



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

G.D. DR. IGNAZIO TAMPONI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. EDOARDO SANNA
R.G. N° 63/2009

*Relazione tecnica di stima dei beni immobili, impianti e attrezzature
tecniche di pertinenza della società*

Relazione integrativa relativa ai fabbricati

IL C.T.
(ING. FRANCO NATERI)

PERIZIA N° 02i/E.S./fn-11

DOCUMENTI ALLEGATI:

Relazione – Planimetrie – Tipo Mappale

Documentazione fotografica

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE
DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DEI BENI MÓBILI E IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED]

c/o **Studio del Commercialista e Revisore Contabile Dott. EDOARDO SANNA**
– p.zza Repubblica n° 22 – 09125 Cagliari

1) PREMESSA

Con provvedimento in data 17/12/2009 il sig. Giudice Delegato, su richiesta del Curatore fallimentare, disponeva una consulenza tecnica *al fine di procedere alla stima del compendio immobiliare e mobiliare e degli impianti ed attrezzature di pertinenza della società fallita*, autorizzando la nomina del sottoscritto Ing. Franco Nateri nato a Cagliari il 02/10/1945, con studio in Capoterra loc. Poggio dei Pini strada 40 n°6, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il N° 2235 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cagliari con il N° 284 affinché si desse risposta al quesito su esposto.

2) GENERALITA'

La società [REDACTED] costituita nel giugno 1980 con rogito del Dr. Fernanda Locci, con il n° 9695 del reg. società del Tribunale di Cagliari, esercitava la sua attività nel comune di Segariu, in provincia di Cagliari, in località Corongiu.

Il giorno stabilito, provvedevo ad effettuare l'accesso sui luoghi onde eseguire gli opportuni rilievi, procedere alle constatazioni ed accertamenti del caso e rendermi



nel contempo edotto di quei fattori intrinseci ed estrinseci, la cui conoscenza è indispensabile per una esatta formulazione del giudizio di stima.

A seguito dell'attività di ricognizione di cui sopra, delle visure catastali, la consultazione dei RR.II. della Conservatoria di Cagliari, l'accesso agli atti del Comune di Segariu e della Regione Sardegna è stata predisposta e depositata la relazione di stima dei beni immobili e mobili precedentemente inventariati dal Curatore e dal Cancelliere del Tribunale di Cagliari.

Fatti successivi al deposito della relazione e ulteriori osservazioni hanno evidenziato la necessita di procedere all'inventariazione e successivamente alla stima dei fabbricati ricadenti nei mappali ancora in carico al fallimento della

Per cui è oggetto la presente relazione di stima integrativa a quella precedentemente richiamata.

Il giorno 5 del mese di giugno 2012 con inizio alle ore 9,00 alla presenza del , si è proceduto alla verifica, presa visione e rilievo dei fabbricati e strutture accessorie presenti nell'area della società fallita sita nel Comune di Segariu in località Corongiu.

3) BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente stima integrativa sono costituiti dai seguenti fabbricati e strutture accessorie:

- Fabbricato pluriuso ubicato, presumibilmente, nel Foglio 8 Map. 945;
- Fabbricato ex casa custode ubicato, presumibilmente nel Fg. 8 Map. 965;
- Fabbricato officina ubicato, presumibilmente nel Fg. 11 Map. 390.

4) DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

4.1) Fabbricato pluriuso.

Non è stato possibile acquisire documentazione certa sui dati catastali dell'immobile poiché non c'è evidenza né nella visure storiche e per soggetto a carico della [REDACTED] o del precedente proprietario [REDACTED] né dai registri della conservatoria immobiliare di Cagliari.

Dalla analisi del tipo mappale dei fogli 8 e 11 (allegato) non si rileva alcun fabbricato, mentre dall'osservazione della ripresa satellitare (Google Maps) allegata si vede chiaramente.

Inoltre si segnala che l'area è stata più volte frazionata in occasione delle cessioni da parte della [REDACTED] al Comune e successivamente da parte del Comune e della stessa [REDACTED], al Demanio Regione Sardegna per la realizzazione di un serbatoio tumulato con annessa sala pompe e di una condotta d'acqua che passa in prossimità dei fabbricati ma questi non sono stati indicati. (Frazionamento n.381.1.1982 e frazionamento n.2849.1.1994 in atti dal 01/10/2002)

Ulteriori ricerche avviate presso l'archivio del Comune di Segariu per acquisire informazioni sulla data di costruzione, licenza/concessione edilizia o progetti depositati per la costruzione hanno dato esito negativo perché l'archivio tecnico è andato distrutto da un incendio.

Intervistando vecchi dipendenti della società [REDACTED] in fallimento si può stabilire la data di costruzione intorno al 1985 e cioè dopo l'acquisizione dei terreni dalla stessa società.

Come si evince dall'osservazione della documentazione fotografica allegata, trattasi di una struttura molto semplice, costruita su un terreno pianeggiante, di forma rettangolare di metri 23.50 x 9.55, ad un piano fuori terra realizzata in muratura

portante in laterizio e copertura piana in pignatte e travetti in laterocemento (tipo bausta), gettata in opera.

Internamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e i bagni e la zona spogliatoi e docce sono placati fino ad una altezza di 2 metri dal pavimento. Gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice e monoblocco con il cassonetto avvolgibile in PVC; sono in uno stato di manutenzione mediocre e diversi vetri sono rotti e alcuni hanno la ferramenta non funzionante. Le porte interne sono cieche, in legno tamburato con compensato finitura noce chiaro.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato e sono evidenti i segni di diverse riprese dell'intonaco e seguito di possibili interventi di manutenzione e/o modifica degli impianti; non si sono rilevate crepe o fessurazioni di particolare entità che potrebbero denunciare cedimenti o assestamenti della struttura.

Il fabbricato è collegato all'acquedotto cittadino ma non alla rete fognaria.

Nel fabbricato non è presente alcun impianto di riscaldamento o condizionamento.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è medio-basso.

Dall'osservazione della planimetria allegata si rileva come il fabbricato è suddiviso in tre zone funzionalmente e fisicamente indipendenti:

- Zona uffici, con il primo ufficio destinato ai rapporti con il pubblico e alle apparecchiature dell'impianto di pesatura;
- Zona abitazione custode attualmente occupata dal [REDACTED];
- Zona spogliatoio, docce, bagni e mensa per il personale dell'azienda.

4.2) Rudere ex casa del custode

Fabbricato costruito a mezza costa in un terreno in forte pendenza in un spiazzo appositamente sbancato e tale che la parte posteriore del fabbricato è rivolta contro terra; come si evidenzia nella documentazione fotografica il fabbricato è un rudere dove sono stato demoliti buona parte dei pavimenti, gli impianti sanitari e sono state asportate le porte interne e quasi tutti i serramenti esterni.

Il fabbricato non risulta accatastato e le visure effettuate sia storiche che per soggetto hanno dato esito negativo, ma è chiaramente rilevabile (e evidenziato con una freccia) dall'osservazione della foto satellitare.

Dall'osservazione del tipo di costruzione e da interviste con abitanti del posto e ex dipendenti della ditta [REDACTED] si può datare la realizzazione del fabbricato intorno al 1960.

4.3) Capannone

Anche per questo fabbricato valgono le osservazioni fatte per il fabbricato pluriuso in quanto non risulta accatastato, non compare nelle mappe catastali, non c'è traccia nei registri immobiliari, non è disponibile documentazione di progetto o autorizzazioni comunali o dichiarazioni di agibilità.

Anche questo fabbricato è stato realizzato, molto probabilmente intorno al 1985 dalla società [REDACTED]

Il capannone a pianta rettangolare di metri 20,60 x 15,00, è realizzato con struttura mista con pilastri in c.a. e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo; la copertura a due falde con trave portante in profilati d'acciaio e asse parallelo al lato lungo del fabbricato, è realizzato con tegoloni prefabbricati in cemento precompresso.



La muratura interna ed esterna è intonacata e tinteggiata. La pavimentazione interna è di tipo industriale in cemento con interposta la rete elettrosaldata.

L'altezza interna al colmo del capannone è di 7,50 m e di 6,6 m. nel punto più basso. All'interno è stata realizzata una struttura in muratura di circa 6,00 x 3,50 m. e ricavati due locali destinati a uffici, attrezzeria e magazzino; il solaio di copertura, accessibile mediante una scala interna in ferro è adibito a deposito.

Sul lato destro del capannone è stata realizzata una tettoia con profilati di ferro, aperta su tre lati e coperta con tegoloni d'amianto parzialmente distrutti (vedi foto n° 14).

Il capannone riportato nella planimetria e vista laterale allegati, ha tre grandi portoni sul prospetto principale e due sul prospetto posteriore, con ante scorrevoli in profilati di ferro e vetri.

Il capannone è dotato di impianto elettrico di F.M. e illuminazione di tipo obsoleto e fuori norma; non si rileva impianto di messa a terra. Non si evidenzia impianto fisso di distribuzione aria compressa e sono presenti diverse prese d'acqua probabilmente alimentate da autoclave.

3) STIMA DEI FABBRICATI

Esistono differenti procedimenti per la valutazione di beni immobili e tra questi si annoverano il procedimento "inverso" della "capitalizzazione delle rendite". Tali procedimenti, e in particolare il procedimento diretto, non si prestano alla stime di immobili "particolari" quali quegli oggetto di stima, mentre possono essere applicati con risultati soddisfacenti nel caso di immobili "ordinari", con discreta distribuzione nel

territorio e di cui sia possibile definire la media dei prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione.

Nel nostro caso, considerando la straordinarietà degli immobili o, comunque le "particolari" caratteristiche, per la stima del "valore di mercato" si ritiene più adatto l'applicazione del procedimento del "valore di riproduzione" che consiste, sostanzialmente, nella determinazione del più probabile costo a nuovo del fabbricato in esame; tale valore viene in seguito deprezzato attraverso un opportuno coefficiente che terrà conto del degrado sia fisico che economico dello stesso, e quindi rappresentativo del reale stato di manutenzione.

La stima del "valore di riproduzione" è dato da:

$$V_{rip} = V_s + K_c \times [1 - (D_1 + D_2)]$$

dove:

- V_s rappresenta il valore di mercato del sedime su cui insiste il fabbricato;
- K_c è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato;
- D_1 il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica, determinato in base alla formula definita in sede europea dall'UEEC nel seguente modo:

$$D_1 = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

- A è il rapporto, espresso in percentuale, tra gli anni di vita del fabbricato e il numero di anni di vita utile presumibile per quel fabbricato;
- D_2 il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza economica del fabbricato che tiene conto della ridotta appetibilità dovuta alle mutate richieste del mercato.



Non considerando il valore del terreno già oggetto di stima nella precedente relazione e considerando che il fabbricato pluriuso è una costruzione estremamente semplice, ad un piano, senza strutture importanti quali scale o parti aggettanti, quali balconi a sbalzo, mantovane o tettoie di particolari dimensioni, e considerando inoltre che la struttura realizzata non richiede fondazioni complesse e non esistono locali al di sotto del piano di campagna, si può stimare in €/mq 380 il suo costo unitario di realizzazione. Tale valore ha trovato conferma da una indagine di mercato condotta attraverso la consultazione diretta di operatori e imprese costruttrici e dalla consultazione di fonti indirette ed emerografiche (CCIA di Cagliari, Comune di Segariu e Regione Sardegna).

Ne consegue pertanto che il valore di costo a nuovo di un fabbricato con caratteristiche plano volumetriche e tecnologiche simili a quelle del fabbricato oggetto di stima è pari a € 380/mq x 224 mq = € 85.120

In considerazione del degrado (D₁) e dell'obsolescenza economica di un fabbricato realizzato in area industriale, ad uso di attività di cava dismessa e distante dal centro abitato (D₂), tale valore sarà abbattuto di una percentuale pari a:

$$D_1 = (A + 20)^2 / 140 - 2,86 = (27/50 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 36,25 \%$$

D₂ = forfetariamente determinato in ragione del 18%

Pertanto il valore stimato del fabbricato pluriuso così come precedentemente descritto deprezzato delle percentuali precedentemente determinate, è pari a € 85.120 x (100 - 54,25) % = € 85.120 x 45,75% = € 38.942 che può arrotondarsi a euro 40.000 (quarantamila)



Per poter dare una valutazione economica al rudere (casa custode) è necessario fare alcune ipotesi su quale può essere la probabile destinazione d'uso:

- magazzino o deposito;
- abitazione o locale agricolo (necessita di una certa estensione di terreno agricolo);
- uffici (se collegato ad una attività imprenditoriale o produttiva);
- civile abitazione.

Poiché l'immobile non compare al catasto (nemmeno in mappa) si dovrà procedere all'accatastamento come unità collabente (F/2) in quanto trattasi di costruzione non abitabile e comunque non utilizzabile a causa della fatiscenza e inesistenza di elementi strutturali e impiantistici. In un secondo tempo si potrà presentare un progetto di ristrutturazione conservativa e quindi recuperare la volumetria comunque acquisita, dell'attuale immobile (circa 300 mc).

Il fabbricato ha una superficie coperta di circa 105 mq.

Considerando un costo di costruzione di circa € 250/mq e valutando in circa 1/8 del costo di costruzione il valore di mercato della volumetria, si può stimare in circa $\text{€ } 250 \times 105 / 8 = \text{€ } 3.125$ il valore del fabbricato (rudere), che può essere arrotondato a **€ 3.500 (tremilacinquecento)**

Il procedimento di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato del fabbricato pluriuso può essere applicato anche nel caso del capannone in esame, con i seguenti parametri:

- Costo di costruzione a nuovo € 320/mq
- D2 obsolescenza economica 25%

quindi

$$D_1 = (A + 20)^2 / 140 - 2,86 = (27/50 \times 100 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 36,25 \%$$

Ne deriva, pertanto il seguente valore di ricostruzione deprezzato del capannone in oggetto pari a € 320/mq x 309 mq x (100 - 61,25)% = € 98.880 x 38,75 % = € 38.316, arrotondabile a € **38.500 (trentottomilacinquecento)**.

3) CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito le risultanze delle valutazioni dei beni immobili della Società [redacted] di Segariu:

a)	Fabbricato pluriuso	€	40.000,00
b)	Rudere	€	3.500,00
c)	Capannone	€	<u>38.500,00</u>
TOTALE		€	82.000,00

(ottantaduemila/00)

Ritenendo di aver assolto il mandato affidato, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di stima con gli allegati richiamati nel testo e la documentazione fotografica, rendendosi disponibile per ogni ulteriore chiarimento ed eventuali ulteriori approfondimenti.

In fede.

Capoterra, 11 giugno 2012

Il C.T.
(Ing. Franco Nateri)

