

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Ill.mo Dott. Giancosimo Mura

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Fascicolo 1 di 2: Beni Immobili

CONCORDATO PREVENTIVO N.

omissis

Udienza di Incarico: 03/12/2015

I C.T.U.:

Ing. Patrizia O. Barbalinardo

Ing. Pina Mulas

Ing. Patrizia O. Barbalinardo
S.S. 127 Sassari-Osilo n. 13/c - 07100 Sassari
cell. 347/8334452
e.mail: ing.patbarb@gmail.com
PEC: patriziaorsola.barbalinardo@ingpec.eu

Ing. Pina Mulas
Piazza Porrino n. 3 - 07100 Sassari
Cell. 329 2906680
e-mail: ing.p.mulas@gmail.com
PEC: ing.pinamulas@pec.it

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Giudice delegato: **dott. Gian Cosimo Mura**

Promossa da: **Omissis**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Le sottoscritte Ing. Patrizia Barbalinardo con studio in Sassari, S.S, 127 Sassari-Osilo n. 13/c, e Ing. Pina Mulas con studio in Sassari, Piazza Porrino n. 3, iscritte all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Sassari, in data 03/12/2015 sono state nominate collegialmente dal giudice delegato in qualità di esperti per svolgere una consulenza tecnica d'ufficio di stima e valutazione mobiliare ed immobiliare dell'attivo patrimoniale della società (omissis), in relazione al Nuovo Concordato Preventivo R.G. .

La nomina dei periti (il cui mandato è riportato in allegato 10) è avvenuta a seguito di richiesta da parte del **** OMISSIS ****.

Per comodità e per una maggiore comprensione del testo il *corpus* immobiliare, costituito da 92 unità, è stato suddiviso in otto gruppi corrispondenti all'ubicazione delle stesse unità immobiliari nella propria zona urbana di appartenenza ed in base all'aggiunta di ulteriori beni immobili da periziare in tempi successivi alla data di affidamento dell'incarico e/o al termine per il deposito della CTU .

Ad ogni gruppo corrisponde un capitolo che può essere consultato autonomamente, mentre i relativi allegati sono riportati in una raccolta a se stante, vista la loro consistenza (*Documentazione fotografica, Documentazione dell'Ufficio del Catasto, Documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari*), così come indicato nell'indice.

Tutti gli immobili ricadono nel Comune di Sassari.

Nella pagina seguente si riporta la tabella riepilogativa catastale con l'elenco dei beni oggetto di stima e la summenzionata suddivisione in capitoli.

6. PREDDA NIEDDA**6**

Unità immobiliari nn. 65/87

6.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI - PREDDA NIEDDA

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in Zona Industriale Predda Niedda e constano di diverse unità immobiliari all'interno di un edificio di recente costruzione, realizzato dopo il 2009, ed ancora in fase di costruzione per ciò che concerne opere interne in alcuni locali (per lo più tramezzi, posa d'infissi ed impianti).

Il fabbricato, a prevalente connotazione commerciale, si trova ad angolo tra due delle strade più trafficate della Zona Industriale, e precisamente quelle denominate n. 1 e n. 2, in prossimità di una rotonda di recente realizzazione.

Il fabbricato consta di quattro piani fuori terra, adibiti a negozi, laboratori ed uffici, nonché due piani semiinterrati, destinati per lo più a posti auto.

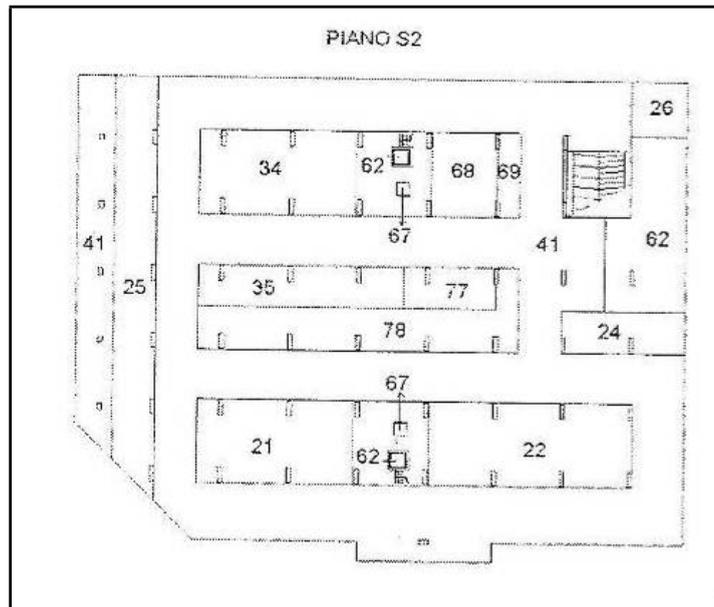
Tutti i beni risultano essere intestati catastalmente alla ditta OMISSIS con diritto di proprietà di 1/1 e verranno stimati per intero.

Le porzioni di fabbricato che interessano la società in concordato preventivo, vengono individuate per mezzo dei seguenti identificativi catastali del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.):

n. identificativo	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
6	PREDDA NIEDDA									
65	68	1572	6		C. COSTR					Predda Niedda, PT
66	68	1572	12		C. COSTR					Predda Niedda, P3
67	68	1572	13		C. COSTR					Predda Niedda, P3
68	68	1572	18	2	C/6	1	101	102	448,59	Predda Niedda, S1
69	68	1572	21	2	C/6	1	180	183	799,48	Predda Niedda, S2
70	68	1572	22	2	C/6	1	233	238	1034,90	Predda Niedda, S2
71	68	1572	25	2	C/6	1	238	243	1057,90	Predda Niedda, S2
72	68	1572	28		C. COSTR					Predda Niedda, PT
73	68	1572	55	2	C/6	1	12	12	53,30	Predda Niedda, S1
74	68	1572	57	2	C/6	1	12	12	53,30	Predda Niedda, S1
75	68	1572	60	2	C/6	1	79	80	350,88	Predda Niedda, S1
76	68	1572	61	2	C/6	1	50	50	222,08	Predda Niedda, S1
77	68	1572	64	2	D/8				2332,8	Predda Niedda, PT
78	68	1572	70		C. COSTR					Predda Niedda, P2
79	68	1572	71		C. COSTR					Predda Niedda, P2
80	68	1572	72		C. COSTR					Predda Niedda, P2
81	68	1572	77	2	C/6	1	52	53	230,96	Predda Niedda, S2
82	68	1572	78	2	C/6	1	195	199	866,10	Predda Niedda, S2

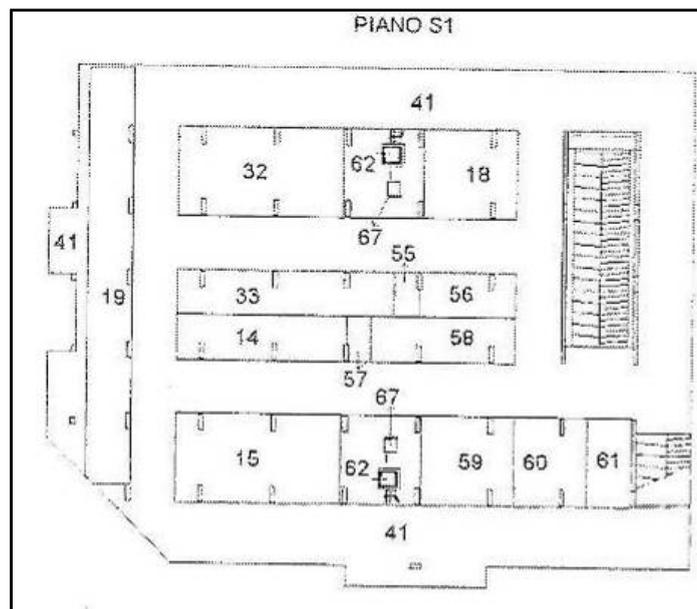
83	68	1572	82	2	C/3	2	526	567	2.798,10	Predda Niedda, PT
84	68	1572	83		C. COSTR					Predda Niedda, P2
85	68	1572	84		C. COSTR					Predda Niedda, P2
86	68	1572	85		C. COSTR					Predda Niedda, P2
87	68	1572	79	2	D/1				2.660,00	Predda Niedda, P4

PIANO SECONDO SEMINTERRATO (S2): SUBB. 21, 22, 25, 77, 78 - PREDDA NIEDDA



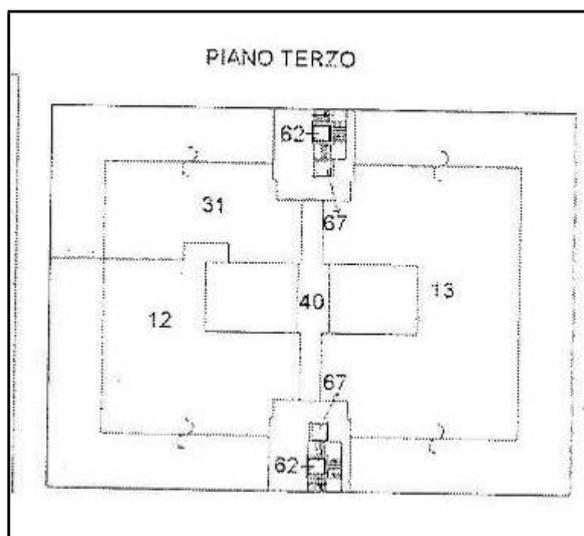
Elaborato planimetrico PIANO SECONDO SEMINTERRATO - Mappale 1572, subb. 21, 22, 25, 77, 78

PIANO PRIMO SEMINTERRATO (S1): SUBB. 18, 55, 57, 60, 61 - PREDDA NIEDDA



Elaborato planimetrico PIANO PRIMO SEMINTERRATO - Mappale 1572, subb. 18, 55, 57, 60, 61

PIANO TERZO (P3): SUBB. 12, 13 - PREDDA NIEDDA



Elaborato planimetrico PIANO TERZO - Mappale 1572, subb. 12, 13

PIANO QUARTO (P4): SUB. 79 - PREDDA NIEDDA



Elaborato planimetrico PIANO QUARTO - Mappale 1572, sub. 79

6.2 DESCRIZIONE DEL BENE - PREDDA NIEDDA

In data 16 /01/2016, in accordo ed alla presenza del Sig. OMISSIS liquidatore della
... OMISSIS è stato effettuato il sopralluogo presso l'edificio oggetto di stima da parte del collegio peritale, assistito da due collaboratori, Arch. Elisabetta Mattu ed Ing. Francesco Frau.

In tale occasione venivano effettuati i rilievi fotografici e metrici ritenuti necessari per adempiere allo svolgimento dell'incarico.

SUB. 13: superficie lorda pari a **738 mq**, a cui sommare il 25% della superficie dei terrazzi, ovvero **96 mq** circa.

PIANO QUARTO (P4): SUB. 79 – PREDDA NIEDDA

Il piano quarto (P4) è costituito dal lastrico solare.

Il subalterno oggetto di stima, corrisponde a poco più di tre quarti della superficie complessiva del piano.

Risulta essere completamente impermeabilizzato e utilizzato come superficie per la struttura metallica di supporto ai pannelli di un impianto fotovoltaico, in concessione all'attività commerciale ubicata al piano primo dello stesso stabile.

Gli utenti possono accedere al piano dal solo vano scala opposto lato fronte strada n.2.

Al centro del quarto piano si trovano due aperture, delimitate da opere provvisorie per impedire la caduta accidentale verso la corte interna, che risulta divisa in due parti da un corridoio al piano, impermeabilizzato e che costituisce copertura del terzo piano.

Lungo tutto il perimetro è presente un muro perimetrale.

Il lastrico solare risulta difficilmente praticabile, a seguito della diffusa presenza dei pannelli fotovoltaici sopra descritti, che poggiano direttamente sull'impermeabilizzazione del lastrico.

Quest'ultimo risulta in buono stato di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale considerata nella stima, calcolata sulla base della superficie così come da ultime planimetrie di progetto approvato, per il lastrico solare del piano quarto è:

SUB. 79: superficie lorda pari a **1.517 mq**.

6.3 STATO DEI BENI E PROVENIENZA – PREDDA NIEDDA

I beni immobiliari oggetto di stima sono pervenuti all'attuale proprietario in forza dei seguenti rogiti:

- ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 21/05/2008 presso il Notaio Manlio Pitzorno in Sassari, Rep. n. 51846, registrato a Sassari il 03/06/2008 al n. 6020;
- ATTO DI PERMUTA stipulato in data 24/05/2011 presso il Notaio Manlio Pitzorno in Sassari, Rep. n. 56494, fascicolo n. 30152, registrato a Sassari il 26/05/2011 al n. 4535 mod. 1T;
- ATTO DI DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA autenticato in data 26/01/2012 presso il Notaio Manlio Pitzorno in Sassari, Rep. n. 57460, registrato a Sassari il 30/01/2012 al n. 718;
- VINCOLI DI DESTINAZIONE trascritti a Sassari il 09/06/1980, Reg. Gen. 5266, Reg. Part. 4312; il 01/09/1981, Reg. Gen. 8167, Reg. Part. 6487; il 09/05/1996, Reg. Gen.

4970, Reg. Part. 3498; Reg. Gen. 4971, Reg. Part. 873; Reg. Gen. 4972, Reg. Part. 3499; il 07/07/2001, Reg. Gen. 10729, Reg. Part. 7816;

6.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI - PREDDA NIEDDA

I lavori di costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni da stimare sono stati eseguiti in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. C/06/642 del 24/10/2006 a nome della Società OMISSIS Srl;
- PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO n. SU/08/79 prot. 32547 del 22/04/2008;
- VOLTURA DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. SU/08/134 prot. n. 48149 del 17/06/2008
- DUAAP prot. 18794/18797 del 04/03/2009;
- VARIANTE ALLA DUAAP n. 65842 del 29/06/2011 per la "Costruzione di un edificio per attività artigianali, commerciali e industriali nella Z.I.R. Predda Niedda - Lotto n. 246 - Prima zona di intervento" a nome di OMISSIS srl

Per il solo SUB. 82:

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ prot. 154193 del 10/12/2012 rilasciata dal SUAP a nome di OMISSIS srl.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sassari, adottato con Delibera n. 43 del 26/07/2012 e vigente dal 11/12/2014, l'immobile ricade in "Ambito della produzione e commercio" - Zona "D" (art. 36), sottozona "D2.2" (art. 39) "insediamenti produttivi e artigianali".

La destinazione d'uso è compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

6.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL'IMMOBILE - PREDDA NIEDDA

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima sintetico-comparativa attraverso il criterio del "valore del costo di mercato".

Tale costo è stato effettuato sulla base delle caratteristiche relative alla posizione dell'immobile all'interno della medesima zona omogenea, utilizzando elementi di confronto riferiti a beni analoghi oggetto di recenti transazioni ed ai prezzi medi al metro quadro praticati sulla piazza e alle quotazioni degli immobili pubblicate dall' Osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio Nazionale (ultimi dati del primo semestre 2015) e sulle riviste di settore.

L'unità di misura utilizzata è il mq commerciale, per la cui definizione si rimanda all'All. C del DPR 138/98. Si precisa che, nonostante sia stato effettuato il calcolo della superficie commerciale e sia stato riportato in CTU il valore unitario medio base per mq dell'immobile, quest'ultimo è puramente indicativo e la valutazione complessiva è da intendersi "a corpo".

SUB. 64 - IMMOBILE N. 77 (NEGOZIO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile, visto il buono stato di conservazione e manutenzione, l'età dell'edificio, la zona ed il piano di ubicazione (PT), è pari a 1.250,00 €/mq circa, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **1.100,00 €/mq**. Data la superficie complessiva commerciale dell'immobile, pari a **285 mq**, come rilevato dalle ultime planimetrie di progetto approvato, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 1.100,00 x mq 285 = € 313.500,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 64: € 313.500,00**

SUB. 82 - IMMOBILE N. 83 (LABORATORIO) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile, visto il buono stato di conservazione e manutenzione, l'età dell'edificio, la zona ed il piano di ubicazione (PT), è pari a 1.100,00 €/mq circa, che viene decurtato del 10% per l'aumento del calo dei prezzi legati alla crisi del mercato immobiliare nell'ultimo anno. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **900,00 €/mq**. Data la superficie complessiva commerciale dell'immobile, pari a **592 mq**, come rilevato dalle ultime planimetrie di progetto approvato, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 900,00 x mq 592 = € 532.800,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 82: € 532.800,00**

SUB. 79 - IMMOBILE N. 87 (LASTRICO SOLARE) - Il valore unitario medio base per tale tipologia di immobile, visto il buono stato di conservazione e manutenzione, l'età dell'edificio, è pari a 150,00 €/mq circa, che viene decurtato del 90% per la sussistenza di un contratto d'affitto ventennale (iniziato due-tre anni fa) a favore di un esercizio commerciale avente sede nell'edificio sottostante il lastrico solare in esame, e sul quale sono stati posizionati numerosi pannelli solari a servizio dell'affittuario medesimo. Il valore **unitario indicativo** diviene quindi pari a **15,00 €/mq**.

Data la superficie complessiva commerciale dell'immobile, pari a **1517 mq**, come rilevato dalle ultime planimetrie di progetto approvato, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato ammonta a:

€/mq 15,00 x mq 1.517 = € 22.000,00, coerente con il valore stimato "a corpo" per l'unità medesima.

Valore dell'unità immobiliare **SUB. 79: € 22.000,00**