

AGGIORNAMENTO PERIZIA ESTIMATIVA**Dicembre 2022**

Compendio industriale sito in via Corea
Zona Industriale - Olbia

Pratica di fallimento n.10/16 rep. 127/16 cron. 222/12
presso il Tribunale di Tempio Pausania

**Giudice delegato alla procedura:****Procuratore fallimentare:****Tecnico incaricato alla perizia:**

Dott. Andrea Pastori

Dott. Giovanni Silecchia

Arch. Leo Orgiu

1. PREMESSA	2
2. OGGETTO DELL'INCARICO	2
3. IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO	3
4. AGGIORNAMENTI CATASTALI E RETTIFICA TRASCRIZIONI	4
5. SOPRALLUOGO	6
6. VALORE AGGIORNATO DEI BENI DI PROPRIETA' DEL FALLIMENTO	7
7. GESTIONE LIM DI SEGAGIONE	10
ALLEGATI.....	11

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Leo Orgiu nato a Olbia il 30.09.1976, con studio in via Giordano Bruno n. 50 a Olbia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 489 e all'albo dei CTU presso il Tribunale di Tempio Pausania, in data 01.06.2016 riceveva dal dott. Giovanni Silecchia, curatore della procedura di fallimento n.10/2016 iscritto presso il Tribunale di Tempio Pausania con sentenza del 16.05.2016 rep. 127/16 cron. 226/16 e Giudice rel. il dott. Andrea Pastori, l'incarico per la redazione della perizia estimativa delle proprietà della società

In data 31.05.2017 il CTU depositava l'elaborato peritale presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Tempio Pausania.

Nel febbraio del 2020 il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura (CIPNES) informava il curatore del fallimento, il dott. Giovanni Silecchia, dell'avvio del procedimento di esproprio di parte dei terreni di proprietà del Fallimento.

In data 08.06.2021 il G.I. dott.ssa Cecilia Marino autorizzava il dott. Silecchia a incaricare il sottoscritto per l'integrazione alla perizia dei beni di proprietà della

In data 16.06.2021 il curatore del fallimento notificava al sottoscritto l'incarico per procedere all'integrazione della CTU.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la verifica dello stato di consistenza dei beni di proprietà della siti in zona industriale a Olbia, e il relativo aggiornamento della perizia consegnata in data 31.05.2017, costituiti da:

- capannone industriale per la lavorazione e il taglio di materiale lapideo con locali di pertinenza quali tettoia ricovero mezzi, centrale elettrica, magazzini;
- fabbricato su due livelli composta al piano terra da uffici e al piano superiore da un appartamento.

L'aggiornamento dell'elaborato viene richiesto a seguito dell'esproprio subito dal Fallimento da parte del CIPNES.

3. IMMOBILI OGGETTO DI ESPROPRIO

In data 21.02.2020 con prot. n. 1231 il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna- Gallura (CIPNES) informava il curatore del fallimento l'avvio del "...procedimento di riacquisizione terreno industriale inutilizzato ai sensi e per effetti dell'art. 63 della L448/98 e art.2, c.3 della LR n.10/08" (All. A).

In data 27.02.2020 il dott. Silecchia inviava comunicazione presso il CIPNES con le osservazioni all'avvio del procedimento di riacquisizione terreni di proprietà del Fallimento.

In data 08.05.2020 con Prot. 2859 il CIPNES dava avvio all'acquisizione ablativa dei seguenti lotti:

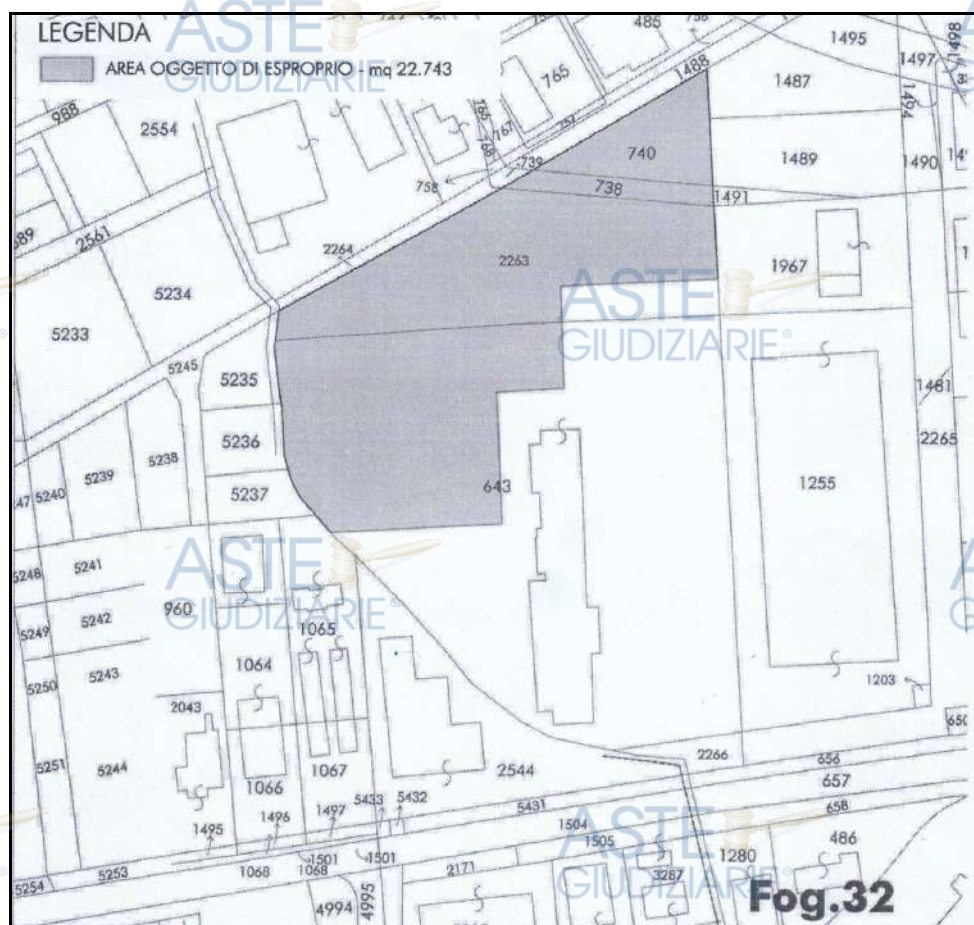
Foglio 32 mappale 643/parte mq 10.490

Foglio 32 mappale 2263/parte mq 9.066

Foglio 32 mappale 738 di mq 842

Foglio 32 mappale 740 di mq 2.345

Per una superficie totale espropriata di mq 22.743.



Estratto di mappa area espropriata.



Vista area espropriata.

A seguito degli espropri apportati dal CIPNES la rimaneva proprietaria dei seguenti lotti identificati al Foglio 32:

- mappale 643 sub1 - sub2 e sub3 con annesso terreno - derivanti dal frazionamento del mappale 643 che ha generato il mappale 2590 di mq 10.490 intestato al CIPNES;
- mappale 2592 derivante dal frazionamento dell'ex mappale 2263 al quale sono stati detratti mq 9.066 per la creazione del mappale 2591 a favore del CIPNES;
- mappale 2266.

4. AGGIORNAMENTI CATASTALI E RETTIFICA TRASCRIZIONI

Lo studio della nuova documentazione reperita a seguito dell'incarico di aggiornamento dell'elaborato peritale del 2017 ha messo in che a seguito delle pratiche di esproprio effettuate dal CIPNES, gli elaborati catastali presentavano diverse problematiche; nello specifico il frazionamento dei lotti era stata presentato solo al catasto terreni e non a quello fabbricati e dati catastali delle proprietà rimanenti alla risultavano errati.

Il CTU con richiesta n. 22516020 in data 24.06.21 chiedeva la correzione dei dati catastali

presso l'Agenzia del territorio che veniva approvata in data 13.07.2021.

In data 02.11.2021 con Prot. 7119 il CIPNES, a seguito della corrispondenza intercorsa con il dott. Silecchia, informava il Curatore di aver provveduto alla rettifica delle trascrizioni dei beni espropriati e alle relative vulture catastali (All. B).

In data 08.06.2021 veniva autorizzato il CTU a procedere con l'aggiornamento catastale degli immobili di proprietà del Fallimento e in data 16.12.2022 in atti dal 20.12.2022 veniva approvata la pratica presso il catasto fabbricati(All. C).

Di seguito si riepilogano i dati catastali degli attuali beni di proprietà della

Edificio ad uso industriale distinto al Catasto Fabbricati di Sassari Sezione comune di Olbia al Foglio 32:

Mapp.le 643 sub 4

- Zona cens.: 1;
- Categoria: D/7;
- Rendita: € 22.405,60
- Intestato a:
- Dati derivanti da variazione del 16.12.2022, pratica n. SS0088755 in atti dal 20.12.2022 esatta rappresentazione grafica n. 88755.1/2022.

Mapp.le 643 sub 3 DATI DA INSERIRE

- Zona cens.: 1;
- Categoria: A/3;
- Rendita: € 348,6;
- Dati superficie: 101 mq escluse aree scoperte 96mq;
- Intestato a:
- Dati derivanti da Variazione di Classamento del 27.05.2019 (n. 6868.1/2019)

Lotti distinti al Catasto terreni di Sassari Sezione del Comune di Olbia al Foglio 32:

Mapp.le 648

- qualità: Area enti urbani e promiscui;
- dimensioni: ha 02.40.28;
- rendita: 0,0;
- intestato a:
- dati derivanti da Frazionamento del 26.05.2020 protocollo n. SS0028729 in atti dal

DI TEMPIO PAUSANIA"
ASTE
GIUDIZIARIE®

Mapp.le 2592
— qualità:

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ve persoanele - à viciat

ASTE GIUDIZIARIE®

6. VALORE AGGIORNATO DEI BENI DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO

L'aggiornamento all'attualità del più probabile valore di mercato dei beni indicati nell'elaborato peritale protocollato in data 31.05.2017, ha interessato oltre che al valore di mercato unitario e alla verifica dei valori precedentemente assegnati, anche la rimodulazione e il ricalcolo delle superficie dei lotti di proprietà del Fallimento, conseguenti all'esproprio.

Vista la tipologia, le caratteristiche e la pluralità di elementi che compongono il compendio da stimare (beni immobili e beni mobili) al fine di rivalutare i beni si sono tenuti in considerazione gli attuali prezzi di mercato tramite raffronto con altri immobili, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i prezzi di vendita delle agenzie immobiliari locali e del CIPNES escludendo nella formazione dei parametri di riferimento tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

A seguito di tale indagine di mercato sono stati ritenuti congrui i precedenti valori di mercato attribuiti nella perizia del 2017, pertanto considerando che gli immobili erano stati già deprezzati per sostenere i costi per le opere di manutenzione ordinaria e per la regolarizzazione edilizia, al valore attribuito nella precedentemente stima si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento per vetustà compreso tra il 3 e il 5%.

Stima capannone industriale

Al capannone industriale con i relativi locali di pertinenza, così come meglio descritto al p.to 3 della precedente perizia, era stato attribuito un valore di mercato € 1.254.188,80, al quale verrà applicato un deprezzamento pari al 5% con $\alpha = 0,95$ visto il progressivo deterioramento dell'immobile per la mancata manutenzione.

Calcolo dell'attuale valore di mercato $V = \alpha V_s$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato precedente stima

1. PRECEDENTE VALORE DELL'IMMOBILE =	€ 1 254 188,80
2. α = coefficiente di deprezzamento	0,95
3. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s$ =	€ 1 191 479,36

Stima fabbricato direzionale/residenziale

In considerazione di quanto già illustrato nei paragrafi precedenti, dopo un'attenta analisi sull'immobile le valutazioni si possono ritenere analoghe a quanto riscontrato per il

capannone, anche in questo caso si è rilevato il progressivo deterioramento di parti dell'immobile che necessitano di urgente manutenzione ordinaria.

Considerato che l'immobile era stato già deprezzato nella precedente perizia del 30% e pertanto era stato attribuito un valore di mercato € 181.773,90, si ritiene che un ulteriore congruo deprezzamento da apportare alla precedente stima sia paria al 3% pertanto $\alpha = 0,97$.

Calcolo dell'attuale valore di mercato $V = \alpha V_s$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato precedente stima

1. PRECEDENTE VALORE DELL'IMMOBILE =	€ 181 773,90
2. α = coefficiente di deprezzamento	0,97
3. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s =$	€ 176 320,68

Stima terreno

Per quanto riguarda l'aggiornamento del valore dei terreni di seguito si procederà a determinare le superficie residue dei mappali a seguito dell'esproprio.

Mapp.le 643 = mq 24 028,00

Mapp.le 2266 = mq 600,00

Mapp.le 2592 = mq 1 664,00

Totale = mq 26 292,00

S_1 = Superficie lotti = mq 26 292,00

$*S_2$ = Superficie capannone e aree di pertinenza = 6 325,66 + 486,00 = 6 811,66 mq

** Per la determinazione della superficie S_2 si rimanda al p.to 9 della perizia di stima depositata nel 2017.*

Poiché il valore della quota di terreno S_2 , superficie capannone e relative aree di pertinenza, è ricompreso nella superficie commerciale del capannone, la quota di terreno da stimare avrà una superficie pari a:

$S_t = S_1 - S_2 = (26 292,00 - 6 811,66) \text{ mq} = 19 480,34 \text{ mq}$

Per quanto esposto si può confermare che il più probabile valore di mercato sia di $V_m = 22 \text{ €/mq}$, pertanto il valore venale del terreno è:

$V_E = S_t \times V_m = 19 480,34 \text{ mq} \times 22,00\text{€/mq} = € 428 567,48$.

A tale cifra dovrà essere defalcato il costo di carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata delle macerie edili, circa 400 mc, dei rifiuti vari quali copertoni, pezzi di macchinari etc. disseminati all'interno dell'area, quantificabile in € 20 000,00 (C_s = costo smaltimento)

Pertanto $V_t = \text{Valore terreno} = V_E - C_s = € 428 567,48 - € 20 000,00 = € 408 567,48$.

Stima beni mobili

Per quanto riguarda la valutazione dei beni mobili di proprietà della considerando il grado di vetustà si ritiene appropriato apportare alla precedente stima un coefficiente deprezzamento del 10% pertanto $\alpha = 0,90$.

Beni oggetto di stima già descritti e specificati nella perizia del 2017.

1.	1 gru a cavalletto portata 30+5 Ton	€ 25 000,00
2.	1 gru a cavalletto portata 40+5 Ton	€ 20 000,00
3.	1 squadra blocchi per granito	€ 500,00
4.	1 ribaltatore blocchi	€ 2 500,00
5.	1 gruppo elettrogeno	€ 1 000,00
6.	1 serbatoio ML portata 5.000 l	€ 300,00
7.	1 pesa manuale Bilanciai portata 60000 Kg	€ 5 000,00
8.	1 fresa	€ 20 000,00
9.	1 fiammatrice	€ 25 000,00
10.	1 ceratrice più lucidatrice	€ 55 000,00
11.	3 gru a bandiera portata 1.000 kg	€ 4 500,00
12.	3 carriponte portata Kg 5.000	€ 21 000,00
13.	1 lucidatrice coste	€ 8 000,00
14.	2* telai 420x350x200	€ 45 000,00
15.	3 telai 330x530x200	€ 100 000,00
16.	1 carrello trasbordatore	€ 5 000,00
17.	1 autovettura skoda mod. Fabia	€ 300,00
18.	1 motrice Scania	€ 500,00
19.	1 rimorchio Sir Viberti	€ 1 500,00
20.	Stock arredi ufficio	€ 300,00
Valore totale		€ 340 400,00

1. PRECEDENTE VALORE DEI BENI =	€ 340 400,00
2. α = coefficiente di deprezzamento	0,90
3. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V = \alpha V_s =$	€ 306 360,00

* Nella tabella inserita nella perizia del 2017 per errore di battitura sono stati indicati tre telai anziché due come indicato nella scheda del macchinario.

Riepilogo dei valori dei beni stimati

Valore del capannone industriale	€ 1 191 479,36
Valore del fabbricato direzionale/residenziale	€ 176 320,68
Valore del terreno	€ 408 567,48
Stima beni mobili	€ 306 360,00
Totale Valore del compendio industriale	€ 2 082 727,52

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di Euro 2 082 000,00.

7. GESTIONE LIMI DI SEGAGIONE

Nell'area è presente un accumulo di materiale classificato come rifiuto speciale non pericoloso (codice CER 010413) proveniente da operazione di segagione precedentemente stimato in circa 80.000 mc, come meglio esposto al p.to 9 dell'elaborato peritale del 2017.

L'esproprio di parte della superficie dei lotti identificati al Foglio 32 mappale 643 e del 2263 hanno inglobato buona parte dei suddetti residui, pertanto solo una quota quantificabile in circa 1/4 degli stessi è rimasta all'interno della proprietà.

In data 24.03.2021 con Prot. 1980/21 il CIPNES comunicava al curatore il provvedimento di riacquisizione ablativa e la regolazione rapporto patrimoniale e in merito alla presenza dei rifiuti derivanti dalla segagione conseguente al riscontrato inquinamento ambientale del sito nel quale indicava "...un diritto di rivalsa nei confronti dell'autore dell'inquinamento per le spese da sostenere per la rimozione dei rifiuti e la bonifica delle aree.." (all. A)

ALLEGATI

- Allegato A Procedimento di esproprio da parte del CIPNES
- Allegato B Rettifica trascrizioni da parte del CIPNES
- Allegato C Aggiornamento catastale
- Allegato D Documentazione fotografica

Arch. Leo Orgiu

