

TRIBUNALE CIVILE DI NUORO

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa agli immobili inerenti il Fallimento

n°06/13 "NIVOLA COSTRUZIONI S.r.l."

PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Dott.^{ssa} Agnese Cau di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di stimare gli immobili di proprietà della società fallita. Successivamente il Curatore mi incaricava di determinare il valore del fabbricato industriale in corso di costruzione sito nell'Area industriale artigianale di Nuoro - Pratosardo e del lotto edificabile confinante.

Bisogna premettere che, alla data attuale, **i due immobili oggetto di stima non rientrano tra le proprietà della ditta fallita** poiché sia l'area di sedime sulla quale è edificato il capannone industriale non ancora ultimato, individuata come Lotto 166/a, sia l'area edificabile confinante, individuata come Lotto 165 risultano essere ancora di proprietà del Consorzio Industriale di Nuoro - Pratosardo poiché non è stato perfezionato l'acquisto da parte della Fallita. Per maggiore chiarezza, nel seguito, si espone la cronistoria delle delibere che hanno interessato le due aree di sedime:

- ✓ Delibera del C.d.A. del Consorzio Industriale di Nuoro - Pratosardo n°11 del 25 gennaio 2007 - Assegnazione Lotto 166/a;

Fallimento n°06/13 - NIVOLA COSTRUZIONI S.r.l.

- ✓ Delibera del C.d.A. del Consorzio Industriale di Nuoro - Pratosardo n°63 del 27 giugno 2007 - Assegnazione Lotto 165;
- ✓ Delibera del C.d.A. del Consorzio Industriale di Nuoro - Pratosardo n°08 del 18 gennaio 2008 - Rettifica superfici Lotti;

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Lo scrivente, previo contatto telefonico con il Curatore Fallimentare, ha dato inizio alle operazioni peritali, che sono proseguite, in prima battuta, con le verifiche presso il Consorzio industriale di Pratosardo (NU) e, successivamente, con il necessario sopralluogo realizzato presso gli immobili. In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI NUORO

Lotto n°1) Fabbricato industriale in corso di realizzazione edificato sul Lotto 166/a distinto al N.C.T. al Foglio 38 particella 411 e Foglio 39 particella 3018 di mq 1.747;

Il capannone industriale oggetto della presente consulenza **(Foto da n°1 a n°23)** è ubicato nella Zona Industriale del Comune di Nuoro in località Pratosardo, l'area sulla quale insiste il fabbricato ha una superficie di **1.747 mq**; il lotto ha forma quadrilatera **(All. 6.1)** ed è confinante, per un lato, con la strada della lottizzazione industriale, dalla quale si accede, per gli altri lati con altri lotti industriali.

Fallimento n°06/13 - NIVOLA COSTRUZIONI S.r.l.

Il capannone è costituito da un unico corpo di fabbrica suddiviso in due zone principali:

- La zona lavorazione costituita da un unico ambiente;
- La zona uffici e magazzini che si sviluppa su due livelli collegati verticalmente con una scala in c.c.a.

Le strutture del capannone sono realizzate con elementi prefabbricati e/o gettati in opera, nel particolare le fondazioni sono realizzate con plinti e travi di collegamento e reggi pannello in c.c.a., le strutture in elevazione con pilastri in c.a.p., la copertura è realizzata con tegoloni prefabbricati in c.a.p. **(Foto n°9)**; la tamponatura esterna è realizzata con pannelli prefabbricati sandwich autoportanti in c.a.p. posizionati verticalmente, le partimentazioni dell'intero fabbricato sono realizzate con tramezzi in laterizio non intonacati. Allo stato attuale, considerando che l'immobile non è ancora ultimato, si segnala la sola presenza del grezzo, quindi delle strutture come sopra descritte. Non vi sono vespaio, pavimentazione, intonaci, infissi ed impianti.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dal capannone è parzialmente delimitata con una recinzione perimetrale realizzata, nella parte inferiore, con un muretto in conglomerato cementizio armato prospettante la strada consortile, sul retro è presente un muro di contenimento realizzato solo parzialmente. La superficie esterna del capannone, attualmente infestata da sterpaglie ed ancora da sagomare, sarà destinata parte a parcheggi e parte a viabilità.

Per determinare la percentuale dei lavori già realizzati e quelli necessari per il completamento dell'immobile è stata utilizzata una tabella esplicativa per il calcolo dell'incidenza percentuale dei lavori adottate dagli istituti bancari per i mutui (All. 2) grazie alla quale si è potuto rilevare che la percentuale dei lavori realizzati è pari al **75,58%**, di conseguenza restano da realizzare ancora un **24,42%** di lavori per ultimare l'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile, come si può rilevare seguente tabella, è pari a **1.140,36 mq**.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Lavorazione	389,74	1,00	389,74
Magazzini	124,00	1,00	124,00
Uffici Piano terra	115,97	1,50	173,96
Uffici Piano primo	286,87	1,50	430,31
Sistemazioni esterne	1.117,28	0,02	22,35
Totale			1.140,36

- **Criterio e metodo di stima adottato**

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nel esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Fallimento n°06/13 - NIVOLA COSTRUZIONI S.r.l.

E' stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche simili a quello in esame, presenti nell'osservatorio immobiliare del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate, tra le agenzie immobiliari della zona e nei siti internet specializzati, dall'analisi si è rilevato quanto segue:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Nuoro - Zona industriale Prato Sardo

Capannoni industriali - Stato Normale

✓ Valore minimo 600,00 €/mq

✓ Valore massimo 750,00 €/mq

Lo scrivente ritiene opportuno applicare sulla base della tipologia degli immobili, della propria esperienza della pesante crisi del mercato immobiliare e delle indagini di mercato svolte:

✓ un valore di vendita del finito pari a **500,00 €/mq_{eq}**.

✓ un costo di realizzazione pari a **400,00 €/mq_{eq}**

✓ considerato che, come determinato in precedenza, il **24,42%** dei lavori sono ancora da ultimare, il costo necessario per ultimare gli immobili sarà pari a: **400,00 €/mq_{eq} x 0,2442 = 97,68 €/mq_{eq}**

✓ il valore unitario attuale degli immobili sarà quindi pari a:

$$V_{\text{attuale}} = 500,00 \text{ €/mq}_{\text{eq}} - 97,68 \text{ €/mq}_{\text{eq}} = 402,32 \text{ €/mq}_{\text{eq}}$$

Considerato che la superficie commerciale è pari a **1.140,36 mq**

avremo: **Valore attuale dell'immobile = 1.140,36 mq_{eq} x 402,32 €/mq_{eq} =**

Valore attuale dell'immobile = 458.789,64 €

Si approssima a € 458.800,00

Fallimento n°06/13 - NIVOLA COSTRUZIONI S.r.l.

Lotto n°2) Area edificabile individuata come Lotto 165 distinta al N.C.T. al Foglio 38 particella 447 e particella 445 di complessivi mq 1.846.

L'area edificabile in oggetto (**Foto n°24**), é ubicata nel Comune di Nuoro nell'area industriale di "Pratosardo", ed è confinante con l'area di sedime individuata dal precedente lotto; detta area ha forma regolare indicativamente rettangolare, come peraltro si può verificare dalla planimetria catastale (**All. 6.2**), ha uno sviluppo inclinato ed un buona area di sedime edificabile. Il lotto si presenta delimitato solo in una piccola porzione dal muro di contenimento del fabbricato di cui al Lotto n°1. L'accesso al mappale avviene da una rampa non ultimata interna al Lotto n°1 descritto in precedenza.

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

La valutazione del presente lotto non può non considerare le seguenti indicazioni:

- ✓ Il Consorzio Industriale Nuoro Pratosardo vende lotti industriali nell'intorno del lotto in esame a prezzi fissati calmierando, di fatto, il mercato immobiliare e rendendo inutili valutazioni a cifre maggiori;
- ✓ Il lotto in questione risulta, di fatto, intercluso poiché vi si può accedere solo attraverso il Lotto n°1;

Fallimento n°06/13 - NIVOLA COSTRUZIONI S.r.l.

- ✓ In generale la crisi economica della Regione ed in particolare del mercato immobiliare ha ridotto drasticamente l'appetibilità dei lotti edificabili.

Fatte queste premesse lo scrivente ritiene opportuno applicare lo stesso valore unitario pagato all'acquisto pari a **18,40 €/mq**, quindi avremo:

$$V_{\text{comm}} = 1.846 \text{ mq} \times 18,40 \text{ €/mq} = 33.966,40 \text{ €}$$

arrotondato a **$V_{\text{comm}} = 34.000,00 \text{ €}$** .

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

Cagliari 25 marzo 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dr. Ing. MARCO DETTORI

