

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**Sezione Fallimentare**

Supplemento di relazione di perizia relativa agli immobili inerenti il
Fallimento n° 34/08 **"Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili"**

PREMESSE

In data 20 marzo 2009 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2.556 è stato incaricato dal Curatore del Fallimento Dott.^{ssa} Agnese Cau, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di "Accertare e valutare le proprietà immobiliari di proprietà del fallito Sig. [REDACTED], quale socio illimitatamente responsabile", in data 21 luglio 2009 lo scrivente depositava la relativa Consulenza Tecnica.

Successivamente, per vie brevi, la Curatrice mi chiedeva un aggiornamento della valutazione dei soli immobili siti a Fluminimaggiore di seguito elencati:

- Lotto n°1)** Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 1.425 e terreno distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.848 (ex 1111/B) di mq 15;
- Lotto n°2)** Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 293;
- Lotto n°3)** Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.151 di mq 558;

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Lotto n°4) Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore con soprastante capannone industriale non ultimato edificato su area distinta al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq 7.785;

Sulla scorta delle superfici già determinate nel corso della prima perizia e delle mutate condizioni del mercato immobiliare di Fluminimaggiore, nel seguito sono stati determinati i nuovi valori dei lotti oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione degli immobili oggetto di perizia è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare sono state applicate due metodologie distinte di stima:

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

- 1) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo (appartamenti Lotti nn°1-2)** - Per questi immobili è stato utilizzato il Market Comparison Approach **(MCA)** con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quelli oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.
- 2) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare statico o inesistente con destinazione d'uso legata alle residenze (Capannone e terreni Lotti nn°3-4)** - Per questi immobili, non essendo disponibili dati di confronto, è stato utilizzato un ulteriore criterio meglio descritto in seguito.

Di seguito si descrivono le relative linee guida dei due metodi di stima utilizzati.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach **(MCA)** o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche diverse generino prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**). Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata.

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**). Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, eventualmente bisogna intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati tre comparabili (**All. 1**), sulla scorta di questi dati è stata redatta per ciascuno dei lotti da n°1 a n°2 (appartamenti) una tabella dei dati (**All. 2**) che riportano i dati dei singoli comparabili individuati e li allineano con quelli dell'immobile in esame.

Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, nel nostro caso nel periodo intercorso tra il primo atto "comparabile" rilevato e la data attuale come si può riscontrare dai principali siti internet di valutazioni immobiliari (<http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare>).

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica "**Bagno**" è stimato pari al costo medio di realizzazione pari a **6.000,00 €**.

Livello di piano - Per ogni piano di differenza a partire dal piano terra il valore dell'immobile cresce del 5%.

Stato di manutenzione - Il prezzo marginale della caratteristica "**Stato di manutenzione**" è stimato pari a un valore variabile a seconda della superficie commerciale del Subject per ogni grado di qualità di differenza.

Tabella di valutazione del MCA

Per ogni lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata (**Al. 2**) dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un aggiustamento al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima ed il comparabile.

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Determinazione del valore dei lotti per i quali non è stato riscontrato un numero accettabile di comparabili

Per i **Lotti nn°3-4**, Terreno edificabile e Capannone industriale con annessa area, si è proceduto analogamente a quanto fatto nel corso della prima perizia con le seguenti precisazioni:

- 1) Il mercato immobiliare di Fluminimaggiore si è dimostrato stagnante, il che è comprovato dall'assenza di compravendite di immobili simili e dal fatto che nel periodo intercorso dalla perizia ad oggi non sono state presentate offerte d'acquisto per gli immobili;
- 2) I costi di realizzazione (**Lotto n°3**) e di completamento (**Lotto n°4**) degli immobili sono aumentati, il che incide nel valore finale dello stesso.

Per quanto sopra nel verrà di nuovo effettuato il calcolo con il metodo del valore di trasformazione e di completamento con i modificati valori base di partenza.

Per quanto sopra avremo:

Lotto n°1) Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 1.425 e terreno distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.848 (ex 1111/B) di mq 15;

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) per l'immobile in esame (**All. 2**) si può affermare che l'attuale più probabile valore di mercato è pari a: **$V_{comm.le\ intero} = 155.300,00 \text{ €}$** .

Ovviamente anche in questo caso si applica una riduzione del 30% per il fatto che non abbiamo una piena proprietà ma una quota pari al 50% per cui l'acquirente dovrà accordarsi con il proprietario del restante 50% per dividersi il bene il che, a parità di offerta, diminuisce drasticamente il numero di potenziali acquirenti, per cui avremo:

$$V_{comm\ 1/2\ Lotto\ n^{\circ}1} = 50\% \times 155.300,00 \text{ €} \times 0,70 = \mathbf{54.355,00 \text{ €}}$$

Lotto n°2) Quota pari al 50% del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317 distinto al N.C.E.U. Foglio 23 mappale 293;

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) per l'immobile in esame (**All. 2**) si può affermare che l'attuale più probabile valore di mercato è pari a: **$V_{comm.le\ intero} = 14.600,00 \text{ €}$** .

Ovviamente anche in questo caso si applica una riduzione del 30% per le stesse motivazioni dette in precedenza per cui avremo:

$$V_{comm\ 1/2\ Lotto\ n^{\circ}2} = 50\% \times 14.600,00 \text{ €} \times 0,70 = \mathbf{5.110,00 \text{ €}}$$

N.d.R. - Per questa valutazione, visto il basso valore dell'immobile e la tipologia di vecchio fabbricato fatiscente, si è ritenuto di non dover utilizzare il prezzo marginale "data" in quanto il suo utilizzo andrebbe in contrasto con il mercato "ingessato" dei vecchi fabbricati.

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [redacted] e [redacted]
[redacted] e dei soci illimitatamente responsabili**

Lotto n°3) Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore distinto al N.C.T. Foglio 123 mappale 2.151 di mq 558;

Rispetto alla stima fatta alle pagine da n°30 a n°35 della perizia del 21 luglio 2009 si ritiene di dover confermare i valori di vendita e di dover aumentare il costo di realizzazione secondo la seguente tabella riepilogativa che sostituisce quella indicata alla pagina 33.

Destinazione	U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
a) Piano Seminterrato	mq	186,53	€ 950,00	€ 177.203,50
b) Piano Terra	mq	186,53	€ 950,00	€ 177.203,50
c) Piano Primo	mq	186,53	€ 950,00	€ 177.203,50
d) Balconi	mq	37,31	€ 250,00	€ 9.327,50
e) Parcheggi	mq	132,00	€ 350,00	€ 46.200,00
f) Cortile residuo	mq	239,47	€ 50,00	€ 11.973,50
			Totale	599.111,50

Inoltre si ritiene di dover aumentare il saggio di rendimento del capitale al 7% e diminuire l'utile dell'imprenditore al 10% per cui avremo:

Determinazione del valore dell'area

V_m	=	€ 716.689,00
C_u	=	€ 0,00
C_c	=	€ 599.111,50
P	=	€ 71.668,90
n	=	2
r	=	7,00%
V_{imm}	=	€ 40.098,35

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili**

Per l'immobile in esame quindi si può affermare che l'attuale più probabile valore di mercato è pari i.c.t. a: $V_{\text{comm.le intero}} = 40.100,00 \text{ €}$.

Ovviamente anche in questo caso si applica una riduzione del 30% per il fatto che non abbiamo una piena proprietà ma una quota pari al 50% per cui avremo:

$$V_{\text{comm } \frac{1}{2} \text{ Lotto n}^{\circ} 3} = 50\% \times 40.100,00 \text{ €} \times 0,70 = 14.035,00 \text{ €}$$

Lotto n°4) Quota pari al 50% del terreno in Fluminimaggiore con soprastante capannone industriale non ultimato edificato su area distinta al N.C.T. Foglio 119 mappale 232 (ex 148 parte) di mq 7.785;

Anche in questo caso, rispetto alla stima fatta alle pagine da n°35 a n°37 della perizia del 21 luglio 2009, si ritiene di dover correggere il valore di mercato stimato alla pagina 35 pari a $600,00 \text{ €/mq}$ e ridurlo a $500,00 \text{ €/mq}$ e di dover aumentare il costo di realizzazione indicato alla pagina 37 pari a $380,00 \text{ €/mq}$ e portarlo a $450,00 \text{ €/mq}$, il che ci fa capire che realizzare un capannone a Fluminimaggiore è antieconomico perché il suo valore poco si discosta dal costo per realizzarlo.

Detto questo avremo:

$$C_m = 48,00\% \times 450,00 \text{ €/mq} = 216,00 \text{ €/mq}$$

Per cui sostituendo nella (1) risulterà:

$$V_a = 500,00 \text{ €/mq} - 216,00 \text{ €/mq} = 284,00 \text{ €/mq}$$

Per cui il valore dell'intero sarà:

**Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [redacted] e [redacted]
[redacted] e dei soci illimitatamente responsabili**

Ing. Marco Dettori

Pagina 11 di 12

$$V_{\text{comm}} = 284,00 \text{ €/mq} \times 808,77 \text{ mq} = 229.690,68 \text{ €}$$

$$\text{i.c.t. } V_{\text{comm}} \text{ Lotto n}^\circ 4 = 229.700,00 \text{ €}$$

Ovviamente anche in questo caso si applica una riduzione del 30% per il fatto che non abbiamo una piena proprietà ma una quota pari al 50% per cui avremo:

$$V_{\text{comm}} \frac{1}{2} \text{ Lotto n}^\circ 4 = 50\% \times 229.700,00 \text{ €} \times 0,70 = 80.395,00 \text{ €}$$

Ricapitolando avremo:

● CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di supplemento di consulenza, alla data attuale è riepilogato nella seguente tabella:

Lotto	Descrizione	Valore intero	Valore quota di proprietà	Da Sanare
1	1/2 Piena proprietà del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°2	155.300,00 €	54.355,00 €	SI
2	1/2 Piena proprietà del fabbricato in Fluminimaggiore Via Vittorio Emanuele n°317	14.600,00 €	5.110,00 €	NO
3	1/2 Piena proprietà del terreno in Fluminimaggiore N.C.T. Foglio 123 mappale 2.151	40.100,00 €	14.035,00 €	NO
4	1/2 Piena proprietà del terreno in Fluminimaggiore N.C.T. Foglio 119 mappale 232 con soprastante capannone industriale non ultimato	229.700,00 €	80.395,00 €	SI
SOMMANO		439.700,00	153.895,00 €	

Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra [REDACTED] e [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili

**Ing. Marco Dettori****Pagina 12 di 12**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 27 settembre 2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****Dr. Ing. MARCO DETTORI****Fallimento n°34/08 - Società di fatto tra****e****e dei soci illimitatamente responsabili**