

TRIBUNALE FALLIMENTARE DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

FALLIMENTO 206/2016

[REDACTED]
- IN FALLIMENTO Codice Fiscale 02843400926-



INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. CONSISTENZA IMMOBILIARE**
- 3. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ**
- 4. SITUAZIONE CATASTALE STORICO VENTENNALE**
- 5. REGOLARITÀ EDILIZIA**
- 6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
 - 6.1. LOCALE DEPOSITO QUARTU SANT'ELENA**
 - 6.2. IL LOTTO**
 - 6.3. I PARCHEGGI**
 - 6.4. STRUTTURA PORTANTE**
 - 6.5. LOCALE DEPOSITO PIANO TERRA**
 - 6.6. STATO DI CONSERVAZIONE**
 - 6.7. VINCOLI PRESENTI NELL'IMMOBILE**
- 7. DEFINIZIONE DEI METRI QUADRI COMMERCIALI**
- 8. STIMA DEGLI IMMOBILI**
 - 8.1. PRIMO CRITERIO**
 - 8.2. VALORE IMMOBILI CALCOLATO CON IL PRIMO CRITERIO**
- 9. SECONDO CRITERIO**
- 10. SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE PER L'EDIFICIO OGGETTO DI STIMA**
- 11. CONCLUSIONI**



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Franco Martis, nato a Carbonia il 30/05/1961, con studio in Sant'Antioco nella via Eleonora D'Arborea, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.3044, veniva nominato quale consulente tecnico per il fallimento della Società [REDACTED] con sede in Quartu Sant'Elena e codice fiscale 02843400926, dal Dott. Comm. Ignazio Orrù su mandato del Giudice Delegato Dott. Andre Bernardino. L'incarico veniva affidato al fine di elaborare una relazione di stima degli immobili sotto indicati di proprietà della società [REDACTED] nel Comune di Quartu Sant'Elena.

2. CONSISTENZA IMMOBILIARE

I beni oggetto dell'incarico di stima sono costituiti da:

- Unità immobiliare (locale commerciale Capannone ad uso deposito), sito a Quartu Sant'Elena in via Marconi Cagliari n° 57 piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub 1, categoria D/8 con rendita di euro 9 399.52;
- Unità immobiliare (locale commerciale Capannone ad uso deposito), sito a Quartu Sant'Elena in via Marconi Cagliari n° 57 piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub 2, categoria D/8 con rendita di euro 3 434.44.

3. ELENCO SINTETICO E CRONOLOGICO DEGLI ATTI FORMALI IN CUI È PRESENTE IL SOGGETTO RICHiesto (ALL.1)

- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA 0281 DECRETO INGIUNTIVO, capitale € 861.384,57 TRIBUNALE DI MODENA del 08/10/2016 Registro Generale 31245 Registro particolare 4204 richiesto da Avv. [REDACTED] a favore di [REDACTED] (all.01);
- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO TRIBUNALE DI CAGLIARI del 06/12/2016 Registro Generale 35229 Registro particolare 26699 richiesto da Dott. IGNAZIO ORRU' CURATORE FALLIMENTARE a favore della MASSA DI CREDITORI DEL [REDACTED]. (all.02);
- IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA 281 DECRETO INGIUNTIVO capitale € 861.384,57 TRIBUNALE DI CAGLIARI del 26/09/2016 Registro Generale 27695 Registro particolare 3735 richiesto dall'Avv. [REDACTED] a favore di [REDACTED] FERRARA, PIAZZA TRENTO E TRIESTE 70 (all.03).

4. SITUAZIONE CATASTALE STORICO VENTENNALE

- a) Dalla visura storica per immobile **(all.04)** risulta intestatario dell'immobile, ubicato a Quartu Sant'Elena in via Marconi Cagliari n° 57 piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub 1, categoria D/8 con rendita di € 9 399.52, [REDACTED]



- b) Dalla visura storica per immobile **(all.05)** risulta intestatario dell'immobile, ubicato a Quartu Sant'Elena in via Marconi Cagliari n° 57 piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub2, categoria D/8 con rendita di € 3 434.44, [REDACTED]

Le planimetrie di tutti gli immobili oggetto di stima, depositate presso l'archivio dell'ufficio del Territorio, corrispondono allo stato attuale.

- La planimetria catastale del deposito mapp. 615 sub 1 **(all.06)**
- La planimetria catastale del deposito mapp. 615 sub 2 **(all.07)**
- La planimetria catastale dell'area di pertinenza **(all.08)**

5. REGOLARITA' EDILIZIA

In data 22/11/2017 veniva richiesto l'accesso agli atti ed in data 19/01/2018 veniva trasmessa una comunicazione di avvio del procedimento, con il quale venivano effettuati gli accertamenti di corrispondenza urbanistica presso il Comune di Quartu Sant'Elena per l'immobile oggetto di perizia riscontrando la conformità tra gli atti abilitativi depositati e lo stato di fatto dei luoghi.

Le autorizzazioni/concessioni rinvenute sono le seguenti:

- Concessione/autorizzazione di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 domanda del 31/03/1995 prot. N° 14844 reg. n. 6/2672, firmata da ing. Alessandro Casu. **(all.09)**
- Concessione/autorizzazione di condono edilizio ai sensi della legge n° 47/85 domanda del 31/03/1995 prot. N° 14842 reg. n. 6/2670 firmata da ing. Alessandro Casu. **(all.10)**

In data 04/02/1991, il Sindaco, a seguito della presentazione della seguente documentazione:

- Pratica edilizia n° 52/88 e 80/90 relativa al fabbricato sito in loc. SU IDANU;
- Richiesta per il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità presentata in data 01/10/1990;
- Certificato di ultimata costruzione n°35 del 23.11.1990;
- Copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi dell'art. 52 legge 28.02.1985 n° 47;
- Relazione con esito favorevole dell'ispezione eseguita in loco in data 16.01.1991 a cura dell'ing. Alessandro Casu, dirigente dell'ufficio tecnico comunale ai sensi dell'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie del 27.07.1934 n° 1265, dalla quale risulta che il fabbricato sito in via Marconi, distinto in catasto al foglio 28 mapp. 63° parte -67c-68f sia rispondente ai requisiti igienici sanitari prescritti dal Regolamento Edilizio Comunale e alle norme vigenti in materia;
- Ricevuta di pagamento n° 949 del 09.11.1990 di lire 73.000 versata sul c.c. postale n°242099;

Concedeva l'autorizzazione di agibilità all'immobile (all.11) a tutti gli effetti di legge a condizione di non scaricare le acque reflue nel suolo, nel sottosuolo, nella fognatura



pubblica in assenza dell'autorizzazione allo scarico previsto da Decreto Assessore Difesa Ambiente Regione Sarda n° 550/81.

In particolar modo si è verificato che i titoli abilitativi per lo svolgimento dell'attività di vendita sono regolari, che tutti gli immobili hanno come evidenziato regolare certificato di agibilità.

6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1. LOCALE DEPOSITO QUARTU SANT'ELENA

L'edificio oggetto di perizia (**FOTO 01, FOTO 02,**) si trova in località Su Idanu snc (ingresso presso Viale Marconi) 09045 Quartu Sant'Elena (Area Metropolitana di Cagliari), costituito in catasto in data 15/01/1997, censito nel catasto Fabbricati al Foglio 28 particella 615 sub 1 categoria D/8, con rendita catastale di € 9'399.52; fa parte dello stesso edificio il sub 2 costituito in catasto il 15/01/1997, censito nel catasto fabbricati al Foglio 28 particella 615 sub 2 categoria D/8 con rendita catastale di € 3'434.44. Tutto l'edificio costituito dalla somma del sub 1 e sub 2 ha una superficie di 1280 m². Durante il sopralluogo è risultato che l'attività commerciale è presente ed attiva. (**FOTO 03**)

L'immobile risulta intestato per la quota di 1/1 a [REDACTED] con sede in CAGLIARI, codice fiscale 02843400926.

6.2. IL LOTTO

Il lotto (**FOTO 04**) ha una forma trapezoidale di metri quadri 1280, ed il terreno, censito al C.T. al N.C.E.U. al foglio 28 particella 615, ha la stessa l'estensione dell'immobile ivi realizzato, non essendo presenti spazi aperti intestati alla stessa ditta.

6.3. I PARCHEGGI

Non esiste uno spazio di proprietà per il parcheggio, gli spazi ora utilizzati non sono di proprietà del fallimento (**FOTO 05**) e fanno parte del lotto D della lottizzazione "SU IDANU".

6.4. STRUTTURA PORTANTE

L'edificio è realizzato con struttura portante in acciaio intelaiato. Tutti i carichi vengono trasferiti al terreno per mezzo di pilastri a HEA 200 e murature laterali portanti (**FOTO 06**). La struttura di copertura ha come travi principali degli elementi in acciai IPE 300, (**FOTO 07**) con ulteriori travicelli in acciaio di varia tipologia, principalmente elementi a U. Le tamponature esterne del piano terra sono realizzate in muratura di laterizio spessore variabile, la copertura è realizzata in lastre prefabbricate in lamiera grecata coibentata.

6.5. LOCALE DEPOSITO PIANO TERRA



Al piano terra dell'edificio sono presenti le funzioni principali dell'attività commerciale. Si accede al deposito o dalla via Enrico Fermi, attraverso un tratto sterrato descritto precedentemente al punto 5.2, o dalla via Luigi Galvani, sempre attraversando un tratto sterrato non di proprietà del fallimento.

Entrando da uno di questi ingressi si è all'interno del locale vendita della superficie di circa 1280 m². All'interno sono presenti: uno spazio di vendita, con un lungo bancone, ed un ufficio di circa 80 mq, ricavato con una partizione dello spazio interno con elementi in alluminio.

La restante parte è tutta locale deposito soppalcato con strutture in acciaio che permettono di raddoppiare la superficie. Il soppalco metallico non risulta però di proprietà del fallimento, e non sarà quindi da considerare ai fini della vendita, ma la presenza dimostra la realizzabilità eventuale futura.

6.6. STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, dalle visite non sono stati riscontrati danni che richiedano interventi di manutenzioni straordinaria.

6.7. VINCOLI PRESENTI NELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto presenta delle limitazioni in merito agli accessi in quanto la situazione attuale risulta differente rispetto alla concessione in sanatoria rilasciata e per la quale è stata ottenuta l'agibilità. In particolare sono presenti tre ingressi, due carrabili sulla parte posteriore dell'immobile, transitando su terreni non di proprietà del fallimento ma regolarmente utilizzati per l'ingresso al capannone e per il carico e scarico della merce.

Al primo accesso, indicato con il numero **1 in rosso** nella planimetria (**all.12**), si accede attraverso una servitù: (**FOTO 08**) una stradina di circa tre metri di larghezza che parte dalla Via Enrico Fermi, al cui ingresso è posta una sbarra. Questa stradina viene utilizzata anche per l'accesso posteriore agli edifici sulla via Guglielmo Marconi, compreso l'edificio di proprietà del fallimento. Tale servitù risulta indicata nelle mappe catastali e nel progetto esecutivo di urbanizzazione primaria, denominato "SU IDANU" (**all.12**), realizzato e collaudato dall'ing. [REDACTED] in data 10.04.2013 (**all.13**), e visionato dal sottoscritto presso il Comune di Quartu Sant'Elena in data 30.03.2018. Il sottoscritto, inoltre, ha incaricato un topografo professionista per verificare se la servitù indicata nella mappa catastale fosse quella in essere nello stato dei luoghi, dalle verifiche effettuate, (**all.14**) si è riscontrata la corrispondenza delle mappe catastale con lo stato dei luoghi.

Un secondo accesso, indicato con il numero **3 in BLU** nella planimetria (**all.12**), si ha dalla via Guglielmo Marconi, ingresso solo pedonale costituito da un corridoio, che attualmente non è di proprietà del fallimento, ma lo è stato in particolare al momento del rilascio della concessione in sanatoria e al momento del rilascio del certificato di agibilità (**all.15**).



Un terzo accesso, indicato in celeste con il **numero 4**, riguardava l'ingresso da una strada di nuova realizzazione, indicata nello stralcio planimetrico del progetto in sanatoria, ma mai realizzata, facente parte di un comparto del progetto di lottizzazione denominato "SU IDANU" per il quale non sono mai state realizzate le opere.

7. DEFINIZIONE DEI METRI QUADRI COMMERCIALI

Il valore immobiliare normalmente viene attribuito utilizzando come unità di misura il metro quadro commerciale.

PIANO TERRA	MQ TOTALI	MQ COMMERCIALI
Foglio 28 part. 615 sub 1	908	908
Foglio 28 part. 615 sub 2	372	372
	TOTALE	1 280,0 m²

8. STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima si è proceduto utilizzando due criteri al fine di rendere più oggettiva la valutazione:

- il primo "del raffronto" tiene conto del valore di mercato del metro quadro commerciale riscontrato per edifici dalle caratteristiche analoghe in mercati simili;
- il secondo si basa su una valutazione di tipo analitico, la capitalizzazione dei redditi netti ottenibile in riferimento al reddito che l'immobile può produrre per locazione.

8.1. PRIMO CRITERIO

Basato sui dati raccolti dalle indagini svolte presso studi professionali, agenzie immobiliari, dalla consultazione di pubblicazioni specializzate (specificatamente dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

8.2. VALORE IMMOBILI CALCOLATO CON IL PRIMO CRITERIO

VALORE A mq	€ 850,00
METRI QUADRI COMMERCIALI	1280
VALORE IMMOBILE	€ 1.086.300,00

9. SECONDO CRITERIO

Per la stima analitica si è adottato il metodo della capitalizzazione del reddito che, nell'ipotesi in cui il bene in oggetto produca reddito per un tempo illimitato, fornisce il valore di mercato mediante la seguente espressione: $V_m = \frac{Rn}{r}$

con V_m =valore di mercato, Rn =reddito annuo netto, r =saggio di capitalizzazione. Il saggio



di capitalizzazione è fortemente legato a vari aspetti, a partire dal tipo dell'immobile da stimare, per arrivare al luogo dove si trova e alla redditività dello stesso.

10. SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE PER L'EDIFICIO OGGETTO DI STIMA

Dalle ricerche di mercato è risultato che un locale commerciale, come quello oggetto di stima, può essere affittato con un prezzo a metro quadro che varia da € 5÷8 euro lordi a m², vista la situazione commerciale al contorno, (attualmente risulta affittato a circa 4.5 €/mq, contratto di affitto annuo con il fallimento per € 69.600,00 €/annui) prendiamo in via cautelare 5.5 €/mq, che moltiplicati per 1'280,00 mq, metri quadri commerciali del supermercato comporta una spesa d'affitto annuale di euro 84'480.00; da tale cifra è necessario detrarre le spese, tenendo conto che i redditi considerati nel calcolo sono quelli netti. Per un'immobile di queste caratteristiche si possono stimare spese pari al 30%. Decurtate le spese si ottiene un reddito annuale netto (Rn) di € 59'136.00. Per il calcolo di "r", si è arrivati tramite medie dei luoghi e altri dati statistici per immobili simili in mercati simili, a un saggio di capitalizzazione del 6%.

Applicando la formula si ottiene:

SUPERFICIE	1280
€/MQ	5,5
€/MESE	€ 7 040,00
€/ANNUO	84 480,00 €
SPESE 30%	25 344,00 €
REDDITO NETTO	59 136,00 €
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE 6%	0,06
	985 600,00 €

11. CONCLUSIONI

I risultati ottenuti con l'applicazione dei due criteri vengono sommati e mediati in modo da eliminare e diminuire le differenze emerse.

Si stima pertanto che il più probabile valore di mercato attuale degli immobili:

- Unità immobiliare (locale commerciale Capannone ad uso deposito), sito a Quartu Sant'Elena in via Marconi Cagliari n° 57 piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub 1, categoria D/8 con rendita di **€ 9 399.52**;
- Unità immobiliare (locale commerciale Capannone ad uso deposito), sito a Quartu Sant'Elena in via Marconi Cagliari n° 57 piano T, censita al N.C.E.U. al foglio 28, particella 615, sub 2, categoria D/8 con rendita di **€ 3 434.44**,



sia pari a **€ 1.035.950,00 (un milione trentacinquemila novecentocinquanta/00)**.

Il sottoscritto perito, in relazione al mandato conferitomi dal Dott. Comm. Ignazio Orrù su richiesta del Giudice Delegato Dott. Andre Bernardino sul fallimento della Società [REDACTED] con sede in Quartu Sant'Elena e codice fiscale 02843400926, avendo risposto ai quesiti proposti ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del Tribunale per fornire eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Sant'Antioco 25 giugno 2018

Il consulente tecnico
Dott. Ing. Franco Martis

