

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

## Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili inerenti il Fallimento

n°89/2011

### PREMESSE

In data 25 febbraio 2021 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.911, sono stati incaricati dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Delegato Dott. Nicola Caschili, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per l'accertamento delle proprietà immobiliari riferibili alla società fallita, nonché per la successiva redazione della consulenza tecnica e stima del patrimonio immobiliare individuato, in particolare la relazione dovrà rappresentare:

- ✓ **L'individuazione dei beni immobili risultanti dalle verifiche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e presso l'Ufficio del Registro di competenza;**
- ✓ **L'identificazione dei dati catastali, mappe catastali compresi i confini, ed i certificati catastali;**
- ✓ **La descrizione dei beni immobili, delle condizioni in cui si trovano ed evidenza di vincoli, abusi o quant'altro possa costituire vincolo o limitazione alla cessione dell'immobile, nell'attività di liquidazione concorsuale;**

Fallimento n°89/2011 -

- ✓ La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione di detto documento nonché i certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- ✓ La presenza di eventuali materiali non a norma, se presenti negli immobili, e l'individuazione delle autorità amministrative competenti ai quali segnalare e richiedere la rimozione e smaltimento, del materiale stesso;
- ✓ L'indicazione della eventuale divisibilità degli immobili e planimetrie rappresentative in tal senso, tenendo conto degli allacci, utenze, servizi, laddove in essere;
- ✓ L'individuazione ed indicazione di eventuali problematiche strutturali riferibili al complesso condominiale in cui il bene si trova con precisazioni degli interventi risolutivi ed individuazione del soggetto obbligato;
- ✓ La valutazione dei beni, prezzo di riferimento per la futura liquidazione degli stessi;
- ✓ L'esistenza di formalità, vincoli e 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;

---

Fallimento n°89/2011 - [REDACTED]

- ✓ L'esistenza di formalità, quali gravami vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- ✓ Valutare la congruità del prezzo degli eventuali atti di vendita compiuti dalla fallita nell'anno anteriore alla sentenza di fallimento.

### • Svolgimento delle operazioni di consulenza

I sottoscritti, previo contatto telefonico con la Curatrice Fallimentare Rag. Maria Gabriella Curto, una volta avuto dalla stessa l'elenco e la documentazione relativa ai cespiti pertinenti al fallimento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, hanno dato inizio alle operazioni peritali con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.<sup>ra</sup> [REDACTED] della IVI Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con i necessari sopralluoghi realizzati presso gli immobili in esame e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cagliari. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati i sottoscritti precisano quanto segue:

### ✚ CONSISTENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta [REDACTED], in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (All. 3), appare composta esclusivamente dall'immobile di seguito descritto:

Fallimento n°89/2011 - [REDACTED]

**COMUNE DI CAGLIARI**

- ✚ **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile ad uso ufficio sito in Viale Bonaria n°110, censito al N.C.E.U alla Sezione A, Foglio 18, Particella 8524, Sub 76, Categoria A/10.**

✚ **RISULTATO DELLE VERIFICHE IPOCATASTALI**

La provenienza, la copertura del ventennio, la storia catastale ed i gravami esistenti sull'immobile sono meglio riportati nella relazione ipocatastale a firma della Sig.<sup>ra</sup> [REDACTED] della IVI Indagini e Visure Ipocatastali (**All. 3.2**).

✚ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**COMUNE DI CAGLIARI**

- ✚ **Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile ad uso ufficio sito in Viale Bonaria n°110, censito al N.C.E.U alla Sezione A, Foglio 18, Particella 8524, Sub 76, Categoria A/10;**

L'unità urbana è censita al C.U. del comune di Cagliari alla Sezione A Foglio 18, particella 8524, sub 76, categoria A/10, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 131 mq, rendita catastale 2.165,25 € ed è intestata catastalmente alla Ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]

Le relative visure sono allegate in coda (**All. 3.1**).

**Fallimento n°89/2011 -** [REDACTED]

## DESCRIZIONE DEI BENI - VERIFICHE URBANISTICHE E STIMA

L'ufficio in esame (**Foto da n°1 a n°3**) è ospitato da un fabbricato ubicato nel centrale quartiere di Bonaria, vi si accede da un ampio cancello prospettante il civico n°110 del Viale Bonaria, mediante un corridoio interno e poi, da una scala condominiale, si arriva ad un ballatoio che conduce all'immobile.

L'immobile, nella sua interezza, è costituito da due porzioni distinte, costituenti due uffici separati, nel seguito verranno separatamente descritti.

Al primo ufficio vi si accede direttamente dal corridoio condominiale (**Foto n°4**), detto ufficio è composto da un ingresso disimpegno (**Foto nn°5-6**), due vani adibiti ad uffici (**Foto da n°7 a n°9**) ed un bagno (**Foto n°10**).

Proseguendo sullo stesso corridoio condominiale si arriva alla terrazza a livello (**Foto da n°11 a n°16**) facente sempre parte dell'immobile in esame, terrazza grazie alla quale si può accedere al secondo ufficio, in particolare si entra direttamente in un ampio open space sala riunioni (**Foto da n°17 a n°19**), nell'immobile sono presenti anche un ufficio (**Foto nn°20-21**), due bagni (**Foto da n°22 a n°24**), un ripostiglio (**Foto nn°25-26**) e, tramite una scala interna (**Foto nn°27-28**), si può accedere ad un ampio soppalco che occupa come superficie la quasi totalità della porzione del secondo ufficio (**Foto da n°29 a n°31**).

Fallimento n°89/2011 -

## **FINITURE GENERALI**

**Pavimentazioni: Primo Ufficio** - gli ambienti sono pavimentati in parte con gres ceramico ed in parte con marmette di graniglia, lo stato delle pavimentazioni è scadente;

**Secondo Ufficio** - gli ambienti sono pavimentati in parte con parquet prefinito ed in parte con marmette di cemento, la terrazza ed il bagno sono pavimentati con un gres ceramico, il soppalco con un pavimento ligneo, lo stato delle pavimentazioni è buono;

**Rivestimenti: Primo Ufficio** - le pareti sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato d'uso, si segnalano numerose infiltrazioni provenienti sia dalla terrazza a livello che dalla copertura, il bagno è rivestiti in parte con un gres ceramico;

**Secondo Ufficio** - le pareti sono intonacate e tinteggiate e sono in buono stato d'uso, i servizi sono rivestiti in parte con un gres ceramico;

**Infissi:** quelli interni sono realizzati in legno quelli esterni sono in legno e vetro, quelli del primo ufficio sono in cattivo stato quelli del secondo sono in buono stato;

**Umidità:** In alcuni punti del primo ufficio si segnala la presenza di infiltrazioni per umidità di risalita dalla limitrofa terrazza e provenienti dalla copertura **(Foto da n°32 a n°37)**; copertura nella quale, evidentemente, non vengono fatte le necessarie manutenzioni ordinarie che impediscano l'accumularsi di rifiuti nel canale di scarico **(Foto da n°38 a n°40)**;

**Impianti:** gli impianti elettrico, in parte fuori traccia ed in parte sottotraccia, idrosanitario e climatizzazione sono in sufficiente stato d'uso nel secondo ufficio ed in cattivo stato nel primo. Non sono state visionate le certificazioni di conformità.

## VINCOLI E E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito del Comune "Geoportale" non risulta esserci alcun vincolo sopra il fabbricato ospitante l'immobile in esame.

## CONFORMITA' URBANISTICA

Sulla scorta delle verifiche e sopralluoghi effettuati presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Cagliari, nel seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni e autorizzazioni rilasciate che hanno interessato, nella sua interezza, il fabbricato ospitante l'immobile oggetto del presente lotto:

- ✓ **Approvazione della Commissione Edilizia n°45 del 03 dicembre 1945 (All. 4), relativa al Ricostruzione e sopraelevazione di un edificio distrutto parzialmente;**
- ✓ **Abitabilità degli immobili al secondo e terzo piano del fabbricato di viale Bonaria 110 (N.d.RR. detta abitabilità non riguarda l'immobile in esame sito al piano primo);**
- ✓ **Concessione Edilizia 744/2005C per la ristrutturazione con incremento di superficie utile, manutenzione straordinaria interna,**

Fallimento n°89/2011 - 

manutenzione straordinaria esterna senza modifiche e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a studio professionale non medico;

- ✓ **Autorizzazione 340/2008A** per messa in sicurezza relativa alla eliminazione stato di pericolo mediante rimozione del plafone di controsoffitto interno costituito da incannucciato; strato di intonaco ed interposta rete metallica di riparazione, nell'appartamento al 1° piano distinto nel N.C.E.U. al fg.18 mapp.4023 sub.26. con esclusione di qualsiasi altro intervento.

Fatte queste premesse, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e l'ultima progettazione approvata, della quale si allegano gli elaborati grafici d'interesse (All. 4), si può affermare che l'unità immobiliare in esame **non è conforme all'ultimo progetto approvato** per le seguenti difformità:

- ✓ Diversa distribuzione planimetrica mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi con differente distribuzione;
- ✓ Spostamento della posizione di alcuni infissi esterni;
- ✓ Leggere differenze nelle dimensioni degli ambienti complessivamente rientranti nella tolleranza edilizia;
- ✓ Ampliamento del bagno esterno, trasformazione della destinazione in ripostiglio nonché collegamento diretto con la restante parte dell'immobile;

- ✓ Demolizione di un ripostiglio esterno ed inglobamento della superficie nella terrazza;
- ✓ Realizzazione di un soppalco interno difforme da quello approvato sia nella altezza che nella posizione.

Per quanto sopra sarà necessario:

- ✓ Demolire l'ampliamento del bagno;
- ✓ Realizzare la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile con modifica della destinazione urbanistica della porzione sotto il soppalco in archivio/locale di sgombero a causa dell'altezza minore di 270 cm.

Per quanto sopra le difformità riscontrate sono sanabili con un accertamento di conformità i cui costi sono quantificabili indicativamente in circa **3.700,00 €** per le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Si specifica che il soppalco realizzato risulta avere dimensioni leggermente superiori a quelle riportate in progetto, ma comunque rientranti nella tolleranza del 2%. Qualora l'ufficio tecnico ritenesse non accettabile l'incremento di superficie, sarà però necessario demolire l'esigua parte eccedente.

**Tutto ciò salvo diverse indicazioni dall'Ufficio tecnico in sede di presentazione della pratica.**

Dal punto di vista catastale si osservano le medesime difformità riscontrate tra lo stato di fatto ed il progetto approvato. Una volta perfezionata la pratica edilizia presso l'ufficio tecnico di Cagliari si potrà perfezionare anche la pratica presso l'Agenzia del Territorio.

#### PRESENZA DI RIFIUTI

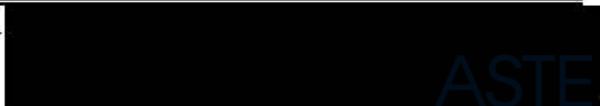
All'interno dell'immobile in esame non si riscontra presenza di rifiuti e/o materiali non a norma.

#### EVENTUALE DIVISIBILITA'

L'immobile in esame, di fatto, risulta essere frazionato, senza autorizzazione, in due immobili adibiti ad ufficio, considerato che non ci sono le utenze di energia elettrica ed acqua attive, non è dato sapere se le utenze siano state frazionate o meno, per quanto sopra si può affermare che, in teoria, l'immobile oggetto di stima è frazionabile.

#### PROBLEMATICHE STRUTTURALI RIFERIBILI AL COMPLESSO CONDOMINIALE

Il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di stima, pur se datato, si presenta in buono stato e non necessita di interventi strutturali immediati, peraltro è stato oggetto di recente di una ristrutturazione degli esterni; si segnala solo la presenza di infiltrazioni in alcune pareti dell'immobile **(Foto da n°32 a n°36)**, infiltrazioni provenienti dalla copertura condominiale del fabbricato generate, presumibilmente, dalla mancata manutenzione ordinaria e pulizia dei canali di scolo **(Foto da n°38 a n°40)**.

Fallimento n°89/2011 - 

## ✚ VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### ✚ CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATO

#### Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione del bene 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 all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare, considerato che si tratta di un immobile situato in ambito caratterizzato da mercato immobiliare sufficientemente attivo, è stato utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quello oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Di seguito si descrivono le relative linee guida del metodo di stima utilizzato.

### ✚ 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.

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.

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, bisogna eventualmente intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

#### ★ Individuazione dei comparabili

Bisogna premettere che non è stato possibile individuare dei comparabili per la destinazione "ufficio" poiché negli ultimi due anni non sono stati compravenduti uffici nella zona che ospita l'immobile in esame, per quanto sopra si è ritenuto corretto effettuare una ricerca con la destinazione d'uso "appartamento", detto valore poi è stato corretto grazie all'utilizzo dei valori medi suggeriti dall'Agenzia delle Entrate (**All. 6**), in particolare dalle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrato che i range di valori nella zona sono i seguenti:

Fallimento n°89/2011 -

Uffici - Min 1.650,00 €/mq - Max 2.200,00 €/mq

Abitazioni civili - Min 1.750,00 €/mq - Max 2.200,00 €/mq

Per quanto sopra avremo:

**Uffici - Valore medio 1.925,00 €/mq**

**Abitazioni civili - Valore medio 1.975,00 €/mq**

Per quanto sopra mediamente gli uffici valgono un **2,5%** in meno delle residenze, quindi sarà sufficiente determinare il valore dell'immobile come se fosse una residenza e poi ridurlo del 2,5%.

Fatte queste premesse, sono stati individuati tre atti comparabili (**All. 5**), sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella dei dati con le superfici commerciali che ipotizzano la conferma del soppalco ed il cambio di destinazione urbanistica della superficie sotto il soppalco per altezza non compatibile con la destinazione ufficio (**All. 7**), tabella 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 (gennaio 2021) e la data attuale come si può riscontrare dai principali siti internet di valutazioni immobiliari (<http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare>).

**Superficie** - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, 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.

#### ★ Tabella di valutazione del MCA

Per il lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata 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 e il comparabile; nella tabella di stima, è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

#### VALUTAZIONE DI MERCATO

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente immobile risulta che il più probabile valore di mercato attuale, al lordo dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, è pari a **182.700,00 €**. A questa somma, per quanto detto alla pagina 9 della presente consulenza, bisognerà detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale che è pari a **3.700,00 €**. Per cui il valore finale sarà pari a **179.000,00 €**.

Fallimento n°89/2011 -

## **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Da una verifica effettuata nei siti della Regione Autonoma della Sardegna per il Piano Paesaggistico Regionale, Sitap - Ministero dei Beni Culturali non risulta essere presente alcun vincolo sul fabbricato ospitante l'immobile in questione.

## **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Per verificare l'esistenza di eventuali formalità e/o vincoli di natura condominiale gli scriventi hanno provveduto ad inviare una mail di richiesta all'amministratore del condominio del fabbricato ospitante l'immobile per cui è consulenza, l'amministratore ha affermato che, a parte la posizione debitoria nei confronti delle quote condominiali già comunicate alla Curatrice non risultano formalità, vincoli e/o oneri di natura condominiale a carico della fallita.

## **CONGRUITÀ DEL PREZZO DEGLI ATTI DI VENDITA COMPIUTI DALLA FALLITA NELL'ANNO ANTERIORE ALLA SENTENZA DI FALLIMENTO.**

Non risultando vendite effettuate dalla Fallita nell'anno anteriore alla trascrizione della Sentenza di fallimento, il presente quesito perde di significato.

**Ingg. Marco Dettori - Elisabetta Muntoni**

**Pagina 17 di 17**

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 17 settembre 2021

**I CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



**Fallimento n°89/2011 -**