

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

V. 122/2019

Giudice Delegato: Dott. Andrea Bernardino;

Curatore: Dott. Massimo Mannella;

C.T. U.: Dott. Ing. Giorgio Pranteddu, via Berna n° 1
09129 Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 09 ottobre 2019, 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 Berna n. 1, Consulente Tecnico di Ufficio, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Accerti il CTU, previe le opportune visure ipocatastali e verifiche da effettuarsi presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, la reale, attuale consistenza immobiliare di pertinenza della Società C.F.: 02681600926 e proceda, quindi, alla stima degli immobili che risulteranno di proprietà dello stesso.

Provveda il CTU alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni identificati intestati alla ditta fallita.

Accerti, inoltre, il CTU le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli immobili e le vendite poste in essere nei cinque anni anteriori dalla data del fallimento.

Determini quindi il CTU, per gli eventuali immobili alienati, anche la congruità dei valori indicati dalle parti nei correlativi atti pubblici.

Accerti inoltre:

a) se eventuali fabbricati siano stati edificati anteriormente o successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765;

b) nell'ipotesi in cui i fabbricati siano stati edificati ovvero modificati successivamente a tale data, se siano conformi alla licenza o concessione rilasciata, indicando le irregolarità eventualmente riscontrate;

c) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati successivamente alla entrata in vigore della legge 06/08/1967 n. 765 ma prima della entrata in vigore della legge 28/02/1985 n. 47, se gli abusi eventualmente riscontrati rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L. 47/85 ovvero della L. 326/2003;

d) nel caso in cui i fabbricati siano stati edificati o modificati dopo l'entrata in vigore della L. 47/85, per gli abusi edilizi eventualmente riscontrati possa essere rilasciata concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 ovvero se, nel caso in cui i fabbricati rispondano alle condizioni di cui all'articolo 39 I°

comma della legge 23/12/1994, n. 724, siano sanabili secondo quanto previsto nei capi IV e V della L. n° 47/85 ovvero sanabili secondo la L. 326/2003;

e) il C.T.U., dopo aver indicato la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ed eventuali abusi degli immobili di proprietà del fallito, ne determini il valore ai prezzi vigenti di mercato, tenendo conto: se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria e di concessione in sanatoria nei termini innanzi detti, gli stessi potranno essere venduti all'incanto od assegnati, ma l'acquirente o l'assegnatario non potranno trasmetterne la proprietà per atto tra vivi;
se i fabbricati esulano da qualsiasi ipotesi di sanatoria o di concessione in sanatoria gli stessi potrebbero essere demoliti per ordini della amministrazione Comunale ovvero acquisiti al patrimonio della stessa anche in danno dell'acquirente o dell'assegnatario.

Provveda ancora il CTU all'eventuale introduzione in catasto delle unità immobiliari ancora non censite.

Rediga il CTU la relazione scritta delle operazioni peritali e la corredi con le opportune rappresentazioni grafiche e con tutti i documenti che riterrà più idonei per un migliore espletamento dell'incarico.

Richieda il CTU, ai competenti Uffici, i certificati relativi alle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro la ditta fallita, nonché la certificazione storico ventennale ipotecaria e catastale, per gli

immobili in capo al fallito e per le aree libere richieda al Comune di competenza territoriale il certificato di destinazione urbanistica.

Accerti in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni o modificazioni, l'esistenza dell'APE - Attestato di prestazione energetica", qualora non sussista proceda alla relativa redazione.

[REDAZIONE INNANZI ALLE OPERAZIONI PERITALI]

Il sottoscritto dopo aver prestato giuramento effettuava l'accesso agli atti presso il comune di Selargius, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04 gennaio 2020, alle ore 10:00, presso l'area sita nella Zona Industriale di Selargius, via Fermi s.n.c...

PREMESSA

Sopralluogo

Il sottoscritto, letti gli atti facenti parte della pratica, si recava nella data fissata presso il bene suindicato, sito in Selargius, via Fermi s.n.c. (vedi foto n. 1), nei pressi della SS 554, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Alle operazioni peritali sono intervenuti:

- Dott. Massimo Mannella, Curatore nel procedimento in questione.

Si è accertato che il lotto in questione per forma e dimensioni è conforme a quanto indicato in mappa. Dopo aver realizzato una puntuale documentazione fotografica (vedi allegato n. 1), si concludevano le operazioni peritali.

Quesito n. 1

Nuovo Catasto Terreni

Si è proceduto alla verifica presso gli uffici del N.C.T. di Cagliari dell'attuale consistenza patrimoniale della fallita con sede in Cagliari ed in particolare si sono riscontrati i seguenti immobili:

PROPRIETÀ N. 1

Terreno sito in *Selargius* via *Fermi* s.n.c., distinto al F. 35, particella 4263, Qualità *Mandorleto*, classe 1, di 167 mq, proprietà per 1/1 (vedi allegato n. 3). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 4), conforme allo stato dei luoghi.

PROPRIETÀ N. 2

Terreno sito in *Selargius* via *Fermi* s.n.c., distinto al F. 35, particella 4265, Qualità *Mandorleto*, classe 1, di 37 mq, proprietà per 1/2 (vedi allegato n. 3). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 4), conforme allo stato dei luoghi.

PROPRIETÀ N. 3

Terreno sito in *Selargius* via *Fermi* s.n.c., distinto al F. 35, particella 4266, Qualità *Mandorleto* classe 1 di 599 mq,

proprietà per 1/2 (vedi allegato n. 3). È stata richiesta la mappa catastale che è stata regolarmente allegata (vedi allegato n. 4), conforme allo stato dei luoghi.

Quesito n. 2

Si specifica che i beni in questione non sono dei fabbricati.

Quesito n. 3 - Regolarità edilizia

PROPRIETÀ N. 1

Il sottoscritto ha richiesto all'ufficio tecnico comunale competente, il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto e in particolare gli sono state consegnate:

- ✓ Certificato di destinazione urbanistica n. GEN/2019/00147/CDU del 14/01/2020 (vedi allegato n. 5).

L'area ricade nell'ambito della zona "D" – *Industriale, Artigianale e Commerciale* sottozona D2_1 del vigente PUC; risulta compresa nel Piano Particolareggiato della zona Industriale, approvato con decreto Ass.to Reg. EE.LL. Finanze e Urbanistica n° 291/U del 09.03.1982, riapprovato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 26.02.1992.

Quesito n. 4

La proprietà oggetto della consulenza si trova in *Selargius*, via via *Fermi* s.n.c. ed è inserita in una zona totalmente urbanizzata (vedi foto nn. 2 e 3), pianeggiante rispetto al livello stradale (vedi foto nn. 4 e 5). Si precisa che il lotto in oggetto è uno dei pochi non edificato (vedi foto n. 6) ed è frazionato a

sua volta in quattro unità catastali. Infatti, oltre ai due mappali già menzionati, compongono l'area suddetta la particella 4264 di altra proprietà.

Quesito n. 5

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 similari, 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.

AREA FABBRICABILE - STIMA CON IL METODO COMPARATIVO

Dalle indagini svolte risulta che per terreni adibiti ad uso industriale, di dimensioni simili, ubicati nel Comune di Selargius, in zona industriale il prezzo di mercato oscilla fra i 40,00 €/mq e i 65,00 €/mq. Ricordando che si sta stimando un terreno in una area completamente urbanizzata, si è ritenuto corretto applicare il valore intermedio, €/mq 56,00.

Pertanto, considerando una superficie catastale pari a 975,00 mq (intero lotto, composto dalle quattro unità catastali), si ottiene il valore:

$$V = S \times C,$$

dove, S = superficie commerciale;

C = valore medio a mq;

$$V = 975,00 \times 56,00 = 54.600,00 \text{ €}.$$

AREA FABBRICABILE - STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE

DI TRASFORMAZIONE

La formula risolutrice sulla base della potenziale edificabilità è la seguente:

- $V_{te} = (VM - K) / (1+r)^n$, con
- V_{te} = valore attuale del terreno;
- VM = valore complessivo del prodotto edilizio finito;
- K = sommatoria dei costi di realizzazione;
- r = tasso di sconto all'attualità;
- n = tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e l'alienazione del prodotto edilizio finito.

I costi incidenti su una costruzione sono essenzialmente i seguenti:

- Costo di costruzione (Cc);
- Oneri di urbanizzazione (Urb);
- Sistemazione esterna (Se);
- Onorari professionali (Op);
- Spese generali (Sg);
- Oneri finanziari (Of);
- Profitto imprenditore (Pi).

La superficie dell'area in questione è pari a mq 975,00, per una superficie di utilizzazione massima edilizia pari a 780,00 mq. Come tale, si avrà che la superficie commerciale realizzabile sarà pari a:

$$975,00 \text{ mc} \times 0,80 = 780,00 \text{ mq.}$$

Si ipotizzerà la realizzazione di un piccolo capannone

industriale già utilizzata nei lotti limitrofi. Dalle indagini svolte, risulta che per strutture industriali e/o laboratori, di dimensioni e interpiano simili, ubicate in *Selargius*, il prezzo di mercato oscilla fra i 500,00 €/mq e gli 1.000,00 €/mq (vedi allegato n. 6). Il valore a mq per immobili similari, si calcolerà sulla base delle *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*.

Il valore normale unitario degli immobili non residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = $Val\ OMI\ MIN + (Val\ OMI\ MAX - Val\ OMI\ MIN) \times K.$

Con $K = (k_1 + 3 \times k_2) / 4$;

k_1 = (Taglio superficie) = 0,5 (valore medio);

k_2 = (Livello di piano) = 0,5 (valore medio).

Valore normale unitario = $500,00 + (500,00 \times 0,5) \rightarrow$

→ Valore normale unitario = 750,00 €/mq.

Sulla base di quanto ottenuto, moltiplicando per la superficie coperta realizzabile, si otterrà che:

VM = $780,00 \times 750,00 = 585.000,00$ €.

Costo di costruzione (C_c)

Come riferimento, per il costo di costruzione sulla base della

propria esperienza professionale si fissa un importo, comprensivo di IVA, pari a 460,00 €/mq, ottenendo:

$$C_e = 780,00 \times 460,00 = 358.800,00 \text{ €}.$$

Oneri di urbanizzazione (Urbe)

A seguito dei conteggi effettuati, si evince che per il Comune di Selargius, tale importo ammonta al 5% del costo di costruzione:

$$U_b = 358.800,00 \times 5\% = 17.940,00 \text{ €}.$$

Sistemazione esterna (S_e)

Di regola in questa voce vengono conteggiati tutti i costi inerenti alla trasformazione e sistemazione del lotto oggetto di costruzione, inclusi i costi sostenuti per la viabilità interna del lotto, recinzioni, piantumazioni varie. L'incidenza di tale voce, a parere della *Direzione Centrale Consulenze e Stime* dell'ex UTE viene ricondotta ad una percentuale prossima al 5%. Di conseguenza il costo delle sistemazioni esterne ammonta al 5% del costo di costruzione, quindi:

$$S_e = 358.800,00 \times 5\% = 17.940,00 \text{ €}.$$

Onorari professionali (O_p)

Il costo in oggetto incide sia sul valore di costruzione, sia sul valore della sistemazione esterna. Sulla base di aliquote delle tariffe per Lavori Pubblici, di cui alla LEGGE 2 MARZO 1949, N. 143 - Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti (Aggiornata in base al D.M. 11.6.87 e D.M. 3.9.97 n° 417) la percentuale applicabile al caso in oggetto risulta

essere prossima all'8%. L'incidenza degli oneri professionali è quindi riconducibile a:

$$O_p = 8\% \times (Cc + Se) = 30.139,20 \text{ €.}$$

Spese generali (S_g)

Su tale voce incidono tutte le spese afferenti alla costruzione, incluso quindi le spese assicurative, notarili, di registrazioni e di identificazione catastale. Tali voci, incidenti quindi su Cc+Se+Op, ammontano approssimativamente ad un 5% della sommatoria delle precedenti voci, ovvero:

$$S_g = 5\% \times (Cc + Se + Op) = 20.343,96 \text{ €.}$$

Oneri finanziari (O_f)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dal momento dell'inizio dei lavori. L'opera in oggetto può essere ragionevolmente conclusa in un periodo massimo di due anni. Ciò detto, si ritiene percorribile l'applicazione di un tasso fisso prossimo a quelli richiesti dalla Cassa Depositi e Prestiti (mediato con il tasso richiesto da ulteriori Istituti di credito pubblici e privati) per mutui la cui durata è inferiore ai dieci anni, pari al momento attuale, ad una percentuale oscillante attorno al 8%, pertanto:

$$O_f = (Cc + Se + O_p + U_{rb}) \times 8\% = 34.665,25 \text{ €.}$$

Profitto imprenditore (P_i)

Al riguardo si sottolinea che gli investimenti nell'edilizia,

costituiscono un notevole tasso di rischio, vista la variabilità dei tempi di realizzazione, progettazione e degli iter per l'ottenimento della concessione. L'utile d'impresa rappresenta il guadagno atteso dell'impresa. Viene quantificato generalmente con una percentuale pari al 10% dei costi sostenuti e si ottiene:



$$P_i = (C_c + S_e + U_{rb}) \times 10\% = 39.468,00 \text{ €.}$$

I costi K totali saranno pari a:

$$K = C_c + U_{rb} + S_e + O_p + S_g + O_f + P_i = 519.296,41 \text{ €.}$$

Si dovranno detrarre tali costi al valore complessivo del prodotto edilizio finito e si otterrà che:

$$VM - K = 585.000,00 - 519.296,41 = 65.703,59 \text{ €.}$$

A seguito del fatto che il valore del terreno sarà tale ad investimenti ultimati, con un tempo di trasformazione pari a due anni, si procederà nel seguente modo:

$$\text{Valore terreno a 2 anni} = 65.703,59 / (1+r)^n = 60.746,67 \text{ €,}$$

con $r = 0,04$;

$$n = 2.$$

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 valore, 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:

$$V_{\text{medio}} = (54.600,00 + 60.476,67) / 2 = 57.673,33 \text{ €}.$$

Si precisa che in tal modo si è stimato l'intero lotto di superficie pari a 975,00 mq. Come tale, il valore a mq ottenuto sarà pari a:

$$V_{\text{€/mq}} = 57.673,33 / 975,00 = 59,15 \text{ €/mq.}$$

A seguito di quanto premesso si evincerà che i valori delle tre particelle saranno i seguenti:

PROPRIETÀ N. 1 (MAPP. 4263)

$$V_{\text{Proprietà n. 1}} = 59,15 \times 167,00 = 9.878,41 \text{ €};$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 10.000,00.

Si specifica che la quota di proprietà della

pari

ad 1/1.



PROPRIETÀ N. 2 (MAPP. 4265)

$$V_{\text{Proprietà n. 2}} = 59,15 \times 37,00 = 2.188,63 \text{ €};$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 2.200,00.

Si specifica che la quota di proprietà della

è pari

ad 1/2.

PROPRIETÀ N. 3 (MAPP. 4266)

$$V_{\text{Proprietà n. 3}} = 59,15 \times 599,00 = 35.432,13 \text{ €}.$$

Pertanto, il valore delle proprietà indicate si stima, a corpo, in cifra tonda pari a € 35.400,00.

Si specifica che la quota di proprietà della pari
ad 1/2.

Quesito n. 6

Lo scrivente ha provveduto alla trascrizione della sentenza di fallimento sui beni identificati, intestati al fallito, in data 22/05/2020 (vedi allegato n. 7). Si sono accertate le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti i terreni (vedi allegato n. 8). Si precisa che il Curatore ha trasmesso allo scrivente una Trascrizione contro (vedi allegato n. 9), Rep n. 34429, Raccolta n. 19918, registrato a Cagliari 2 il 02/07/2018 n. 5589, Trascritto a Sassari il 03/07/2018, al n. 8948 R.G. al n. 6465 R.P., che riguarda la vendita di un appartamento ad uso ufficio sito al secondo piano seminterrato del maggior fabbricato in viale Umberto I n. 28, censito nel N.C.E.U. al F. 87, mappale 200, sub. 128 (vedi allegato n. 10).

Quesito n. 7

Si precisa che per il bene in questione non si dovrà redigere l'APE.

Quesito n. 8

STIMA TRAMITE LEGGE FINANZIARIA 2007 UFFICIO SASSARI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica rappresentante lo stato dell'immobile in questione;
 2. Visura del terreno sito in *Selargius* via *Fermi* s.n.c., distinto al F. 35, particelle 4263;
 3. Visura del terreno sito in *Selargius* via *Fermi* s.n.c., distinto al F. 35, particelle 4265 e 4266;
 4. Mappa catastale dell'area suddetta;
 5. Certificato di destinazione urbanistica n. GEN/2019/00147/CDU del 14/01/2020;
 6. Banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per *Selargius* il primo Semestre 2019;
 7. Ricevuta di richiesta di formalità per la sentenza di fallimento.
 8. Iscrizioni e trascrizioni contro a nome della Società , C.F.: 02681600926;
 9. [REDACTED]

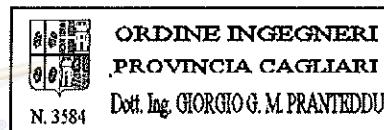


CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Curatore, Dott. Massimo Mannella, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 19 pagine di carta legale e relativi allegati.

Cagliari, li 25 maggio 2020.

IL CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Giorgio Pranteddu





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009