

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare



Relazione Tecnica

Fallimento

N° 89/2020



LUGLIO 2021



Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



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



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni immobili del Fallimento n°89/2020

"FALLIMENTO" [REDACTED] con sede in via Sonnino 87-Cagliari.



PREMESSE

In data 29 gennaio 2021 la sottoscritta Dott. Ing. Elisabetta Muntoni, [REDACTED]

[REDACTED] iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3.911, consulente tecnico presso il Tribunale di Cagliari, è stata incaricata dalla Curatrice Fallimentare Dott.ssa Claudia Murgia, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai seguenti quesiti:

La valutazione dei seguenti immobili:

1) [REDACTED]
[REDACTED]

2) *Terreno sito nel Comune di Selargius, proprietà 1/1: iscritto al Foglio 35 particella 4264 di mq 172;*

3) *Terreni siti nel Comune di Selargius, proprietà 1/ 2: iscritti al Foglio 35 particella 4265 (mq 37) e 4266 (mq 599).*

La sottoscritta, previo contatto telefonico con la Dott.ssa Claudia Murgia, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite con le verifiche ipocatastali eseguite dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari nazionali e presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e Sassari e con i necessari sopralluoghi sul posto svolti a [REDACTED] in data 31 marzo 2021, ed a Selargius in data 30 giugno 2021, conclusi infine con le verifiche presso i relativi Uffici Tecnici Comunali.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati la sottoscritta precisa quanto segue:

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

CONSENZA IMMOBILIARE

La reale attuale consistenza immobiliare pertinente alla Ditta " [REDACTED]" in seguito alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (All. 1), appare composta esclusivamente dagli immobili di seguito descritti:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) costituito dall'insieme dei terreni adiacenti, a formare una parte di unico lotto, ubicato nella Zona Industriale di Selargius, Via E. Fermi e formato da:

- ✓ Piena proprietà del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4264 di mq 172 - mandorleto;
- ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4265 di mq 37 - mandorleto;
- ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4266 di mq 599 - mandorleto;

PROVENIENZA



Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



ASTE
GIUDIZIARIE®

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

◆ COMUNE DI SELARGIUS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2) costituito dall'insieme dei terreni adiacenti, a formare una parte di unico lotto, ubicato nella Zona Industriale di Selargius, Via E. Fermi e formato da:

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



- ✓ Piena proprietà del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4264 di mq 172 - mandorleto;
 - ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4265 di mq 37 - mandorleto;
 - ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4266 di mq 599 - mandorleto;
- Compravendita trascritta a Cagliari il 21/10/2011, Reg. Generale 31181, Reg. Particolare 22193, Notaio Antonio Galdiero, rep. 39876/23753 del 18/10/2011.

A favore: Gea Italia S.r.l.

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Selargius:
Foglio 35 particella 4264 di mq 172 - proprietà 1/1
Foglio 35 particella 4265 di mq 37 - proprietà 1/2
Foglio 35 particella 4266 di mq 599 - proprietà 1/2
- [REDACTED]
[REDACTED]

Ventennio

- Donazione trascritta a Cagliari il 08/03/1976, Reg. Generale 3956, Reg. Particolare 3433, Notaio Antonio Saba, rep. 23173 del 01/03/1976.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- Immobili censiti nel catasto terreni del comune di Selargius:

Catastale

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

Foglio 35 particella 4264 di mq 172 - [REDACTED] - piena proprietà 1/1

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



proprietà 1/2

Foglio 35 particella 4266 di mq 599 - - - - - proprietà 1/2 e
proprietà 1/2 .

Con le note di frazionamento sotto elencate l'originario mappale 68 di mq 1.870 è stato frazionato in particella 2393 e 2394 e in particella 4263, particella 4264 e particella 4266;

Nota di FRAZIONAMENTO del 20/07/2011 protocollo n. CA0312385 in atti dal 20/07/2011 presentato il 20/07/2011 (n. 312385.1/2011).

FRAZIONAMENTO del 05/02/1998 protocollo n. CA0159193 in atti dal 19/03/2008 (n. 469.1/1998).

Gravami.

Non sono stati reperiti gravami a carico della Gea Italia S.r.l.

Contro terze persone: Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Cagliari il 22/05/2020 - Reg. Generale 11165, Reg. Particolare 8138, Tribunale Rep. 122/2019 del 27/09/2019

Contro (quota di 1/2)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO DESCRIZIONE



[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.





OMISSIS



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) costituito dall'insieme dei terreni adiacenti, a formare una parte di unico lotto, ubicato nella Zona Industriale di Selargius, Via E. Fermi e formato da:

- ✓ Piena proprietà del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4264 di mq 172 - mandorleto;
 - ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4265 di mq 37 - mandorleto;
 - ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4266 di mq 599 - mandorleto;

Il lotto in oggetto è costituito da una porzione di appezzamento di terreno, libero da costruzioni, in via E. Fermi nella zona Industriale di Selargius.



Fall. n°89/2020 – Fallimento Gea Italia s.r.l.

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]



L'intero lotto, avente consistenza catastale di 975 mq, identificato con il Lotto n°37 della zona Industriale D di Selargius, risulta in comproprietà con la società . nel seguente moto:

- ✓ particella n°4263 – proprietà al 100% di 167 mq
- ✓ particella n°4264 – proprietà al 100% Gea Italia s.r.l. di 172 mq
- ✓ particella n°4265 – proprietà 50% e 50% Gea Italia s.r.l. di 37 mq
- ✓ particella n°4266 - proprietà 50% e 50% Gea Italia s.r.l. di 599 mq.

I documenti catastali sono riportati in allegato (All. 5).

Il lotto è pianeggiante, recintato da rete metallica, con forma indicativamente trapezoidale, prospiciente la S.S. 554 ed un ampio parcheggio della zona industriale; è privo di costruzioni ed attualmente incotto. La zona industriale è urbanizzata e servita. Sono presenti alcuni rifiuti in superficie, prevalentemente scarti di demolizione sversati probabilmente nel tempo, ma non si è avuto modo di verificare la presenza di rifiuti nel sottosuolo o la presenza di amianto (Foto da n°49 a n°53). Il certificato di Destinazione d'Uso richiesto all'amministrazione (All. 6), riporta la seguente destinazione:

"I terreni ricadono in zona "D" - Industriale, Artigianale e Commerciale sottozona D2_1. Risultano compresi nel Piano Particolareggiato della zona Industriale, approvato con decreto Ass.to Reg. EELL. Finanze e Urbanistica n° 291/U del 09.03.1982, riapprovato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 26.02.1992; L'attività edilizia in tale zona è regolamentata dalle norme di attuazione dello stesso Piano Particolareggiato che prevedono il rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- superficie massima coperta 0.40 mq/mq;
- utilizzazione massima edilizia 0.80 mq/mq;

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



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



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel

- distacchi dai confini mt. 5.00, dalla strada mt. 15.00.

Le norme d'attuazione della zona D di Selargius, approvate con Delibera n°59 del 30/10/2018 (All. 7), riportano le seguenti informazioni aggiuntive:

- superficie minima 1000 mq;
 - edificazione consentita per insediamenti industriali, artigianali, mercantili e depositi;

Per una lettura più esaustiva si riporta alla lettura delle norme di attuazione in allegato.

ARIE® INDIVIDUAZIONE DI DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI COMPIUTI.

1

[View Details](#)

ANSWER The answer is 1000. The first two digits of the number are 10, so the number is 1000.

Digitized by srujanika@gmail.com

LAW & TRADES

Journal of Oral Rehabilitation 2003 30: 103–109

Digitized by srujanika@gmail.com

[REDACTED]

— 1 —

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 30, No. 3, June 2005
DOI 10.1215/03616878-30-3 © 2005 by The University of Chicago

10.1002/anie.201907002

10 of 10

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

**ASTE
GIUDIZIARIE**®
 Firmato

Firmato Da: MUNTONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 901b6cadd8451185a58020aa97c6b23

PAG 15-16-17-18



ASTE
GIUDIZIARIE®

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

◆ COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) costituito dall'insieme dei terreni adiacenti, a formare una parte di unico lotto, ubicato nella Zona Industriale di Selargius, Via E. Fermi e formato da:

- ✓ Piena proprietà del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4264 di mq 172 - mandorleto;
- ✓ Proprietà pari ad 1/2 del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4265 di mq 37 - mandorleto;
- ✓ Proprietà pari ad 1/2 del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4266 di mq 599 - mandorleto;

La scrivente ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Selargius per richiedere il CDU e anche la presenza di eventuali progetti presentati sul Lotto n°37.

ASTE
GIUDIZIARIE

Su di esso infatti sono stati presentati alcuni progetti che hanno comportato il rilascio di Concessioni edilizie che non sono state portate a compimento (All. 9):

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE**GIUDIZIARIE®**

elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

ASTE**GIUDIZIARIE®**

per la

- ✓ C.E n°65/2011 del 07/07/2007 rilasciata ad [REDACTED] per la costruzione di un capannone artigianale composto da Piano terra, piano primo e uffici;
- ✓ C.E. n° 59/2012 rilasciata a [REDACTED] per la Voltura della C.E. 65/2011;
- ✓ Comunicazione Inizio Lavori del 05/07/2012;
- ✓ Sospensione della pratica per integrazioni il 18/07/2012 da parte del Comune di Selargius;

ASTE
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®

Dai progetti estratti in Comune, si evince che l'intero lotto 37, allora unica particella catastale n° 2793, di cui il lotto n°2 in oggetto ne costituisce una parte e su cui è stata concessa la C.E. n°65/2011, era incluso in un lotto urbanistico più ampio costituito da 3.164,82 mq e svariati altri proprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®

I terreni attualmente nella disponibilità della società non hanno singolarmente potenzialità edificatoria ma è necessaria la presentazione, insieme agli altri comproprietari della restante parte del Lotto n° 37, di una nuova progettazione sul terreno in esame per poterne realizzare l'edificazione nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.

• CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI



[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fall. n°89/2020 – Fallimento Gea Italia s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®**ASTE**
GIUDIZIARIE®

DAG 21 - 22 - 23



Omissis



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]



► COMUNE DI SELARGIUS

Lotto 2) costituito dall'insieme dei terreni adiacenti, a formare un unico lotto, ubicato nella Zona Industriale di Selargius, Via E. Fermi e formato da:

- ✓ Piena proprietà del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4264 di mq 172 - mandorleto;
- ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4265 di mq 37 - mandorleto;
- ✓ Proprietà pari ad ½ del terreno in Selargius identificato al catasto terreni Foglio 35 particella 4266 di mq 599 - mandorleto;
- ✓ CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in esame consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone analoghe, caratteristiche simili agli immobili in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Per fare ciò è stata eseguita una ricerca presso siti specializzati ed agenzie del settore per verificare il valore di aree simili, riscontrando che il valore medio di vendita per terreni edificabili in zona industriale di Selargius e zone limitrofe è di circa 44,00 €/mq, da cui

$$V_{a1} = 44,00 \text{ €/mq} \times 975 \text{ mq} = 42.900,00 \text{ €}$$



Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



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



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

Valore di Trasformazione (Valore della superficie edificabile)

Un criterio estimativo adottabile per l'area in questione è quello finalizzato a determinare, per via analitica, il più probabile valore dell'area edificabile in funzione del valore dell'ipotetico fabbricato ivi realizzabile.

La stima analitica consiste nella determinazione del valore venale dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- Probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area;
- Probabile valore di costo dello stesso edificio.

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_a = \frac{V_m - (Oc + C_c + St + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

$$(1+r)^n$$

Dove:

V_a = Valore dell'area edificabile;

V_m = Valore venale dell'ipotetico fabbricato;

Oc = Oneri concessori;

C_c = Costo di costruzione;

St = spese tecniche e varie stimabili tra il 10% ed il 20% del C_c ;

P = Profitto dell'imprenditore costruttore al lordo di tasse ed imposte che per costruzioni come quelle in esame si ritiene pari fino al 10% del valore di mercato del fabbricato;

n = anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = Costo del denaro.

Il valore del fabbricato realizzabile è ottenibile, ad esempio, applicando i valori di mercato rilevati dalle indagini svolte per l'occasione; dette indagini sono supportate anche dal Data Base dell'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze (All.11).

Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



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



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

Determinazione Del Valore Commerciale con la stima dell'edificabile

Per la determinazione dei valori unitari di vendita per interventi similari a quelli oggetto di stima, la scrivente ritiene congruo utilizzare per la tipologia industriale, il valore medio proposto dalla Agenzia delle Entrate, maggiorato del 30% per determinare il valore del nuovo, il tutto secondo quanto stabilito dalla Agenzia delle Entrate nella G.U. n° 182 del 7 agosto 2007 all'articolo 1.4

Valori agenzia entrate	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Valore del nuovo (€/mq)
Capannoni	600,00	800,00	910,00

Il valore venale dell'ipotetico fabbricato secondo le previsioni del progetto presentato ed approvato e dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato, risulta:

$$V_v = 776,02 \text{ mq} \times 910,00 \text{ €/mq} = 706.178,20 \text{ €}$$

C_c = Costo di costruzione. Da una indagine di mercato per interventi di entità pari a quelli di stima, i costi di costruzione possono essere assunti pari a 600,00 €/mq

Il costo di costruzione di quanto realizzabile è pari a $600,00 \text{ €/mq} \times 776,02 \text{ mq} = 465.612,00 \text{ €}$

O_c = Gli oneri concessori comprendenti gli oneri per il costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune. Questi sono generalmente attribuiti come il 15% dei costi di costruzione ($465.612,00 \text{ €} \times 0,15 = 69.841,80 \text{ €}$)

S_t = Spese tecniche. Ragionevolmente si pone pari al 10% del costo di costruzione ($465.612,00 \text{ €} \times 0,10 = 46.561,20 \text{ €}$)

P = Profitto dell'imprenditore costruttore al lordo di tasse ed imposte che per costruzioni su aree come quelle in esame si ritiene pari al 10% del valore di mercato del fabbricato considerando l'entità dell'intervento; $0,10 \times 706.178,20 \text{ €} = 70.617,82 \text{ €}$

n = anni 2 (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato);

r = Costo del denaro 2%.

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]



Sostituendo nella formula (1) i valori:

$$Vm = 706.178,20 \text{ €}$$

$$Cc = 465.612,00 \text{ €}$$

$$Oc = 69.841,80 \text{ €}$$

$$St = 46.561,20 \text{ €}$$

$$P = 70.617,82 \text{ €}$$

$$n = 2 \text{ anni}$$

$$r = 0,02$$

$$Va2 = \frac{706.178,20 \text{ €} - (465.612,00 \text{ €} + 69.841,80 \text{ €} + 46.561,20 \text{ €} + 70.617,82 \text{ €})}{(1+0,02)^2}$$

Pertanto per l'area in oggetto, con le disposizioni del attuale Piano urbanistico comunale, si ottiene un valore dell'area pari a

$$V_{a2} = 51.466,15 \text{ €}$$

Arrotondato pari a:

$$V_{a21} = 51.500,00 \text{ €.}$$

Mediando tra i due valori V_{a1} e V_{a2} ottenuti, si ottiene il più probabile valore di mercato del bene e pari a:

$$V_a = (Va1 + Va2)/2 = 47.200,00 \text{ €.}$$



Il valore a mq dell'area intera risulta quindi $47.200,00 \text{ €} / 975 \text{ mq} = 48,41 \text{ €/mq}$

Questo importo rappresenta il valore dell'intero Lotto n° 37, avente superficie di 975 mq di cui la società fallita ne detiene una parte in comproprietà.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ LOTTO 2

Va detto inoltre che, considerato che quando la quota di proprietà della fallita non è pari al 100% bisognerà, una volta calcolato il valore dell'intero, determinare la relativa quota di competenza ed infine applicare un coefficiente correttivo che tenga conto del fatto che la vendita di una quota di un immobile scoraggia notevolmente i potenziali acquirenti determinando così una diminuzione della domanda, con il

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



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



elisabetta.muntoni@gmail.com; tel [REDACTED]

conseguente minor valore rispetto al valore medio di mercato nell'ipotesi di vendita dell'intero, il sottoscritto ritiene opportuno, nei casi in esame, applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Quota di proprietà pari ad 1/2 → Coeff. Correttivo 0,70

Quota di proprietà pari ad 1/4 → Coeff. Correttivo 0,60

Quota di proprietà pari ad 1/8 → Coeff. Correttivo 0,50.

Seguendo quindi queste indicazioni e ricordando che il Lotto 2 è composto

da:

- ✓ particella n°4263 - proprietà al 100% Metrix s.r.l. di 167 mq
- ✓ particella n°4264 - proprietà al 100% Gea Italia s.r.l. di 172 mq
- ✓ particella n°4265 - proprietà 50% Metrix s.r.l. e 50% Gea Italia s.r.l. di 37 mq
- ✓ particella n°4266 - proprietà 50% Metrix s.r.l. e 50% Gea Italia s.r.l. di 599 mq.

Si ottiene:

- ✓ Valore 100 % particella 4264 = $172 \text{ mq} \times 48,41 \text{ €/mq} = 8.326,52 \text{ €}$
- ✓ Valore 50 % particella 4265 = $37 \text{ mq} \times 48,41 \text{ €/mq} \times 0,7 \times 0,5 = 626,91 \text{ €}$
- ✓ Valore 50 % particella 4266 = $599 \text{ mq} \times 48,41 \text{ €/mq} \times 0,7 \times 0,5 = 10.149,16 \text{ €}$

Da ciò discende che il valore complessivo del Lotto n° 2 di proprietà della fallita

è pari a

$$V_{\text{Lotto 2}} = 8.326,52 \text{ €} + 626,91 \text{ €} + 10.149,16 \text{ €} = 19.102,59 \text{ € arrotondato a}$$

$$V_{\text{Lotto 2}} = 19.100,00 \text{ €.}$$

Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.



 CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

Lotto	Descrizione	Valori
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	Quota parte di Terreno in zona Industriale Selargius	19.100,00
TOTALE		

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

Cagliari, 30 luglio 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Fall. n°89/2020 - Fallimento Gea Italia s.r.l.

