

**TRIBUNALE CIVILE di TEMPIO
PAUSANIA
Sezione Fallimentare**

Fallimento n.10/2022

******* S.r.l.**

Giudice: Dott.ssa C. Marino

geom. Giambattista Carboni - via Torres, 8 - Sassari – Telefono 079/277398 - Cell.3392866961

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

Fallimento n. 10/2022 - "***" s.r.l."**

Con comunicazione del 22.01.2024, il Sig. Curatore del Fallimento, Dott. Francesco Sotgiu, provvedeva alla nomina del sottoscritto geom. Giambattista Carboni iscritto all'Albo dei Geometri di Sassari al n. 1713 ed a quello dei C.T.U. del Tribunale di Sassari, quale perito estimatore per la stima dei beni mobili ed immobili caduti nella odierna procedura.

RELAZIONE

Allo scopo di verificare la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto della valutazione, lo scrivente, alla presenza del Curatore, Dott. Francesco Sotgiu, ha provveduto ad accedere presso l'immobile caduto nell'odierno fallimento in data 12.12.2023 alle ore 15,30, rilevando gli elementi utili alla definizione della stima, individuando, altresì, le condizioni concorrenti alla valutazione stessa, accertando quanto segue:

BENI IMMOBILI

Lotto con entrostante capannone

Il compendio immobiliare in valutazione è stato individuato in un lotto di terreno con entrostante capannone industriale destinato ad officina per la lavorazione del marmo e granito, raggiungibile percorrendo la S.S. 125 fino alla Rotonda Europa per poi e percorrere la Via Italia per circa Km. 0,900 fino a raggiungere la Rotonda Bahamas, superata la quale, dopo circa 120 metri, si giunge al lotto in esame, avente accesso dalla Via Seychelles n.12 oppure dalla Via Qatar n.19.

Il bene si compone, come anzidetto, di un lotto di terreno sito all'interno della Zona Industriale di Olbia – Settore 4, all'interno del quale insiste un capannone a due piani fuori terra di forma rettangolare, destinato alla lavorazione del marmo e

granito, il tutto così descrivibile:

Piano terra

Il livello di piano in esame è composto da due aree produttive ben distinte, una destinata alla lavorazione del marmo e produzione di manufatti lapidei, ed un'altra destinata come area direzionale ed esposizione, il tutto così descrivibile:

Area lavorazione marmo e graniti

Trattasi di un'area lavorativa avente accesso dal cortile attestato sulla Via Seychelles n.12, con una superficie utile di mq. 460,20, una superficie lorda di mq. 478,65, ed altezza interna pari a mt. 6,50.

Detta area è occupata dai macchinari per la lavorazione del marmo e graniti ed evidenzia strutture in elevazione con pannelli prefabbricati in c.a.v. impostati su fondazione continua e plinti prefabbricati in c.a.v., travi portanti in c.a.v., copertura in tegoli di c.a.v. e lucernai in plexiglass, pavimento di tipo industriale, impianto elettrico fuori traccia, privo di finiture di tipo civile, il tutto visibile dalle foto che seguono:

Veduta ingresso lavorazione marmi e graniti



Veduta interno lavorazione marmi e graniti



Area uffici ed esposizione

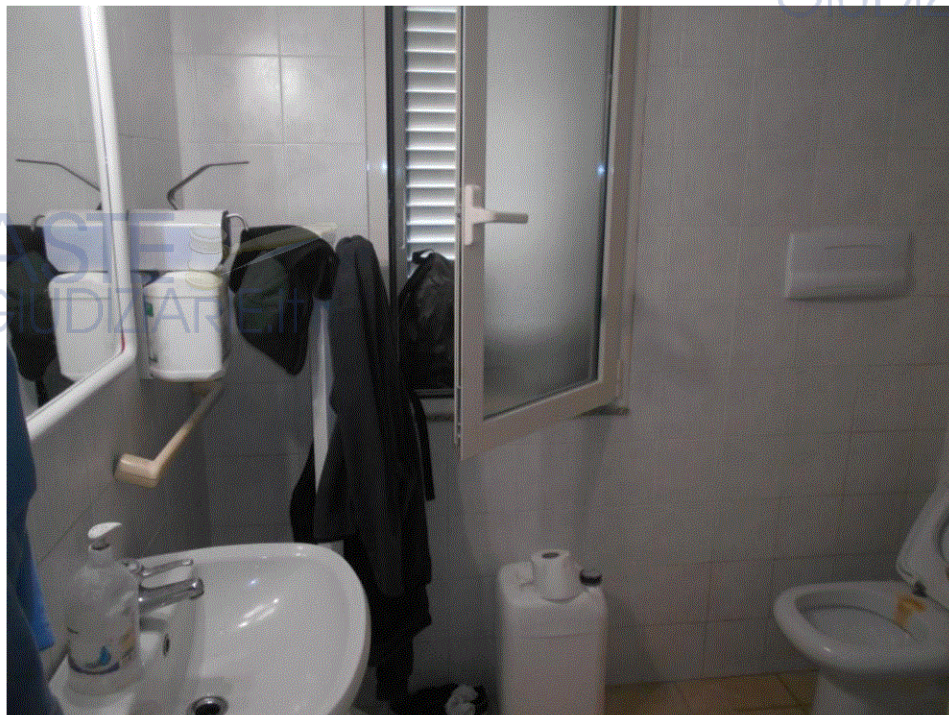
Trattasi di un'area direzionale avente accesso dal cortile attestato sulla Via Qatar n.19, con una superficie utile di mq. 107,85, una superficie lorda di mq. 130,30 ed altezza interna pari a mt. 2,90, avente strutture in elevazione in blocchi unigranulari di cemento, solai del tipo bausta, pavimenti in gres ceramico 33x33, rivestimenti dei bagni in ceramica monocolore 20x20, infissi interni in laminato, infissi esterni in alluminio anodizzato laccato bianco con vetrocamera, pezzi sanitari e rubinetteria di tipo ordinario, intonaci e tinteggiature del tipo civile, impianto elettrico sottotraccia con frutti di tipo dozzinale, impianti di condizionamento garantito da n. 3 split a parete, impianto idrico sottotraccia collegato alla rete consortile, impianto fognario sottotraccia collegato alle rete consortile della zona industriale.

Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare l'area in esame:

Veduta sala d'ingresso ed attesa

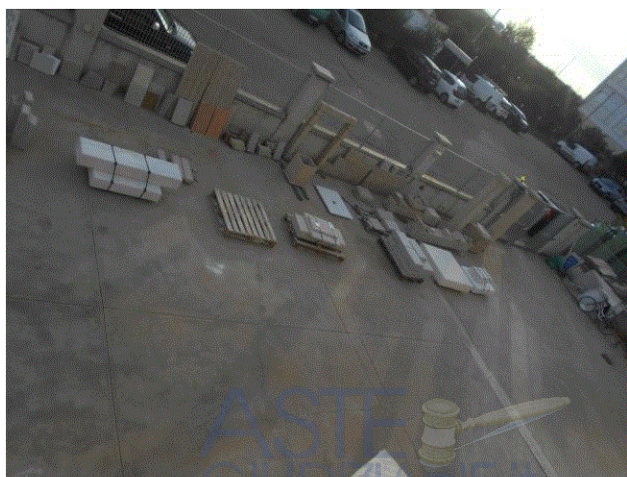






A completamento della descrizione del piano terra, si rileva che lo stesso è completato da un cortile sulla Via Qatar della superficie di mq. 210,00 circa, utilizzato per parcheggio e ricezione della clientela, un cortile attestato sulla Via Seychelles della superficie di mq. 581,00 circa destinato al ricovero ed esposizione del marmo, e due cortili laterali della superficie complessiva di mq. 506,00 circa utilizzati per la viabilità interna, il tutto come da foto che seguono:

Veduta cortile sulla Via Qatar



Veduta cortile sulla Via Seychelles



Veduta cortili laterali



Piano primo

Trattasi della porzione del complesso in origine destinato ad ufficio, attualmente utilizzato impropriamente come abitazione del custode, avente accesso attraverso una scala esterna che si diparte dal cortile attestato sulla Via Qatar n.19, composto da una veranda d'ingresso della superficie di mq. 16,45, segreteria, sala disegno, archivio, direzione, bagno, ripostiglio e disimpegno, il tutto per una superficie utile di mq. 95,70 e superficie coperta di mq. 122,05, oltre veranda retrostante della superficie di mq. 8,25.

Il livello di piano in esame evidenzia strutture in elevazione di tipo murario, solai del tipo misto, pavimenti in gres ceramico 33x33, rivestimenti dei servizi in gres 20x20, infissi interni in laminato, infissi esterni in alluminio anodizzato laccato bianco con vetrocamera, pezzi sanitari e rubinetteria di tipo ordinario, intonaci e tinteggiature del tipo civile, impianto elettrico sottotraccia con frutti di tipo dozzinale, impianti di condizionamento insufficiente con n. 2 split a parete, impianto idrico sottotraccia collegato alla rete consortile, impianto fognario sottotraccia collegato alle rete consortile della zona industriale.

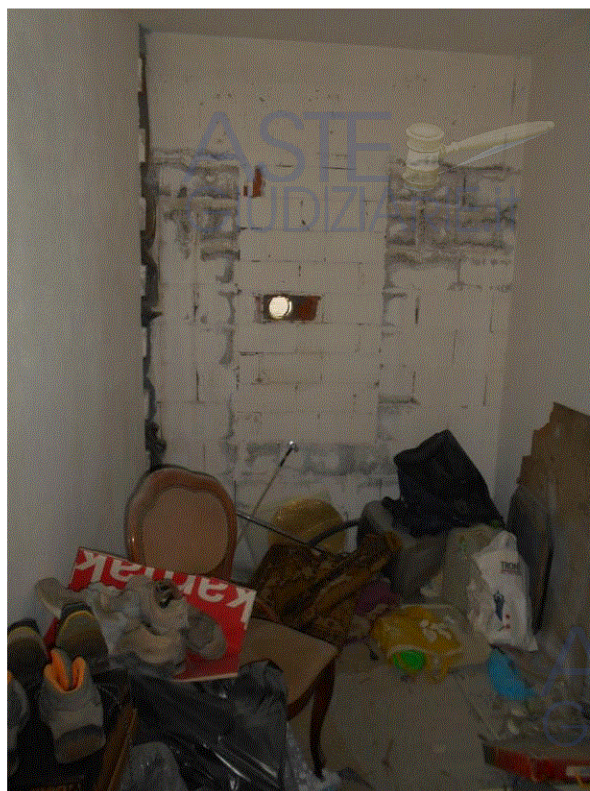
Si vedano le foto che seguono, dalle quali è possibile osservare l'area in esame:





Veduta interni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



In merito al piano primo, vi è da segnalare che lo stesso evidenzia la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche in diversi vani, con fenomeno tuttora in essere che sta danneggiando parte degli intonaci e delle tinteggiature.

Presso il N.C.E.U. l'intero complesso risulta intestato alla ditta **** *

s.r.l. con sede in Olbia, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	sub.	categ.	classe	consistenza	rend.catast.
31	2953	---	D/1	--	---	4.582,40

Pare opportuno evidenziare che l'identificazione catastale dianzi esposta, ricomprende sia il capannone che l'area cortilizia circostante solo al N.C.E.U., mentre al N.C.T. il lotto è suddiviso in due distinte proprietà, e cioè:

1) Terreno privo di intestazione che è collegato al mappale 2953 intestato a *****

***** s.r.l.:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
31	1123	0.10.82		----- ente urbano -----		

2) Terreno intestato a **** * nata ad **** il *.*.*.*

propr. per 1/2 e **** * nata ad **** il

..*.* propr. per 1/2, con i seguenti identificativi:

Foglio	mappale	superficie	qualità	categoria	RD.	R.A.
32	385	0.08.24	pascolo	5^	0,26	0,13

Il problema della doppia intestazione deriva dal fatto che il mappale 1123 risulta ancora intestato a **** *, mentre il mappale 385 è arrivato in successione

per morte di **** Santino alle figlie, e cioè **** * e *****

Per quanto riguarda la classificazione urbanistica dell'area oggetto di valutazione,

la stessa ricade all'interno della zona d'ambito del P.U.C. di Olbia all'interno della

sottozona D.1, tessuto produttivo consolidato pianificato, con rapporto di copertura pari al 50%, altezza massima mt. 9,00, distanza dai confini 10 metri.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Allo scopo di accertare la regolarità urbanistica del bene in valutazione, lo scrivente ha provveduto ad esperire formale accesso agli atti presso il Comune di Olbia, rilevando che il capannone di cui trattasi è stato originariamente approvato con Concessione Edilizia n. 1333/95 del 07.08.1995 : tale progetto veniva presentato dal Sig. ***** , e riguarda l'autorizzazione alla costruzione di un capannone da adibire a deposito composto a laboratorio ed esposizione al piano terra, ed uffici direzionali ed area tecnica al piano primo.

Detto progetto otteneva anche il Certificato di Agibilità n. 8562 del 20.04.2004.

Oltre a ciò, in data 21.06.2016, risulta depositata agli atti del Comune di Olbia pratica SUAPE per avvio attività a nome di ***** s.r.l., senza grafici allegati.

Il confronto fra gli elaborati giacenti presso l'archivio del Comune di Olbia e la situazione rilevata in sopralluogo, ha permesso di accertare che l'immobile presenta le seguenti difformità edilizie:

Piano terra

- al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica della posizione dei tramezzi rispetto a quella autorizzata;
- è stata modificata la posizione della finestra del locale deposito (ora ufficio);
- la scala esterna che conduce al piano primo risulta edificata in maniera difforme da quella autorizzata, in quanto è stata realizzata sulla facciata che prospetta la Via Qatar anziché sul prospetto laterale;

Piano primo

- il vano destinato a direzione (oggi camera) oltre ai vani adiacenti ripostiglio e disimpegno sono stati eseguiti senza autorizzazione, con una superficie coperta di mq. 28,85, restando comunque all'interno del volume autorizzato, per cui la loro esecuzione è da intendersi come diversa distribuzione degli spazi interni;
- è stata eseguita una modifica prospettica non autorizzata, consistente nella realizzazione di una finestra sulla veranda principale ed è stata tamponata una finestra del locale segreteria (oggi ingresso);
- risulta edificato un ampliamento della veranda principale per una superficie di mq. 10,20.

Per regolarizzare gli abusi rilevati è necessario presentare pratica per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85, con i seguenti costi:

Oblazione (calcolo da sottoporre a verifica) =	€.	500,00
Oneri tecnici per la presentazione della pratica =	€.	3.000,00
Oneri fiscali e previdenziali =	€.	843,00
Sommano complessivamente	€.	4.343,00

ESISTENZA di VINCOLI

Il terreno ed il fabbricato caduti nell'odierno fallimento, ricadono su area sottoposta a vincolo idrogeologico Hg1 – moderata pericolosità, di cui agli artt. 23 e 34 del P.A.I. della Regione Sardegna, sulla quale ha competenza primaria il Comune di Olbia che, per dette aree, NON prevede alcuna limitazione di tipo edilizio.

Si rileva l'inclusione dell'area all'interno del P.P.R. – ambito 18 che non prevede limitazioni di tipo edilizio.

Non si rileva la presenza di ulteriori vincoli.

STATO di OCCUPAZIONE del BENE

Sul compendio caduto nell'odierno Fallimento, esiste una scrittura privata per affitto d'azienda stipulato con autentica di firma dal Dott. Eugenio Castelli – Notaio in Olbia, del 27.11.2014 – rep. 150184 – racc. 44314, con il quale la “***** s.r.l.” concede in affitto l'azienda adibita alla lavorazione del marmo e del granito, comprensiva dei locali, arredi, attrezzature e macchinari per la somma di €. 18.000,00/annui alla ditta *****. *****.

Detto contratto è stato registrato in Olbia il 10.12.2014 al n. 3966, ha una durata di anni sei con decorrenza dal 27.11.2014, ed è stato tacitamente rinnovato per ulteriori sei anni, per cui la sua scadenza naturale è il 26.11.2026.

Successivamente a tale stipula, in data 16.05.2016, la struttura è stata oggetto di sub-affitto con scrittura privata per affitto d'azienda stipulato con autentica di firma dal Dott. Fabio Papaccio – Notaio in Olbia, rep. 83835 – racc. 37162, la con *****, concede in affitto alla ditta “***** *****.” l'azienda adibita alla lavorazione del marmo e del granito, comprensiva dei locali, arredi, attrezzature e macchinari per la somma di €. 42.000,00/annui.

Detto contratto ha la durata di anni 1 (uno), ed è stato rinnovato tacitamente anche per l'anno in corso.

Si vedano i contratti allegati alla presente relazione.

A completamento della relazione, è ora necessario affrontare la parte relativa al valore venale del bene, che può essere così impostato:

CRITERI DI STIMA

Nell'ambito della valutazione del compendio immobiliare in esame è necessario procedere, in prima battuta, all'utilizzo del metodo sintetico-comparativo con

offerte di immobili simili rilevate nella zona, orientato sulla base del costo di costruzione, del superamento tecnico e delle concezioni costruttive, oltreché dell'inquadramento urbanistico e dello stato di conservazione e manutenzione rilevata in sopralluogo.

La stima terrà conto della zona all'interno della quale insistono i beni in valutazione, che risulta individuata come zona industriale di buon interesse commerciale, con elevata presenza di strutture artigianali ed industriali, relativamente vicina da strutture di primaria importanza o centri commerciali.

Oltre a quanto sopra il bene garantisce l'accesso da due strade ben distinte, e cioè la Via Qatar che permette l'accesso alla zona direzionale ed abitativa e la Via Seychelles sulla quale prospetta il cancello che immette nell'area deposito – lavorazione.

In merito ai valori propri da applicare alla stima sintetico comparativa, lo scrivente ha eseguito un'indagine conoscitiva del mercato praticato nella zona rilevando le quotazioni alle quali fare riferimento, avvalendosi in seconda battuta della banca dati dell'Agenzia del Territorio disponibile in rete che fornisce le quotazione medie degli immobili per microzona censuaria e delle quotazione del Borsino Immobiliare, anch'esso consultabile presso lo specifico sito.

L'esame delle tre direttrici di riferimento, ha permesso di accertare i seguenti valori:

➤ l'indagine nella zona ha permesso di rilevare una buona appetibilità degli immobili, con comparabili rilevati nella vicina Via Gabon nella misura di €. 1.088,00/mq., oppure un altro immobile simile in vendita nella medesima Via Seychelles sulla base di €. 1.140,00/mq., mentre un immobile simile è stato rinvenuto anche nella vicina Via Capo Verde ad un prezzo di €. 600,00/mq.;

➤ Valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate – codice zona D.1 – microzona 2, valori compresi fra gli €. 600,00 e gli €. 800,00/mq. lordo;

➤ Borsino Imm.re – valore medio 598,00/mq. lordo;

A commento di quanto sopra esposto, si rileva che, nella realtà, i valori rilevati superano quelli, per così dire, codificati dalle piattaforme digitali, per cui sarà necessario adeguare la stima sulla media di tutti i valori osservati nell'indagine sommato, decurtando poi gli stessi del 10% in quanto alea di ribasso nelle normali trattative immobiliari, per cui avremo:

$$\text{€. } 1.140,00 + 1.088,00 + \text{€. } 800,00 + \text{€. } 600,00 + \text{€. } 598,00 / 5 = \text{€. } 845,20 - 10\% =$$

€. 760,68/mq. lordo.

Detta valutazione riguarda la zona produttiva ed artigianale, mentre per quanto riguarda la parte direzionale e residenziale (piano primo), detto valore dovrà essere aumento del 25%, tale è infatti la percentuale che differenzia le aree produttive da quelle direzionali, per cui il valore di queste ultime è pari ad **€. 950,85/mq. lordo.**

In merito al valore delle pertinenze, l'area cortiliva esterna è valutabile nella consueta percentuale del 2% della stima della porzione produttiva, mentre le verande esterne al piano primo avranno una valutazione nella misura del 30%.

Determinato un primo valore di riferimento, è ora necessario proporre una seconda stima, alternativa alla precedente, determinata con il metodo per capitalizzazione del reddito netto, in considerazione del fatto che la struttura risulta subaffittata alla ditta "*****", e che, secondo quanto più sopra esposto in tema di accertamento del canone di affitto, lo stesso è pari ad €. 42.000,00/annue, dal quale andranno detratte le tasse e concessioni nella misura del 15%, il tutto capitalizzato al saggio del 6%.

A questo punto è possibile proporre la stima secondo le metodologie dianzi esposte:

Stima sintetico - comparativa

Capannone	mq.	478,65 x €.	760,68/mq. =	€.	364.099,48
Uffici al piano terra	mq.	130,30 x €.	950,85/mq. =	€.	123.895,75
Uffici al piano primo	mq.	122,05 x €.	950,85/mq. =	€.	116.051,24
Tettoie	mq.	21,70 x €.	950,85 x 30% =	€.	6.190,03
Area residua	mq.	1.297,00 x €.	760,68 x 2% =	€.	19.732,03
Sommano complessivamente				€.	629.968,55
a dedurre spese per regolarizzazione abusi =				€.	4.343,00
Valore finale del bene				€.	625.625,53

Stima per capitalizzazione del reddito netto

Canone annuo	€.	42.000,00	
Tasse e concessioni	15%		
Residuano	€.	35.700,00	
Saggio di capitalizzazione	6%		
da cui avremo:			
€.	$35.700,00 / 0,06 =$	€.	595.000,00
a dedurre spese per regolarizzazione abusi =	€.	<u>4.343,00</u>	
Valore finale del bene	€.	590.657,00	

da cui la conseguente media matematica:

Stima sintetico comparativa	€.	625.625,53
Stima per capitalizzazione	€.	590.657,00
Media ottenuta	€.	608.141,26
ed in cifra tonda	€.	608.000,00

diconsi **euro seicentottomila/00** che rappresentano, a parere dello scrivente,
il valore venale del capannone ed area circostante, caduto nell'odierno

fallimento.

A questo punto è possibile proporre il seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Capannone industriale sito in Comune di Olbia, avente accesso dalla Via Seychelles n. 12 e dalla Via Qatar n.19, distinto al N.C.E.U. al foglio 31 mappale 2953 articolato con un piano terra in parte destinato alla lavorazione di marmi e graniti della superficie lorda di mq. 478,65 ed utile di mq. 460,20 ed in parte destinato ad uffici per una superficie lorda di mq. 130,30 ed una superficie utile di mq. 107,65, oltre piano primo destinato ad abitazione ed uffici della superficie lorda di mq. 122,05 e superficie utile di mq. 95,70, con annesse due verande esterne della superficie complessiva di mq. 24,70, il tutto con area esterna di proprietà esclusiva della superficie di mq. 1.297,00 circa.

L'immobile presenta abusi edilizi sanabili ai sensi dell'art. 16 della Legge 23/85, con una spesa per oblazione ed oneri tecnici pari ad €. 4.343,00 circa.

Il bene risulta locato fino al 26.11.2026 per affitto, e confina con la Via Seychelles, con la Via Qatar, con proprietà *****s.r.l., e con proprietà *****

***** *****.

Prezzo per la vendita

€. 608.000,00

In ultima analisi lo scrivente ha provveduto a valutare i beni mobili rinvenuti all'interno della struttura caduta nell'odierno fallimento così come da inventario del 12.12.2023, provvedendo alla loro individuazione sul posto ed alla loro valutazione, così come da prospetto allegato alla presente relazione, con un valore finale di **€. 46.380,00**.

Sassari li 06 marzo 2024

Il tecnico incaricato