

Geom. Roberto Ulgheri
STUDIO TECNICO

Via Giovanni XXIII 41 - 07041 ALGHERO (SS)
cel. 3403380997 – email robertoulgheri.studio@gmail.com

Tribunale Di Sassari

Sezione fallimentare

**PERIZIA TECNICA DI STIMA
PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

FALLIMENTO n. 20/2019 del 16/05/2019

Procedura:

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore: Dott.ssa Lorella Cosseddu

Alghero 18 Novembre 2020

Il Consulente tecnico
Geom. Roberto Ulgheri

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	1
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	2
3.1 Ubicazione dell'immobile.....	2
3.2 Dati urbanistici.....	2
3.3 Titoli edilizi.....	2
3.4 Vincoli territoriali.....	3
3.5 Dati catastali.....	6
3.6 Descrizione dell'immobile.....	8
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE	12
5. ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	12
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	12
6.1 Metodo di Stima Sintetica Comparativa.....	12
6.2 Metodo di Stima Analitico per Capitalizzazione dei Redditi.....	16
7. CONCLUSIONI.....	18
8. ALLEGATI.....	20

1. PREMESSA

La presente perizia tecnica di valutazione immobiliare viene eseguita dal Geom. Roberto Ulgheri, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Sassari al numero 3278, con studio in Alghero Via Giovanni XXIII 41, su incarico conferitogli dalla Dott. Lorella Cosseddu in qualità di curatore fallimentare della procedura in oggetto.

Oggetto della perizia sarà la determinazione del valore commerciale degli immobili in proprietà della società siti nel comune di Stintino (SS) in località Punta Negra comparto 5.

Il patrimonio immobiliare della sopra menzionata società è costituito da un primo fabbricato avente destinazione commerciale di bar-ristorante e da ulteriore corpo di fabbrica presso cui ricadono due differenti unità immobiliari aventi entrambe destinazione commerciale.

Il sottoscritto, nella presente relazione espone il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni, delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni a cui è pervenuto.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità e ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio, ovvero del "più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo è stato esperito in data 31/07/2020, nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari al fine di verificarne l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione.



Il perito ha inoltre ritenuto necessario effettuare diversi accessi presso i pubblici uffici del Comune di Stintino, precisamente l'ufficio urbanistica ed edilizia privata (Geom. Maurizio Loriga) e presso gli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate provinciale.



3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



3.1 Ubicazione degli immobili

Gli immobili sono situati nel comune di Stintino in provincia di Sassari in località Punta Negra comparto 5, all'interno del condominio comprensorio "Punta Negra". Ricadono in un'area periferica, posta nelle immediate vicinanze del mare, a prevalente vocazione turistica, situata a Nord dell'agglomerato urbano, costituita da un contesto urbanistico e paesaggistico di particolare pregio.



3.2 Dati Urbanistici

Nel piano urbanistico comunale vigente del comune di Stintino, gli immobili ricadono all'interno della zona omogenea "F", definita come area a prevalente destinazione turistico ricettiva, caratterizzata da insediamenti realizzati attraverso piani di lottizzazione convenzionati. Tale area risulta pertanto disciplinata dalle specifiche norme di attuazione del piano di lottizzazione.



3.3 Titoli Edilizi e conformità urbanistica

Da ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stintino risultano depositate le seguenti ultime pratiche edilizie:



- DUE prot. 6868/2016;
- DUE prot. 6869/2016.

Entrambe aventi come oggetto l'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica nonché la verifica della compatibilità paesaggistica, in merito ad alcune modifiche realizzate nel corso del tempo, presso gli immobili oggetto della presente perizia.

Lo scrivente, consultate le pratiche edilizie e le relative tavole di progetto, verificata la corrispondenza con lo stato di fatto, afferma che gli immobili non risultano pienamente conformi alla disciplina edilizia vigente, in quanto relativamente al corpo di fabbrica Bar – ristorante, precisamente nel piano interrato, sono presenti alcune partizioni interne non indicate nei grafici di progetto.

3.4 Vincoli territoriali

Idrogeologico

Dalla consultazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vigente non risulta che gli immobili ricadano in zona a rischio idrogeologico.

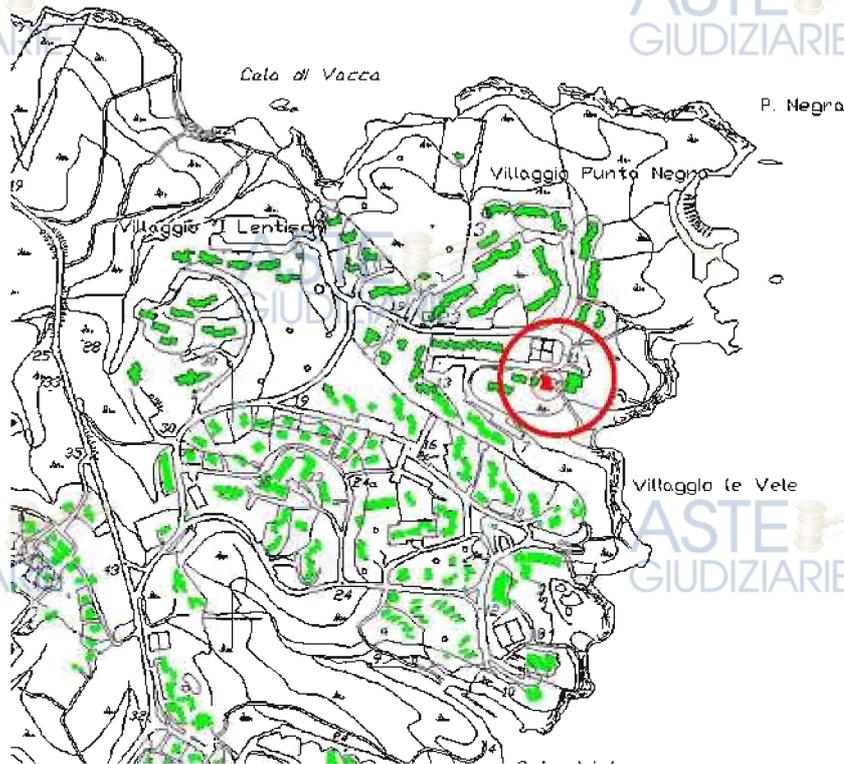
Paesaggistico

Pur non ricadendo all'interno del centro matrice e di prima formazione l'area su cui insistono i beni oggetto di stima è compresa nella perimetrazione sottoposta a vincolo classificato ex art. 136,137 e 157 del D.Lgs 42/2004.

Dalla piattaforma "SITAP" del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali si rileva il vincolo avente codice identificativo n. 200150 e la seguente descrizione: "Territori di Porto Ferro, Argentiera e Stintino per il caratteristico valore estetico dei quadri naturali", pubblicato sulla G.U. n. 86 del 04/07/1966.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CTR

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Aerofotogrammetrico comune di Stintino – località "Punta Negra"
Inquadramento degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.5 Dati catastali

Le unità immobiliari risultano regolarmente censite presso il catasto edilizio urbano del comune di Stintino ai seguenti identificativi:

- Bar - ristorante

L'immobile risulta censito al foglio 3, mappale 1809, con categoria catastale C/1 classe 2 (locali commerciali), consistenza di 351 mq, superficie catastale 1008 mq e rendita di € 11'221,01.

Lo stesso è stato costituito in data 20/06/1986 con protocollo n. 2445A.1/1986 a seguito di denuncia di primo accatastamento. In data 20/03/2018 con protocollo n. SS0028161 l'immobile risulta oggetto di variazione del classamento.

- Negozio

L'immobile risulta censito al foglio 3, mappale 830, subalterno 12, con categoria catastale C/1 classe 3 (locali commerciali), consistenza di 34 mq, superficie catastale 33 mq e rendita di € 1'264,29.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

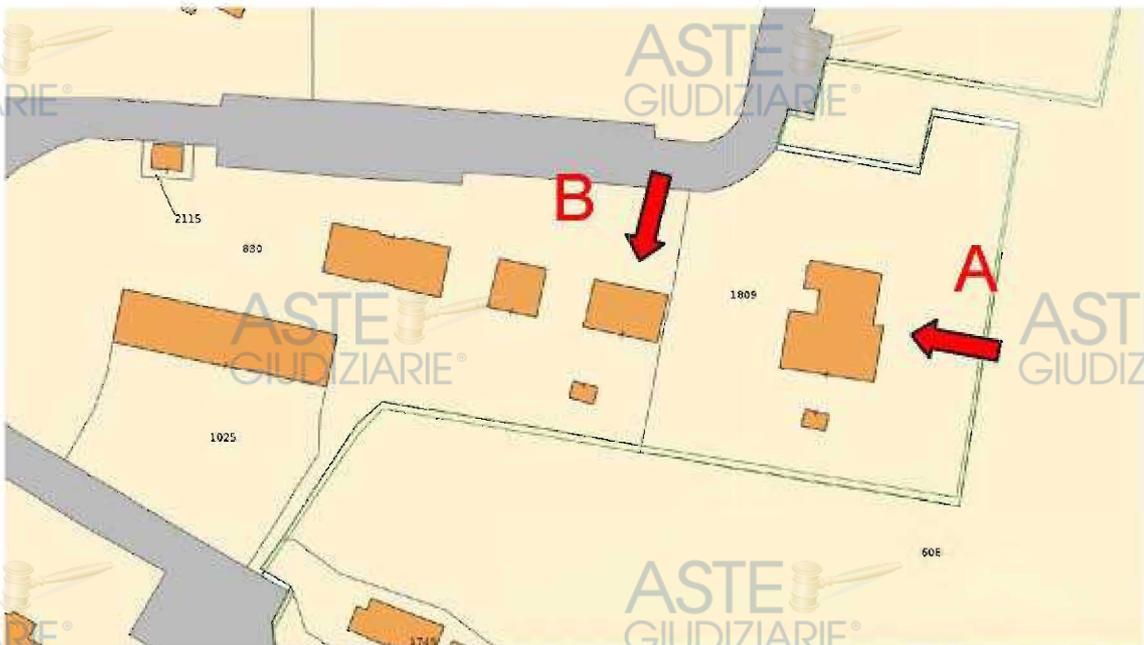
Lo stesso è stato costituito in data 14/03/2017 con protocollo n. SS0031151 a seguito di denuncia di frazionamento e fusione. In data 01/03/2018 con protocollo n. SS0021892 l'immobile risulta oggetto di variazione del classamento.

- **Negozi**

L'immobile risulta censito al foglio 3, mappale 830, subalterno 13, con categoria catastale C/1 classe 3 (locali commerciali), consistenza di 80 mq, superficie catastale 71 mq e rendita di € 2'974,79.

Lo stesso è stato costituito in data 14/03/2017 con protocollo n. SS0031151 a seguito di denuncia di frazionamento e fusione. In data 01/03/2018 con protocollo n. SS0021892 l'immobile risulta oggetto di variazione del classamento.

Lo scrivente, consultata la documentazione pregressa presso gli archivi catastali provinciali e verificata la corrispondenza con lo stato di fatto, afferma che gli immobili non risultano catastalmente conformi con le planimetrie depositate, in quanto relativamente al corpo di fabbrica Bar – ristorante, precisamente nel piano interrato, sono presenti alcune partizioni interne non riportate in planimetria.



Estratto di mappa catastale - Comune di Stintino - foglio 3 allegato D
"A" Bar-ristorante – "B" Negozi

3.6 Descrizione degli immobili

- Bar - ristorante

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica con sviluppo su due livelli di cui uno interrato, realizzato intorno alla metà degli anni 80, ha un'architettura ordinaria a disegno semplice tipica del periodo di realizzazione e del contesto urbanistico presso cui sorge.

Lo stabile ha una struttura reticolare in calcestruzzo armato con murature di tamponamento perimetrali, solai di interpiano e copertura in latero-cemento, divisori interni in laterizio forato e coperture miste del tipo a lastrico solare e a padiglione.

Le finiture esterne si trovano in mediocre stato di conservazione e risultano, per la gran parte, rivestite con un paramento in pietra tipico e caratteristico del luogo.

Il piano terreno ha una superficie lorda di 308 mq, e si articola in un ampio salone di 213 mq e in accessori diretti consistenti in cucina, dispensa e servizi igienici per ulteriori 95 mq. Al medesimo piano è presente altresì un portico esterno di ampie dimensioni con copertura a tetto, direttamente collegato con il salone ed in asse all'attività ristorativa nei mesi estivi.

Nel piano seminterrato risultano collocati i locali accessori indiretti annessi all'attività di ristorazione quali depositi, spogliatoi, lavanderia e servizi per il personale per complessivi 186 mq.

Il collegamento tra i piani avviene mediante scala interna in legno attualmente non utilizzabile in quanto precaria, fatiscente e non conforme alle normative di sicurezza. I locali interrati sono attualmente raggiungibili esclusivamente tramite rampa carrabile esterna.

L'immobile insiste in un lotto di terreno avente una superficie di circa 3100 mq, censito catastalmente come area urbana di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato nel marzo del 2017 è stato interessato da un incendio a seguito del quale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

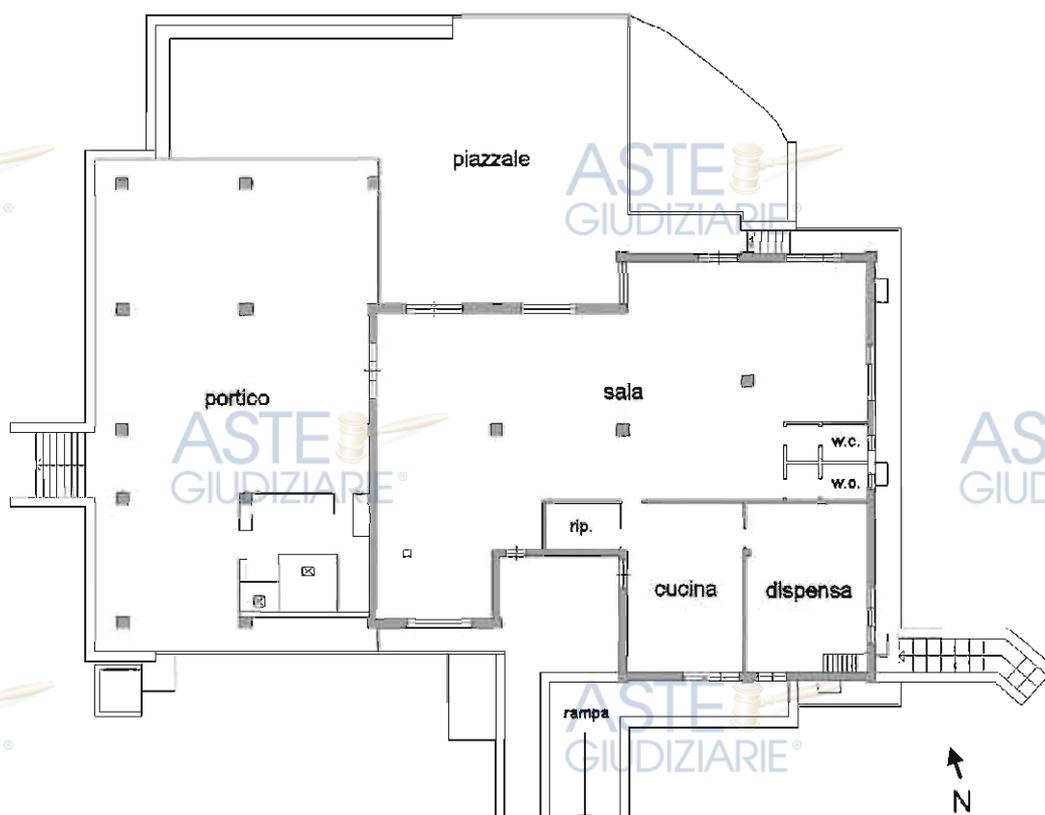
gli ambienti posti al piano terreno sono stati danneggiati dall'azione del fuoco senza comunque comprometterne gli elementi strutturali, risultano interessati gli strati superficiali delle murature e delle volte le quali si presentano annerite dalla fuliggine, oggetto di parziali distacchi di intonaco e scrostamento delle tinteggiature. Risultano altresì danneggiati le attrezzature ed arredi ivi presenti nonché gli infissi interni ed esterni e le pavimentazioni. Complessivamente la struttura, nel suo insieme, si presenta in condizioni di totale fatiscenza causa anche l'incuria ed episodi di recente vandalismo succedutisi all'incendio.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria e di messa in sicurezza complessivo che ne ripristini la funzionalità, la produttività ed il relativo decoro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria piano terreno – bar - ristorante
Superficie complessiva 308 mq – altezza interna 2,70 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Geom. Roberto Ulgheri – Via Giovanni XXIII 41 Alghero
cel. 3403380997 – email robertoulgheri.studio@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano interrato



Planimetria piano interrato – locali accessori
Superficie complessiva 186 mq – altezza interna 2,50 m

- Negozi

Il corpo di fabbrica presso cui ricadono le rimanenti unità immobiliari è posto nelle immediate vicinanze del bar - ristorante, consiste in un edificio con sviluppo su un unico piano terra realizzato anche questo nella seconda metà degli anni 80, ha una forma quadrangolare con architettura ordinaria a disegno semplice, struttura portante del tipo misto in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento e copertura a tetto del tipo a padiglione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

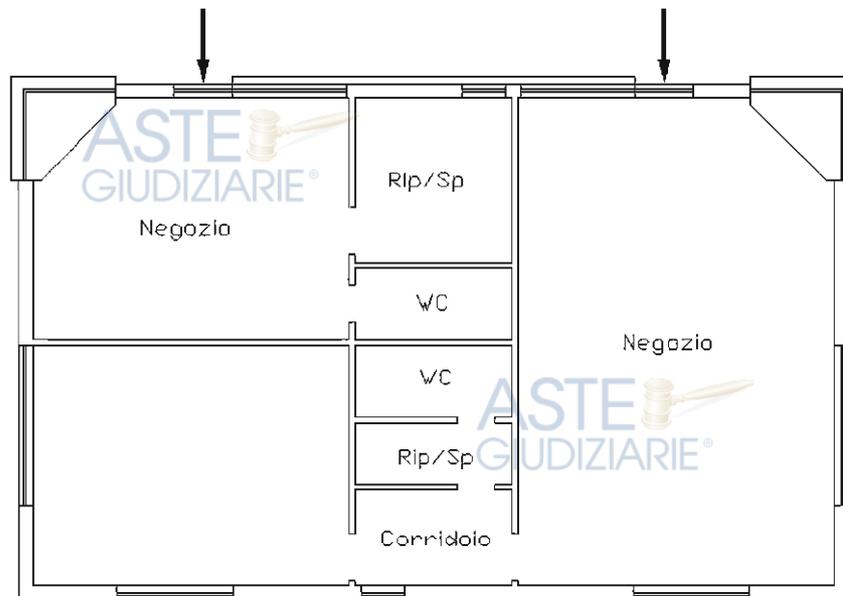
Lo stabile è suddiviso in due differenti unità immobiliari consistenti in un primo locale commerciale attualmente sede dell'ufficio comprensorio "Punta Negra" avente superficie di 34 mq e da un secondo locale commerciale attualmente inutilizzato con superficie di 80 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili sono stati oggetto di un recente intervento di ristrutturazione resosi necessario a seguito di precedente incendio di natura dolosa avvenuto nel Dicembre del 2017, e pertanto si presentano in buone condizioni esclusivamente per quanto concerne i vani interni. Le superficie esterne risultano in condizioni di conservazione mediocri e bisognevoli di intervento di manutenzione straordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Planimetria locali commerciali

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato nel suo insieme ricade all'interno di un lotto di terreno censito al foglio 3, mappale 830, sub.10, categoria area urbana e consistenza di 973 mq. Tale superficie viene utilizzata come area di accesso e parcheggio e risulta pertinenziale anche al ristorante in quanto direttamente collegata con la rampa di accesso al piano interrato di quest'ultimo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare con il metodo della stima sintetica comparativa e con il metodo di stima analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi. Si assumerà infine come valore venale più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati ottenuti.

5. ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica globale, dovuta alla pandemia Covid19, determina il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte della capacità di investimento privato nel settore immobiliare. L'indirizzo del mercato, in particolare per gli edifici commerciali, continua a mostrare un andamento parzialmente negativo, con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza e timore nell'investimento dei capitali in immobili.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE

6.1 Metodo di Stima Sintetica Comparativa

Il primo metodo di stima si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni simili a quello da stimare. Si è svolta un'indagine informativa con metodo comparativo (indagine di mercato) su una serie di valori desunti da unità immobiliari aventi caratteristiche simili, reperiti nel mercato elementare omogeneo del bene oggetto di stima, prendendo come riferimento prezzi di mercato provenienti da compravendite immobiliari e prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

Determinazione del valore di mercato medio unitario V.M.M.U.

Da indagini svolte a livello locale, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, avvalendosi dei dati delle agenzie immobiliari operanti nella zona, riviste specializzate, professionisti del settore bancario, nonché dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1^a semestre del 2020, risulta che i valori di mercato medi unitari (V.M.M.U.) degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima sono i seguenti:

Immobile	V.M.M.U.
Bar - ristorante	1'800 €/mq
Negozi	2'000 €/mq

Determinazione dei coefficienti correttivi

Per la corretta determinazione del valore di mercato unitario si è reso necessario applicare dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Nello specifico lo stato conservativo del Bar ristorante determina l'applicazione di un coefficiente riduttivo particolarmente gravoso.

Coefficienti correttivi	
Bar - ristorante	
Vetustà – stato qualitativo	0,50
Ubicazione in vie secondarie di scarso passaggio	0,70
Negozi	
Vetustà – stato qualitativo	0,75
Ubicazione in vie secondarie di scarso passaggio	0,70

Calcolo del Valore di mercato unitario V.M.U.

Il valore di mercato unitario (V.M.U.) si ottiene applicando i coefficienti correttivi ai valori di mercato medi unitari (V.M.M.U.) reperiti a seguito di indagine informativa.

Immobile	V.M.M.U.	Coefficienti correttivi	V.M.U.
Bar - ristorante	1'800 €/mq	0,50 / 0,70	630,00 €/mq
Negozi	2'000 €/mq	0,75 / 0,70	1'050,00 €/mq

Calcolo delle superfici commerciali (secondo il codice delle valutazioni immobiliari)

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale, consistente nella superficie lorda degli immobili debitamente riparametrata secondo le seguenti distinzioni:

Bar - ristorante			
Superfici	Mq	Incidenza	Superficie finita
Piano terra: locali principali	mq 213,00	pari al 100%	mq 213,00
Piano terra: locali accessori diretti	mq 95,00	pari al 50%	mq 47,50
Piano interrato: locali accessori indiretti	mq 186,00	pari al 25%	mq 46,50
Porticato	mq 201,00	pari al 20%	mq 40,20
Piazzale	mq 163,00	pari al 10%	mq 16,30
Superfici esterne	mq 3100,00	pari al 2%	mq 62,00
Totale			mq 425,50

Negozio – Sub 12			
Superfici	Mq	Incidenza	Superficie finita
Vano principale	mq 23,00	pari al 100%	mq 23,00
Locali accessori	mq 11,00	pari al 50%	mq 5,50
Superfici esterne sub 10 (50%)	mq 486,50	pari al 2%	mq 9,73
Totale			mq 38,23

Negozio – Sub 13			
Superfici	Mq	Incidenza	Superficie finita
Vano principale	mq 45,00	pari al 100%	mq 45,00
Locali accessori	mq 35,00	pari al 50%	mq 17,50
Superfici esterne sub 10 (50%)	mq 486,50	pari al 2%	mq 9,73
Totale			mq 72,23

Calcolo del valore commerciale con il metodo comparativo

In base al metodo di stima sintetico comparativo il valore commerciale degli immobili è disceso dal valore di mercato unitario (V.M.U.) moltiplicato per la superficie commerciale.

Immobile	V.M.U.	Superficie commerciale	Valore commerciale
Bar - ristorante	630,00 €/mq	mq 425,50	€ 268'065,00
Negozio – sub 12	1'050,00 €/mq	mq 38,23	€ 40'141,50
Negozio – sub 13	1'050,00 €/mq	mq 72,23	€ 75'841,50

6.2 Metodo di Stima Analitico per Capitalizzazione dei Redditi

Il presente metodo di stima si basa sulla sommatoria dei redditi e delle spese che l'immobile è in grado di produrre nell'arco temporale della vita che ad esso viene attribuita. Nel caso di un fabbricato la "vita" e quindi la redditività può essere considerata senza limite, per cui la sommatoria dei suoi futuri redditi scontati all'attualità (ossia il valore del bene al momento della stima) può essere espresso nella seguente formula:

$$V \text{ (valore dell'immobile) } = \frac{R - S}{r}$$

dove:

- R = Reddito lordo medio annuo del capitale edilizio
- S = Spese medie annue sostenute per il mantenimento del capitale edilizio
- r = Tasso di capitalizzazione espresso in valore percentuale

Tuttavia, poiché il valore così individuato rappresenta il probabile valore di mercato di un fabbricato nuovo capace di assicurare quel determinato reddito netto, si dovranno introdurre dei coefficienti correttivi per abbattere il valore individuato in misura proporzionale all'epoca di costruzione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile stesso.

I fattori che concorrono alla stima sono i seguenti:

- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato;
- Reddito lordo medio annuo del capitale edilizio ricavabile dal canone di locazione medio annuo del fabbricato;
- Spese medie annue sostenute per il mantenimento del capitale edilizio (imposte, spese di manutenzione, ecc.);
- Tasso di capitalizzazione espresso in valore percentuale.

Determinazione dei fattori di calcolo

Dall'indagine condotta a livello locale, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, avvalendosi dei dati delle agenzie immobiliari operanti nella zona, riviste specializzate, professionisti del settore bancario, nonché dei valori OMI dell'Agenzia delle

Entrate riferiti al 1^a semestre del 2020, lo scrivente ha ricavato i seguenti valori:

Canone di locazione medio annuo per immobili con destinazione commerciale	182,40 €/mq
Spese medie annue	$S = 40\%$ del Reddito lordo medio annuo R
Tasso di capitalizzazione	$r = 6,0\%$

Calcolo del valore commerciale

In base al metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi il valore presunto dei beni immobili pari al nuovo è, quindi, il seguente:

Determinazione del Valore Presunto del Bene Immobile in base al "Criterio della Stima Analitica per Capitalizzazione dei Redditi"					
Immobile	Superficie commerciale	Canone di locazione annuo	Reddito lordo medio annuo R	Spese medie annue S	Valore Commerciale $V = \frac{R - S}{r}$
Bar - ristorante	mq 425,50	182,40 €/mq	€ 77'611,2	€ 31'044,48	€ 776'112,00
Negozi - sub 12	mq 38,23	182,40 €/mq	€ 6'973,15	€ 2'789,26	€ 69'731,50
Negozi - sub 13	mq 72,23	182,40 €/mq	€ 13'174,75	€ 5'269,90	€ 131'747,50

Applicazione dei coefficienti correttivi e determinazione del valore reale

Come sopra menzionato, i valori commerciali espressi dalla precedente tabella si riferiscono ad immobili in condizioni pari al nuovo, pertanto andranno applicati dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili oggetto di valutazione per ottenere il valore commerciale reale.

Immobile	Valore commerciale pari al nuovo	Coefficienti correttivi	Valore Commerciale reale
Bar - ristorante	€ 776'112,00	0,50 / 0,70	€ 271'639,20
Negozi - sub 12	€ 69'731,50	0,75 / 0,70	€ 36'609,04
Negozi - sub 13	€ 131'747,50	0,75 / 0,70	€ 69'167,44

6.3 Valutazione definitiva del valore commerciale degli immobili oggetto di stima

Per ottenere il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità degli immobili oggetto di stima, si procederà infine alla realizzazione della media aritmetica dei risultati ottenuti.

Immobile	Valutazione "stima sintetico comparativa"	Valutazione "stima analitica per capitalizzazione dei redditi"	Valutazione definitiva
Bar - ristorante	€ 268'065,00	€ 271'639,20	€ 269'852,10
Negozi - sub 12	€ 40'141,50	€ 36'609,04	€ 38'375,27
Negozi - sub 13	€ 75'841,50	€ 69'167,44	€ 72'504,47
		Totale	€ 380'731,84

7. CONCLUSIONI

In definitiva lo scrivente ritiene di poter attribuire agli immobili in proprietà della società

, siti nel comune di Stintino (SS) in località Punta Negra comparto 5, i seguenti valori commerciali:

- Fabbricato commerciale "Bar – ristorante" censito al foglio 3, mappale 1809
€ 269'852,10 (euro duecentosessantannovemilaottocentocinquantadue/10);
- Fabbricato commerciale "Negozio" censito al foglio 3, mappale 830 sub 12
€ 38'375,27 (euro trentottomilatrecentosettantacinque/27);
- Fabbricato commerciale "Negozio" censito al foglio 3, mappale 830 sub 13
€ 72'504,47 (euro settantaduemilacinquecentoquattro/47).

Valore complessivo dei cespiti: € 380'731,84 (euro trecentottantamilasettecentotrentuno/84)

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati in originale cartaceo per l'Ufficio ed in duplice copia su supporto digitale.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto con la massima obiettività e si rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Il Consulente tecnico
Geom. Ulgheri Roberto

Geom. Roberto Ulgheri
STUDIO TECNICO

Via Giovanni XXIII 41 - 07041 ALGHERO (SS)
cel. 3403380997 – email robertoulgheri.studio@gmail.com

Tribunale Di Sassari

Sezione fallimentare

**PERIZIA TECNICA DI STIMA
PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE
- INTEGRATIVA -**

FALLIMENTO n. 20/2019 del 16/05/2019

Procedura:

Giudice delegato: Dott.ssa Giovanna Maria Mossa

Curatore: Dott.ssa Lorella Cosseddu

Alghero 26 Luglio 2024

Il Consulente tecnico
Geom. Roberto Ulgheri

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	1
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	1
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE.....	4
5. ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	4
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	5
6.1 Metodo di Stima Sintetica Comparativa.....	5
6.2 Metodo di Stima Analitico per Capitalizzazione dei Redditi.....	7
7. RISPOSTA AL QUESITO.....	10

1. PREMESSA

Con ordinanza del Giudice Delegato, Dott.ssa Giovanna Maria Mossa, il sottoscritto Geom. Roberto Ulgheri, in qualità di CTU con primo incarico già espletato e con perizia regolarmente depositata in data 17/12/2020 mediante trasmissione telematica del fascicolo effettuata dalla curatrice, Dott.ssa Lorella Cosseddu, veniva invitato all'espletamento di nuovo incarico integrativo. Tale incarico si rende necessario in considerazione della variazione intervenuta nell'immobile identificato come lotto n. 1, "Bar – Ristorante", nella perizia originaria relativa alla procedura esecutiva n. 20/2019 del 16/05/2019.

Il giorno 17 Luglio 2024, tramite Pec inviata dal curatore Dott.ssa Lorella Cosseddu, il sottoscritto tecnico prendeva visione del nuovo quesito richiesto nel mandato integrativo affidatogli e qui di seguito riportato.

"Alla luce dell'attuale valore medio di mercato immobiliare e dei recenti interventi di pulizia e ritiro dei rifiuti, aggiorni il CTU, la stima dell'immobile denominato Lotto 1"

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo è stato esperito in data 22 Luglio 2024, nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare al fine di verificarne l'attuale stato di conservazione.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile denominato "Lotto 1", indicato nella perizia originaria del 2020 come "Bar-ristorante" era descritto come di seguito indicato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica con sviluppo su due livelli di cui uno interrato, realizzato intorno alla metà degli anni 80, ha un'architettura ordinaria a disegno semplice tipica del periodo di realizzazione e del contesto urbanistico presso cui sorge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stabile ha una struttura reticolare in calcestruzzo armato con murature di tamponamento perimetrali, solai di interpiano e copertura in latero-cemento, divisori interni in laterizio forato e coperture miste del tipo a lastrico solare e a padiglione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le finiture esterne si trovano in mediocre stato di conservazione e risultano, per la gran parte, rivestite con un paramento in pietra tipico e caratteristico del luogo.

Il piano terreno ha una superficie lorda di 308 mq, e si articola in una ampio salone di 213 mq e in accessori diretti consistenti in cucina, dispensa e servizi igienici per ulteriori 95 mq. Al medesimo piano è presente altresì un portico esterno di ampie dimensioni con copertura a tetto, direttamente collegato con il salone ed in asservimento all'attività ristorativa nei mesi estivi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel piano seminterrato risultano collocati i locali accessori indiretti annessi all'attività di ristorazione quali depositi, spogliatoi, lavanderia e servizi per il personale per complessivi 186 mq.

Il collegamento tra i piani avviene mediante scala interna in legno attualmente non utilizzabile in quanto precaria, fatiscente e non conforme alle normative di sicurezza. I locali interrati sono attualmente raggiungibili esclusivamente tramite rampa carrabile esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile insiste in un lotto di terreno avente una superficie di circa 3100 mq, censito catastalmente come area urbana di pertinenza esclusiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato nel marzo del 2017 è stato interessato da un incendio a seguito del quale gli ambienti posti al piano terreno sono stati danneggiati dall'azione del fuoco senza comunque comprometterne gli elementi strutturali, risultano interessati gli strati superficiali delle murature e delle volte le quali si presentano annerite dalla fuliggine, oggetto di parziali distacchi di intonaco e scrostamento delle tinteggiature.

Risultano altresì danneggiati le attrezzature ed arredi ivi presenti nonché gli infissi interni ed esterni e le pavimentazioni. Complessivamente la struttura, nel suo insieme, si presenta in condizioni di totale fatiscenza causa anche l'incuria ed episodi di recente vandalismo succedutisi all'incendio.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria e di messa in sicurezza complessivo che ne ripristini la funzionalità, la produttività ed il relativo decoro.”

A seguito del sopralluogo, sono state riscontrate variazioni significative all'immobile rispetto alla situazione originaria descritta nella perizia di stima depositata nel 2020. In particolare, è stato constatato un intervento di pulizia post-incendio e sanificazione degli ambienti interni situati al piano terreno. Tale intervento ha compreso il disaggio degli intonaci ammalorati, la rimozione dei rivestimenti murali deteriorati, l'asportazione delle pavimentazioni lesionate o deformate, il disaggio dei vetri degli infissi danneggiati da atti di vandalismo e la pulizia delle superfici per eliminare i residui derivanti dalla combustione. Inoltre, sono state eseguite la chiusura temporanea delle aperture mediante tavolati e la sanificazione degli ambienti, attraverso la pulizia delle superfici e la rimozione dei rifiuti presenti all'interno dello stabile. L'intervento è stato realizzato in più fasi nel primo semestre del 2023 dalla ditta specializzata “ ” I., con sede a Cagliari, su incarico diretto della curatrice Dott.ssa Lorella



Cosseddu, e successivamente alla regolare presentazione della pratica edilizia presso il SUAPE del Comune di Stintino (Pratica n. CSSLLL68A65I452B-12012023-1228.574331).

In data 10/07/2023, è stata redatta una relazione tecnico-descrittiva, firmata dall'Ing. Sara Scano, riguardante il ciclo di gestione dei rifiuti realizzato.

Nonostante l'intervento di pulizia e messa in sicurezza, si è constatato che l'immobile ha subito ulteriori e recenti atti di vandalismo. In particolare, sono stati rimossi alcuni dei tavolati utilizzati per la chiusura delle finestre e si è verificato un accumulo di rifiuti in corrispondenza della veranda lato ingresso.

Attualmente, l'immobile necessita di ulteriori interventi di manutenzione ordinaria complessivi, finalizzati al ripristino della piena funzionalità operativa, della produttività e del decoro dell'intero stabile.

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE ADOTTATE

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile in un contesto di libera contrattazione di compravendita e con riferimento alla situazione attuale, si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica comparativa congiuntamente al metodo di stima analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi. Si assumerà infine come valore venale più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati ottenuti.

5. ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'attuale situazione economica globale continua a generare condizioni di crisi e difficoltà, soprattutto per quanto riguarda la capacità di investimento privato nel settore immobiliare. In particolare, il mercato degli edifici commerciali mostra ancora un andamento parzialmente negativo, caratterizzato da aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza e riluttanza

nell'investimento dei capitali immobiliari. A complicare ulteriormente il quadro, contribuiscono anche i tassi di interesse bancari elevati, che accentuano le difficoltà, rendendo gli investimenti immobiliari meno accessibili e significativamente più rischiosi.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE

6.1 Metodo di Stima Sintetica Comparativa

Il primo metodo di stima si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni analoghi a quello oggetto di valutazione. È stata condotta un'indagine informativa utilizzando il metodo comparativo (indagine di mercato), esaminando una serie di valori estrapolati da unità immobiliari con caratteristiche affini, reperiti nel mercato elementare omogeneo pertinente al bene in questione. A tal fine, sono stati presi come riferimento i prezzi di mercato derivanti da compravendite immobiliari e i valori di immobili con caratteristiche analoghe a quelli dell'immobile da stimare.

Determinazione del valore di mercato medio unitario V.M.M.U.

Dalle indagini condotte a livello locale e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, avvalendosi dei dati forniti dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, da riviste specializzate, da professionisti del settore bancario, nonché dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2023, emerge che i valori di mercato medi unitari (V.M.M.U.) degli immobili con caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima sono i seguenti:

Immobile	V.M.M.U.
Bar - ristorante	2'200 €/mq

Determinazione dei coefficienti correttivi

Per garantire una valutazione accurata del valore di mercato unitario, è stato essenziale applicare coefficienti correttivi, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attualmente attribuibili all'immobile oggetto di valutazione, nonché degli interventi di pulizia e messa in sicurezza recentemente eseguiti.

Coefficienti correttivi	
Bar - ristorante	
Vetustà – stato qualitativo	0,55
Ubicazione in vie secondarie di scarso passaggio	0,70

Calcolo del Valore di mercato unitario V.M.U.

Il valore di mercato unitario (V.M.U.) si ottiene applicando i coefficienti correttivi ai valori di mercato medi unitari (V.M.M.U.) reperiti a seguito di indagine informativa.

Immobile	V.M.M.U.	Coefficienti correttivi	V.M.U.
Bar - ristorante	2'200 €/mq	0,55 / 0,70	847,00 €/mq

Calcolo delle superfici commerciali (secondo il codice delle valutazioni immobiliari)

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale, consistente nella superficie lorda degli immobili debitamente riparametrata secondo le seguenti distinzioni:

Bar - ristorante			
Superfici	Mq	Incidenza	Superficie finita
Piano terra: locali principali	mq 213,00	pari al 100%	mq 213,00

Piano terra: locali accessori diretti	mq 95,00	pari al 50%	mq 47,50
Piano interrato: locali accessori indiretti	mq 186,00	pari al 25%	mq 46,50
Porticato	mq 201,00	pari al 20%	mq 40,20
Piazzale	mq 163,00	pari al 10%	mq 16,30
Superfici esterne	mq 3100,00	pari al 2%	mq 62,00
Totale			mq 425,50

Calcolo del valore commerciale con il metodo comparativo

In base al metodo di stima sintetico comparativo il valore commerciale dell'immobile è disceso dal valore di mercato unitario (V.M.U.) moltiplicato per la superficie commerciale.

Immobile	V.M.U.	Superficie commerciale	Valore commerciale
Bar - ristorante	847,00 €/mq	mq 425,50	€ 360'398,50

6.2 Metodo di Stima Analitico per Capitalizzazione dei Redditi

Il presente metodo di stima si basa sulla sommatoria dei redditi e delle spese che l'immobile è in grado di produrre nell'arco temporale della vita che ad esso viene attribuita. Nel caso di un fabbricato la "vita" e quindi la redditività può essere considerata senza limite, per cui la sommatoria dei suoi futuri redditi scontati all'attualità (ossia il valore del bene al momento della stima) può essere espresso nella seguente formula:

$$V \text{ (valore dell'immobile)} = \frac{R - S}{r}$$

dove:

- R = Reddito lordo medio annuo del capitale edilizio

- S = Spese medie annue sostenute per il mantenimento del capitale edilizio
- r = Tasso di capitalizzazione espresso in valore percentuale

Tuttavia, poiché il valore così individuato rappresenta il probabile valore di mercato di un fabbricato nuovo capace di assicurare quel determinato reddito netto, si dovranno introdurre dei coefficienti correttivi per abbattere il valore individuato in misura proporzionale all'epoca di costruzione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile stesso.

I fattori che concorrono alla stima sono i seguenti:

- Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato;
- Reddito lordo medio annuo del capitale edilizio ricavabile dal canone di locazione medio annuo del fabbricato;
- Spese medie annue sostenute per il mantenimento del capitale edilizio (imposte, spese di manutenzione, ecc.);
- Tasso di capitalizzazione espresso in valore percentuale.

Determinazione dei fattori di calcolo

Dall'indagine condotta a livello locale, considerata l'attuale situazione del mercato immobiliare, avvalendosi dei dati delle agenzie immobiliari operanti nella zona, riviste specializzate, professionisti del settore bancario, nonché dei valori OMI dell'Agenzia delle

Entrate riferiti al secondo semestre del 2023, lo scrivente ha ricavato i seguenti valori:

Canone di locazione medio annuo per immobili con destinazione commerciale	206,40 €/mq
Spese medie annue	$S = 40\%$ del Reddito lordo medio annuo R

Tasso di capitalizzazione	r = 6,0 %
---------------------------	-----------

Calcolo del valore commerciale

In base al metodo di stima analitica per capitalizzazione dei redditi il valore presunto dei beni immobili pari al nuovo è, quindi, il seguente:

Determinazione del Valore Presunto del Bene Immobile in base al "Criterio della Stima Analitica per Capitalizzazione dei Redditi"					
Immobile	Superficie commerciale	Canone di locazione annuo	Reddito lordo medio annuo <i>R</i>	Spese medie annue <i>S</i>	Valore Commerciale $V = \frac{R - S}{r}$
Bar - ristorante	mq 425,50	206,40 €/mq	€ 87'823,20	€ 35'129,28	€ 878'232,00

Applicazione dei coefficienti correttivi e determinazione del valore reale

Come sopra menzionato, i valori commerciali espressi dalla precedente tabella si riferiscono ad immobili in condizioni pari al nuovo, pertanto andranno applicati dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute attualmente dall'immobile oggetto di valutazione per ottenere il valore commerciale reale.

Immobile	Valore commerciale pari al nuovo	Coefficienti correttivi	Valore Commerciale reale
Bar - ristorante	€ 878'232,00	0,55 / 0,70	€ 338'119,32

6.3 Valutazione definitiva del valore commerciale degli immobili oggetto di stima

Per ottenere il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità dell'immobile oggetto di stima, si procederà infine alla realizzazione della media aritmetica dei risultati ottenuti.

Immobile	Valutazione "stima sintetico comparativa"	Valutazione "stima analitica per capitalizzazione dei redditi"	Valutazione definitiva
Bar - ristorante	€ 360'398,50	€ 338'119,32	€ 349'258,91

7. RISPOSTA AL QUESITO

In definitiva lo scrivente, alla luce di quanto sopra menzionato, ritiene di poter attribuire all'immobile in proprietà della società " _____ , sito nel comune di _____ , il seguente attuale valore commerciale:

€ 349'000,00 (EURO TRECENTOQUARANTANOVEMILA,00)

La presente relazione viene depositata in originale cartaceo per l'Ufficio ed in duplice copia su supporto digitale.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto con la massima obiettività e si rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Alghero 26 Luglio 2024

Il Consulente tecnico
Geom. Ulgheri Roberto