 11)

ATTO TRA VIVI

Compravendita

Registro Generale n. 42801 – Registro Particolare n. 28177
Pubblico Ufficiale Dott. Ercole Bartoli, notaio, Repertorio 113034/24939
del 04/10/2007

a favore di

Soggetto n. 1

MISTER AKUMAL S.R.L., sede in Domus De Maria, codice fiscale
03080870920
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/1

contro

██████████ nato il ██████████ a ██████████ (CA) Sesso
M Codice fiscale LLO ██████████



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale

Unità Negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D333 Domus De Maria

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana D Foglio 8 particella 967

Natura T- Terreno Consistenza 1 are 69 centiare

Indirizzo Loc. Cost'e Ingia



Disponibilità

Il bene è libero ed è in possesso della procedura fallimentare.

Consistenza

La consistenza commerciale rilevata è la seguente:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA in mq ca.	Coeff.	MQ
SUPERFICIE UTILE	301,5	ARROTONDATO -0,50	301
P. T. sala da pranzo e bar	103	1	103
P. T. Cucina e laboratorio pizza	44	1	44
P. T servizi e disimpegno	32	1	32
P. S1 deposito alimentari	145	0,50	72,50
P. S1 garage	82	0,50	41
P. S1 locale tecnico	18	0,50	9
Lotto	1.073	-	1.073

Criterio di stima e valore

Il criterio di stima che adottato è principalmente quello sintetico



comparativo che tiene conto di vendite effettivamente realizzate nella stessa zona ed in simili contesti anche se il mercato di Domus de Maria è poco movimentato sotto l'aspetto commerciale e l'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il quale collaboro per la realizzazione non ha alcun riferimento.

La crisi determinata dalla pandemia Covid 19 aveva indubbiamente influenzato le attività commerciali ma ora con la ripresa del turismo simili locali rientrano appieno nel mercato immobiliare senza, però, sottovalutare la nuova crisi monetaria per la guerra Russia-Ucraina.

Chia è una località di grande interesse turistico e riesce a soddisfare in questo mercato diverse fasce turistiche e pertanto l'attività di ristorazione ha ancora buoni margini di sviluppo e questo locale, per la sua posizione, lo stato in cui si trova e per quanto più sopra esposto ha la possibilità di rientrare operativo in tempi brevi e con contenuti costi di manutenzione straordinaria.

L'insieme di questi elementi è fondamentale per determinare il prezzo che si avvicina maggiormente alla realtà.

Per quanto sopra esposto, considerato che si tratta di una vendita competitiva di unità indipendente, di recente costruzione ed in complessivo buono stato di manutenzione trovo equo stabilire il valore commerciale in euro 2.000,00 mq/comm.le, tenendo conto anche delle spese per il ripristino urbanistico e catastale.



Conteggio

2.000,00 x 301 = euro **602.000,00** arrotondato ad euro **600.000,00** dicono

(euro seicentomila/00)



3 ATTREZZATURE

Dai sopralluoghi effettuati si rileva che nei locali sono presenti attrezzature, mobili, vettovaglie e quant'altro utile per lo svolgimento dell'attività di ristorazione, beni mobili che vengono qui di seguito elencati e stimati.

SALA RISTORANTE		
DESCRIZIONE	ENTITA'	FOTO
Bancone e retrobanco bar in acciaio e rivestimento in legno con piano in marmo, completo di banco frigo espositivo, banco refrigerato con otto o cassetti, lavandino con una vasca, banco competo per macchina caffè, banco porta bicchieri con due ante, scaffale a muro porta bottiglie.	1	1-2
Tavoli 4 posti quadrati in legno	12	3
Tavolo rotondo in legno usato	1	4
Sedie in legno con fondo vimini	43	4
Seggiolino bambino	1	5
Mobile mensola in legno	1	6
Bicchieri vari	Circa 170	7
Posate da tavole	Circa 100	8-9
Tazzine e piattini da bar	Circa 100	-
Espositore menu in legno	1	10
Bacheche espositive	2	10







CUCINA		
DESCRIZIONE	ENTITA'	FOTO
Gruppo di tre elementi composto da doppia cucina con quattro fuochi e forno ciascuna e bolli pasta centrale marca GICO.	1	11
Blocco in acciaio lavello con scola piatti marca GICO	2	12
Banco refrigerato con quattro ante e due cassette marca GICO	1	13-23
Banco refrigerato a tre ante marca GICO	1	14-23
Mensola in acciaio a doppia anta	1	15
Cappa in acciaio inox copri cucina	1	16
Tavolo in legno	1	17
Mensola in acciaio	1	18
Carrello in legno	1	19
Scaffale in metallo 5 ripiani	1	tipo mod. 20
Caldaia a gas Vaillant (turbo block puas)	1	21-22
Piatti da portata e tavolo	Circa 80	23
Padelle varie misure	8	-
Pattumiera	2	19
Dispenser carta da parete	1	-







SPOGLIATOIO		
DESCRIZIONE	ENTITA'	FOTO
Armadietto in metallo a due ante	1	24



LABORATORIO PIZZERIA		
DESCRIZIONE	ENTITA'	FOTO
Banco da lavoro refrigerato in acciaio con piano in marmo a due ante e cassetti	1	25
Mensola refrigerata porta alimenti	1	26
Frigo "GICO" verticale a due porte in acciaio	1	27
Cantina refrigerata "Haier"	1	28
Tavolo legno	1	3
Scaffale in metallo 5 ripiani	1	27

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it





SALA LAVAGGIO		
DESCRIZIONE	ENTITA'	FOTO
Tavolini	2	3
Bidone spazzatura	1	29
Piatti	Circa 80	30
Lavandino in acciaio doppia vasca	1	31
Lavandino in acciaio mono vasca	1	32
Mensola in metallo	1	31
Scaffale in metallo 5 ripiani	1	31
Lavastoviglie a colonna MEIKO DV 125.2	1	32-33





PIANO INTERRATO

DESCRIZIONE	ENTITA'	FOTO
Scaffale in metallo 5 ripiani	1	-
Credenza in legno con 5 piani (priva di ante)	1	-
Frigorifero Algida	1	-
Bicchieri	Circa 30	-
Scrivania porta PC	1	-
Tavolino	1	-



Serbatoio acqua in PVC lt.3000	1	34
Serbatoio acqua in PVC lt.1500	1	34
Boiler per acqua	2	35
Compressore banchi frigo	2	36
Autovettura Chevrolet mod. Captiva- Tg EF406JN		





Critério di stima

Il valore delle attrezzature viene principalmente determinato per il loro utilizzo nell'immediatezza e ricadendo all'interno di una struttura adibita a ristorazione permettono di riprendere rapidamente l'attività.

L'unica alternativa possibile è la vendita competitiva in un'unica soluzione a prezzo di realizzo con eventuali problemi che potrebbero insorgere tra le due distinte vendite.

Ai fini della stima, per l'assenza di energia elettrica, non è stato possibile controllare il funzionamento degli impianti che funzionano grazie all'elettricità e che peraltro sono gli unici ad aver un valore.

Per questi motivi, con la dovuta prudenza e aiutato dall'esperienza maturata in casi simili, determino complessivamente a corpo, il valore di euro

5.000,00 diconsi *cinquemila/00*



4 Tabella riepilogativa dei valori

Lotti	descrizione	valore
1	Locale ristorante	600.000,00
1	Attrezzature	5.000,00
Valore complessivo dei beni		605.000,00

5 CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato conferitomi, con quanto in mio possesso, rassegno la presente relazione che risponde all'oggetto dell'incarico affidatomi dalla Dott.ssa Roberta Mucelli e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione occupa 43 (quarantatre) pagine dattiloscritte, numerate e ne costituiscono parte integrante complessivamente n. 11 (undici) allegati cartacei.

Cagliari, 8 giugno 2023

Il Consulente Tecnico

Giovanni Piga

Giovanni
Piga
08.06.2023
20:51:02
GMT+01:00

