

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Fallimentare

Relazione di perizia relativa ai beni mobili ed immobili inerenti il
Fallimento n°144/2019 Ditta **“Phoenix One S.r.l. in liquidazione”**

PREMESSE

In data 10 luglio 2020 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Giuseppe Marongiu di:

Effettuare la ricognizione e revisione dei valori dei beni mobili e immobili, già oggetto della relazione resa in data 19 giugno 2018 nell’ambito della predisposizione del concordato preventivo della società:

Phoenix One S.r.l. in liquidazione - p. IVA e C.F. 02155920925

La ricognizione dovrà inoltre confermare la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni, l’esistenza o meno della dichiarazione di agibilità, descrivendo dettagliatamente eventuali abusi riscontrati e i relativi costi di sanatoria; accertare e quantificare l’esistenza di vincoli o oneri e contenere l’indicazione delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli, qualora modificati rispetto alla precedente relazione.

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente al fine di evadere l’incarico ricevuto, ha dato inizio in data 07 ottobre 2020 alle operazioni peritali che sono proseguite, con l’assistenza della Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure

ipocatastali, presso l' Agenzia del Territorio di Cagliari per le verifiche di rito; successivamente, con un sopralluogo in data 07 ottobre 2020 presso la sede aziendale sita in Elmas Via Cettolini n°1.

Successivamente, in data 15 ottobre 2020, è stato svolto un accesso presso gli immobili di Isili (Nu) e S. Giusta (Oristano), al fine di verificare se la situazione dei beni mobili ed immobili fosse mutata rispetto ai sopralluoghi realizzati dallo scrivente nel marzo 2018 nel corso delle operazioni peritali per la richiesta di Concordato Preventivo.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici agli immobili, ai macchinari ed alle attrezzature ed ai rifiuti presenti.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA;

Gli immobili oggetto di perizia, come risultanti dalla consistenza immobiliare, sono di seguito elencati:

COMUNE DI ELMAS

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Elmas - Via Cettolini 1 - distinto al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 1.703 sub 1 categoria D/7, foglio 9 mappale 1.703 sub 2 categoria lastrico solare di 2.696 mq, insistente sul terreno distinto al N.C.T. foglio 9 mappale 1.703 avente superficie di 7.996 mq.

COMUNE DI ISILI

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Isili - Zona Industriale Loc. Perda e Quaddu - distinto al N.C.E.U. al foglio 12 mappale 368 sub 8 categoria D/1, foglio 12 mappale 368 sub 9 categoria lastrico solare di 9.970 mq, foglio 12 mappale 372 sub 1 categoria D/1 e foglio 12 mappale 372 sub 2 categoria lastrico solare di 3.014 mq, insistenti sul terreno distinto al N.C.T. foglio 12 mappale 368 avente superficie di 24.436 mq e N.C.T. foglio 12 mappale 372 avente superficie di 6.054 mq.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Isili in Loc. Perda Quaddu e Baccu Carru aventi superficie complessiva pari a 465.133 mq e così identificati:

- ✚ N.C.T. Foglio 8 particella 8 di 8.745 mq, 9 di 1.994 mq, 10 di 6.521 mq, 11 di 2.800 mq, particella 12 di 11.575 mq, 13 di 1.690 mq;
- ✚ N.C.T. Foglio 11 particella 14 di 17.765 mq, 15 di 13.525 mq, 24 di 13.545 mq, 25 di 15.520 mq, 27 di 19.530 mq, 29 di 11.225 mq, 30 di 7.180 mq, 32 di 5.480 mq, 33 di 16.515 mq, 34 di 9.142 mq, 73 di 1.390 mq, 82 di 10.905 mq, 83 di 7.200 mq, 84 di 6.820 mq, 93 di 21.630 mq, 131 di 145 mq, 132 di 260 mq, 133 di 410 mq, 154 di 2.840 mq, 160 di 800 mq, 198 di 204 mq, 206 di 146 mq, 208 di 1.032 mq, 249 di 52 mq, 250 di 99 mq, 275 di 2.914 mq, 277 di 18 mq, 299 di 143 mq, 303 di 3.350 mq, 328 di 7.463 mq, 330 di 8.950 mq, 332 di 305 mq, 333 di 1.114 mq, 373 di 5 mq, 450 di 17.745 mq, 451 di 10.220 mq, 452 di 6.925 mq, 453 di 220

mq, 454 di 2.505 mq, 455 di 1.990 mq, 456 di 2.820 mq, 457 di 4.650 mq, 463 di 250 mq, 464 di 5.075 mq, 465 di 1.460 mq, 466 di 19.127 mq, 467 di 3.762 mq, 469 di 1.367 mq, 471 di 3.250 mq, 473 di 2.022 mq, 475 di 34 mq, 477 di 14.685 mq, 480 di 92 mq, 482 di 345 mq, 484 di 2.164 mq, 542 di 1.732 mq, 544 di 1.254 mq;

✚ N.C.T. Foglio 12 mappale 13 di 8.042 mq, 28 di 5.132 mq, 170 di 1.683 mq, 210 di 744 mq, 243 di 52 mq, 244 di 99 mq, 287 di 2.423 mq, 315 di 16.019 mq, 317 di 12.545 mq, 323 di 28 mq, 325 di 48 mq, 327 di 6.238 mq, 331 di 15.569 mq, 361 di 5 mq, 381 di 10.179 mq, 386 di 7.424 mq, 388 di 5.288 mq, 421 di 2.314 mq, 510 di 14.150 mq, 511 di 12.505 mq.

N.d.R. Dalle verifiche effettuate risulterebbero in carico alla Fallita anche il mappale 125 del foglio 11 avente superficie pari a 3.620 mq ed il mappale 475 del foglio 11 avente superficie pari a 34 mq, questi mappali sono catastalmente intestati in forza di due atti di compravendita ma nelle note di trascrizione non è stata rilevata la presenza dei due mappali in questione.

COMUNE DI SANTA GIUSTA

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Santa Giusta - distinto al N.C.E.U. al foglio 11 mappale 199 categoria capannone in costruzione, insistente sul terreno distinto al N.C.T. foglio 11 mappale 199 avente superficie di 3.945 mq e quota pari ad $\frac{1}{2}$ del mappale 189 di 555 mq.

PREMESSE

Bisogna premettere che la presente consulenza tecnica fa integrale riferimento, relativamente alle descrizioni, ai rilievi planimetrici e fotografici ed alle superfici commerciali, alla consulenza tecnica datata 19 giugno 2018 espletata dallo scrivente per la proprietà relativamente alla richiesta di Concordato Preventivo, perizia poi acquisita dal fallimento; nella presente consulenza verranno effettuati ulteriori sopralluoghi al fine di verificare eventuali variazioni dello stato d'uso dei beni mobili ed immobili, la presenza di nuovi rifiuti e verranno determinati i valori attuali dei beni già stimati a suo tempo in funzione delle mutate condizioni di mercato.

DESCRIZIONE VARIAZIONI RISCONTRATE

COMUNE DI ELMAS

Lotto 1) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Elmas - Via Cettolini 1 - distinto al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 1.703 sub 1 categoria D/7, foglio 9 mappale 1.703 sub 2 categoria lastrico solare di 2.696 mq, insistente sul terreno distinto al N.C.T. foglio 9 mappale 1.703 avente superficie di 7.996 mq.

Dal sopralluogo effettuato in data 07 ottobre 2020 si è potuto riscontrare che non vi sono state modifiche nello stato dei luoghi, si riscontra esclusivamente un'ovvia normale maggiore usura dei beni soprattutto per le infiltrazioni provenienti dalla copertura ed interessanti il primo piano.

Per certificare quanto sopra scritto è stato realizzato un ulteriore rilievo fotografico (All. 1.1) che registra, ad oggi, la situazione dei luoghi riscontrata (Foto da n°1 a n°31).

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate alla relazione del 19 giugno 2018 per la predisposizione del concordato preventivo (All. 1.2 perizia del 19.06.2018) e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **4.713,01 mqe.**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Capannone			
Area lavorazione e stoccaggio	3.668,67	1,00	3.668,67
Uffici	78,37	2,00	156,74
Abitazione custode	181,84	2,00	363,68
Sistemazioni esterne	5.239,16	0,10	523,92
		Totale	4.713,01

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per il presente immobile sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n°21 del 19 luglio 1991** per la variante al progetto approvato il 12 luglio 1991 per la costruzione di un capannone industriale;
- 2) Concessione Edilizia n°31/98 del 01 ottobre 1998** per la variante al progetto approvato il 12 luglio 1991 per la costruzione di un capannone industriale con uffici e alloggio custode;

Lo scrivente, facendo riferimento a quanto riportato nella consulenza tecnica datata 19 giugno 2018 espletata dallo scrivente per la proprietà relativamente alla richiesta di Concordato Preventivo ed acquisita dal fallimento, riscontra che, dal confronto tra le planimetrie di rilievo (All. 1.3 perizia del 19.06.2018) e le planimetrie progettuali rilevate in Comune (All. 1.4 perizia del 19.06.2018), si può affermare che vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.

In particolare:

 **Piano terra:**

- ✓ Presenza di uffici ricavati con pareti amovibili e non presenti in progetto;
- ✓ Realizzazione di una finestra nel prospetto ovest;
- ✓ Diversa disposizione delle finestre del prospetto ovest;
- ✓ Presenza di un vano tecnico lungo il prospetto ovest e realizzato in aderenza al capannone;
- ✓ Presenza di un soppalco metallico non autorizzato di 440 mq e altezza 223 cm nel locale deposito;
- ✓ Presenza del vano ascensore interno di collegamento tra piano terra e primo piano;
- ✓ Presenza del locale tecnico pompe antincendio non indicato in progetto.

 **Piano primo:**

- ✓ Prospetto laterale est con una finestra in meno nel vano scala rispetto al progetto approvato;

- ✓ Mancata realizzazione della tramezzatura interna del refettorio;
- ✓ Refettorio e servizi non ancora ultimati.

Dette difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata. Fa eccezione il soppalco metallico che dovrà essere smontato in quanto si configura come aumento non assentito di superficie utile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di espletamento della pratica presso il CACIP e presso il Comune di Elmas.

Catastalmente, si rileva che la planimetria catastale (**All. 1.3.2 perizia del 19.06.2018**) non è aggiornata rispetto allo stato di fatto ma riporta la situazione come da progetto approvato nel 1991, pertanto occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

VINCOLI E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna http://www.sardegnameoportale.it/webgis2/sardegnameoportale/?map=aree_tutelate

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto.

Si rammenta che il lastrico solare del capannone, **in forza dell'atto R.P. 20.843 del 04 ottobre 2011**, è dato in proprietà superficaria per 25 anni alla Solanergia S.r.l. con sede in Modena la quale ha installato dei pannelli fotovoltaici ed inoltre che, **in forza dell'atto R.P. 20.844 del 04**

ottobre 2011, esiste una servitù di passaggio e di cavidotto per il fotovoltaico e che, **in forza dell'atto R.P. 1.115 del 15 gennaio 2013**, esiste una costituzione di servitù a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A..

VENTENNIO E PROVENIENZA

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e presso il catasto realizzata dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipotecali (**All. 5.1**) si è riscontrato quanto segue.

Atto n°1) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita

A favore - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Contro - Phoenix S.r.l. con sede in Quartu Sant'Elena (CA) codice fiscale 01785770924

Immobile - in Cagliari censito al N.C.E.U. alla Sezione E Foglio 9 particella 1703

N.D.R. IL VENTENNIO È COPERTO DAL PRESENTE ATTO.

GRAVAMI ESISTENTI

Atto n°2) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione

Atto Notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo fondiario de

Importi -

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

Immobile - in Cagliari censito al N.C.E.U. alla Sezione E Foglio 9 particella 1703

Atto n°3) TRASCRIZIONE COSTITUZIONE DIRITTI REALI

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

Immobile - Diritto di superficie in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 2

Atto n°4) TRASCRIZIONE SERVITU'

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto tra vivi del

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

A favore fondo dominante - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 2

Contro fondo servente - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 1

Atto n°5) ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione

Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo

Importi

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

Immobile - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 1

Atto n°6) TRASCRIZIONE SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Trascrizione del

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Atto tra vivi per costituzione Servitù di elettrodotto del

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

A favore **fondo dominante** - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 1

Contro **fondo servente** - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 1

Atto n°7) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione de

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili -

A favore -

Contro -

Immobile - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 2

Atto n°8) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili - del

A favore -

Contro - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobile - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 1 per la piena proprietà subalterno 2 per la nuda proprietà

Atto n°9) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

Trascrizione

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28 ottobre 2019 Tribunale di Cagliari Repertorio 144/2019

A favore - Massa dei creditori del Fallimento Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l.

Contro - Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobili - in Elmas censito al N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703 subalterno 1 e subalterno 2 - Ente urbano N.C.E.U. al Foglio 9 particella 1703.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Applicando il Market Comparison Approach (MCA) al presente lotto risulta che il più probabile valore di mercato attuale è pari a **1.374.000,00 €**. Il risultato delle analisi e dei calcoli effettuati è riportato nell'**Allegato 1.2**.

COMUNE DI ISILI

Lotto 2) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Isili - Zona Industriale Loc. Perda e Quaddu - distinto al N.C.E.U. al foglio 12 mappale 368 sub 8 categoria D/1, foglio 12 mappale 368 sub 9 categoria lastrico solare di 9.970 mq, foglio 12 mappale 372 sub 1 categoria D/1 e foglio 12 mappale 372 sub 2 categoria lastrico solare di 3.014 mq, insistenti sul terreno distinto al N.C.T. foglio 12 mappale 368 avente superficie di 24.436 mq e N.C.T. foglio 12 mappale 372 avente superficie di 6.054 mq.

Dal sopralluogo effettuato in data 15 ottobre 2020 si è potuto riscontrare che non vi sono state modifiche dello stato dei luoghi, si riscontra esclusivamente un'ovvia normale maggiore usura dei beni. Per certificare quanto scritto è stato realizzato un ulteriore rilievo fotografico che registra, ad oggi, la situazione dei luoghi (**Foto da n°32 a n°54**).

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate alla relazione del 19 giugno 2018 per la predisposizione del concordato preventivo (**All. 2.2 perizia del 19.06.2018**) e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **15.884,97 mq**.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Capannone			
Area lavorazione	12.107,68	1,00	12.107,68
Uffici	994,34	2,00	1.988,68
Sistemazioni esterne	17.886,05	0,10	1.788,61
		Totale	15.884,97

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per il presente immobile sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- 1) **Concessione di Costruzione n°24/1996** per la costruzione di un capannone per la produzione di mobili per ufficio;
- 2) **Concessione di Costruzione n°23/1997 del 24 ottobre 1997** per l'integrazione alla C.E. 24/1996.

Lo scrivente, facendo riferimento a quanto riportato nella consulenza tecnica datata 19 giugno 2018 espletata dallo scrivente per la proprietà relativamente alla richiesta di Concordato Preventivo ed acquisita dal fallimento, riscontra che, dal confronto tra le planimetrie di rilievo **(All. 2.3 perizia del 19.06.2018)** e le planimetrie progettuali rilevate in Comune **(All. 2.4 perizia del 19.06.2018)**, si può affermare che **vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.**

In particolare:

✚ Piano terra:

- ✓ Mancata Realizzazione di una finestra nel prospetto Sud del blocco uffici;

- ✓ Diversa dislocazione e numero inferiore dei servizi igienici realizzati nell'area lavorazione profilati metallici;
- ✓ Diverso posizionamento del silos per i trucioli;
- ✓ Realizzazione tettoie per compressori, caldaia per trucioli etc in aderenza al capannone e non previste in progetto;
- ✓ Diversa dimensione e realizzazione del locale pompe antincendio, deposito vernici e della cabina elettrica;
- ✓ Mancata realizzazione del bombolone di gas;
- ✓ Realizzazione di due vasche in c.a., funzionali all'impianto di verniciatura, nell'area esterna lungo il confine nord.

Dette difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità, il cui costo complessivo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata. Fa eccezione il soppalco metallico che dovrà essere smontato in quanto si configura come aumento non assentito di superficie utile.

Tutto ciò salvo diverse indicazioni in sede di espletamento della pratica presso il Comune di Isili.

Catastalmente, si rileva che la planimetria catastale (**All. 2.3.6 e 2.3.7 perizia del 19.06.2018**) presenta lievi differenze rispetto alla situazione di fatto (es. n° di finestre realizzate nel prospetto sud del blocco uffici), ma riporta correttamente il deposito vernici, la cabina elettrica, le tettoie lungo il prospetto est. In ogni caso occorrerà eseguire un aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio.

VINCOLI E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto.

VENTENNIO E PROVENIENZA

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e presso il catasto realizzata dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali (**All. 5.3**) si è riscontrato quanto segue.

Atto n°1) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita de'

A favore -

Contro -

Immobili - (Tra gli altri) Fabbricati in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 12 particella 88 subalterno 5 e subalterno 6

Atto n°2) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione de'

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita

A favore - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

Contro -

Immobili - in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 12 particella 88 subalterno 5 e subalterno 6

Atto n°3) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del

A favore - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

Contro -

Immobile - in Isili censito al N.C.E.U. al Foglio 12 particella 372

N.D.R. IL VENTENNIO È COPERTO DAI PRESENTI ATTI.

GRAVAMI ESISTENTI

Atto n°1) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del

Atto Notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo
fondiario del

Importi -

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale
02155920925**

Immobile - in Isili censito al N.C.E.U. al Foglio 12 particella 372 e
particella 88 subalterno 8

Atto n°2) ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del

Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo del

Importi -

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale
02155920925**

Immobili - Lastrici solari in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 12 particella 372 subalterno 2 e particella 368 subalterno 9

Atto n°3) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione del

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili - del

A favore -

Contro - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobili - Fabbricati in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 12 particella 368 sub. 8 - sub. 9 e particella 372 sub. 1 - sub. 2

Atto n°4) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

Trascrizione del

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28 ottobre 2019 Tribunale di Cagliari Repertorio 144/2019

A favore - Massa dei creditori del Fallimento Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l.

Contro - Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobili - in Isili (NU).

VALUTAZIONE DI MERCATO

Bisogna premettere che per il presente lotto non è stato possibile applicare il Market Comparison Approach (MCA) in quanto, dalle verifiche effettuate, risulta che negli ultimi due anni non è stato compravenduto alcun capannone nella zona Industriale Artigianale di Isili, il che ci fa capire, quanto peraltro si può facilmente riscontrare da una visita presso la stessa area industriale, che trattasi di una zona industriale in fortissima crisi nella quale la gran parte delle attività imprenditoriali sono in grossa difficoltà, ci sono molti i capannoni liberi, inutilizzati ed abbandonati. Per quanto sopra, in assenza di precisi riferimenti di mercato, lo scrivente ritiene corretto utilizzare come base di partenza il Range del Data Base dell' Agenzia delle Entrate (All. 2.2), dal quale si riscontra che i capannoni tipici in uno stato d'uso "Ottimo" vengono valutati dai 300,00 €/mq a 350,00 €/mq, per determinare il relativo valore in uno stato d'uso "Normale", si rileva che l' Agenzia delle Entrate indica un coefficiente di passaggio dallo stato d'uso "Normale" a "Ottimo" pari a 1,30 (+30%) per cui, per uno stato normale avremo:

Range Min 230,77 €/mq - Max 269,23 €/mq

Lo scrivente, considerata la crisi economica in atto relativa all'emergenza Covid-19 che ha ulteriormente aggravato la già perdurante crisi del settore e dell'area che ospita l'immobile in questione, il fatto che, come detto in precedenza, la zona industriale di Isili non registra atti di compravendita immobili, il che ci fa capire la scarsa appetibilità della zona, le notevoli dimensioni dell'immobile con la conseguente difficoltà

di trovare acquirenti, ed in ultimo lo stato dell'immobile, ritiene corretto applicare al valore minimo suggerito dall'Agenzia delle Entrate un'ulteriore riduzione del **40%**.

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato attuale del presente lotto è pari a: $V_{unit.} = 230,77 \text{ €/mq} \times 0,60 = \mathbf{138,46 \text{ €/mq}}$

Considerato che, la superficie commerciale è pari a **15.884,97 mq**, avremo: $V_{Lotto2} = 15.884,97 \text{ mq} \times 138,46 \text{ €/mq} = \mathbf{2.199.432,95 \text{ €}}$

Si arrotonda pari a: **2.200.000,00 €**.

Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti in agro di Isili in Loc. Perda Quaddu e Baccu Carru aventi superficie complessiva pari a 465.133 mq e così identificati:

- ✚ N.C.T. Foglio 8 particella 8 di 8.745 mq, 9 di 1.994 mq, 10 di 6.521 mq, 11 di 2.800 mq, particella 12 di 11.575 mq, 13 di 1.690 mq;
- ✚ N.C.T. Foglio 11 particella 14 di 17.765 mq, 15 di 13.525 mq, 24 di 13.545 mq, 25 di 15.520 mq, 27 di 19.530 mq, 29 di 11.225 mq, 30 di 7.180 mq, 32 di 5.480 mq, 33 di 16.515 mq, 34 di 9.142 mq, 73 di 1.390 mq, 82 di 10.905 mq, 83 di 7.200 mq, 84 di 6.820 mq, 93 di 21.630 mq, 131 di 145 mq, 132 di 260 mq, 133 di 410 mq, 154 di 2.840 mq, 160 di 800 mq, 198 di 204 mq, 206 di 146 mq, 208 di 1.032 mq, 249 di 52 mq, 250 di 99 mq, 275 di 2.914 mq, 277 di 18 mq, 299 di 143 mq, 303 di 3.350 mq, 328 di 7.463 mq, 330 di 8.950 mq, 332 di 305 mq, 333 di 1.114 mq, 373 di 5 mq, 450 di 17.745 mq, 451 di 10.220 mq, 452 di 6.925 mq, 453 di 220 mq, 454 di 2.505 mq, 455 di 1.990 mq, 456 di 2.820 mq, 457 di 4.650 mq, 463 di 250 mq, 464 di 5.075 mq, 465 di 1.460 mq, 466 di 19.127 mq, 467 di 3.762 mq, 469 di

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie complessiva dei terreni in esame è pari a **465.133 mq** omnicomprendiva del mappale **510** di **14.150 mq** occupato attualmente

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente, in occasione della relazione del 19 giugno 2018 per la predisposizione del concordato preventivo, aveva provveduto a richiedere il Certificato di destinazione urbanistica (**All. 3.4 perizia del 19.06.2018**) rilevando che i terreni ricadevano in **Zona D Industriale - sottozona D1**, solo le due particelle 14 e 125 e del foglio 11 erano in parte in **Zona E2 Agricola**.

Si riscontra che, ad oggi, lo strumento urbanistico vigente del Comune di Isili non è modificato, pertanto, pur essendo scaduto, il Certificato in questione è da ritenersi valido nei contenuti.

Considerato che i Certificati di Destinazione Urbanistica hanno una scadenza di sei mesi, lo scrivente è a piena disposizione per chiedere un ulteriore certificato non appena il Curatore Fallimentare lo riterrà opportuno.

VINCOLI E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna http://www.sardegnaoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate

Risultano esistere alcuni vincoli in parte dei terreni oggetto del presente lotto, in particolare:

Foglio 8 Particelle 8-9-10-11-12-13 - Foglio 11 Particella 125 Foglio 12 Particella 386-391-421 vincolate ai sensi dell'Art 142 D.Lgs n°42/2004.

VENTENNIO E PROVENIENZA

Dalla verifica presso l' Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e presso il catasto realizzata dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali (**All. 5.5**) si è riscontrato quanto segue.

VENTENNIO

Atto n°1) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del

A favore -

Contro -

Immobili - (Tra gli altri) Terreni in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 11 particella 240-235-163-237-239-162 Foglio 12 particella 232-136-7-142-231-6-271-89-261-268-269-116-117-254-255-260-267-275-276

Atto n°2) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del

A favore -

Contro -

Immobili -Terreni in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 7 particella 29/c-31/a Foglio 8 particella 8-9-10-11-12-13 al Foglio 11 particella 216-188-173-14-86-177-255-167-211-202-75-213-195-61/c-178-109-169-172-90-185-214-76-207-15-16-17/a-18/a-21/a-24-25-26-27/a-29-30-31-32-/c-33/a-34/a-35/c-40-42-44-47/a-48/c-60/a-61/a-73-74/a-82-83-84/a-86/c-87/c-89-93-106/c-109/c-129-131-132-133/a-136/c-137-84/b-206-249-135/a-20-243 Foglio 12 particella 174-172-171-215-1/a-5/a-61/a-5/c-12/c-13/4-14/c-24/e-24/i-32/a-34/c-35/c-43/c-61/c-287.

Atto n°3) TRASCRIZIONE ATTO DI PERMUTA

Trascrizione de'

Atto Notarile pubblico - Atto di Permuta

A favore e contro -

A favore e contro -

Immobili - Ad [redacted] vanno i Terreni in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 11 particelle 146-190-64-209-197-180-182-170-**198** Foglio 12 particelle **170**-214

Atto n°4) TRASCRIZIONE ATTO DI PERMUTA

Trascrizione de' [redacted]

Atto Notarile pubblico - Atto di Permuta [redacted]

A favore e contro - [redacted]

A favore e contro - [redacted]

Immobili - Ad [redacted] vanno i Terreni in Isili censiti al N.C.E.U. al Foglio 11 particelle **250-208**-244-210 Foglio 12 particelle **28**

PROVENIENZA

Atto n°5) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del [redacted]

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del [redacted]

A favore - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Contro -

Immobili - (tra gli altri) Terreni in Isili (NU) censiti al N.C.T. al Foglio 11 particelle 162-163-235-237-240 Foglio 12 particelle 6-7-89-116-117-136-142-232-254-255-260-261-267-268-269-271-275-276

Atto n°6) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione

Atto tra vivi - Atto di Identificazione catastale del

A favore - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Contro -

Immobili - Terreni in Isili (NU) censiti al N.C.T. al Foglio 11 particella 326-324- Foglio 12 particelle 352-358-356-354

Atto n°7) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita

A favore - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Contro

Immobili - Terreni in Isili (NU) censiti al N.C.T. al Foglio 8 particella 8-9-10-11-12-13 Foglio 11 particella 14-15-24-25-27-29-30-32-33-34-73-82-83-84-93-131-132-133-154-157-198-206-208-249-250-275-277-299-303-328-330-332-333-450-451-452-453-454-455-456-457-459-463-464-465-466-467-469-471-473-480-482-484 Foglio 12 particella 13-28-171-172-174-210-215-243-244-287-315-317-323-325-327-331-381-386-388-421-426

Atto n°8) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del

A favore - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Contro -

Immobili - Terreni in Isili (NU) censiti al N.C.T. al Foglio 11 particella 160-468-470-472-474-478-479-481 Foglio 12 particelle 170-214

Atto n°9) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del

A favore -

Contro -

Immobili - Terreni in Isili (NU) censiti al N.C.T. al Foglio 11
particelle 477-160 Foglio 12 particelle 214-170

N.D.R. IL VENTENNIO È COPERTO DAI PRESENTI ATTI.

GRAVAMI ESISTENTI

Atto n°10) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA (PERENTA)

Iscrizione del

Atto Notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo
fondiario d

Importi

A favore - F

Contro -

Immobili -Terreni in Isili censiti al N.C.T. al Foglio 8 particelle 8-9-10-11-12-13 Foglio 11 particelle 14-15-16-17/a-18/a-20-21/a-24-25-26-27/a-29-30-31-32-33/a-34/a-35/c-40-42-44-47/a-48/c-60/a-61/a-73-74/a-82-83-84/a-84/b-89-93-129-131-132-133/a-137

Atto n°11) ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione

Atto Notarile pubblico - Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importi

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

Immobili - (Tra gli altri) Terreni in Isili censiti al N.C.T. al Foglio 11 particelle 163-235-240-326-324 Foglio 12 particelle 7-89-116-117-136-232-254-255-260-261-268-269-271-275-352-354-356-358

Atto n°12) ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione

Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo

Importi -

A favore -

Contro - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobili - (Tra gli altri) Terreni in Isili censiti al N.C.T. al Foglio 8 particelle 8-9-10-11-12-13 Foglio 11 particelle 14-15-24-25-27-29-30-32-33-34-73-82-83-84-93-125-131-132-133-154-157-160-198-206-208-249-250-275-277-299-303-328-330-332-333-450-451-452-453-454-455-456-457-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-478-479-480-481-482-484 Foglio 12 particelle 13-28-170-210-243-244-287-315-317-323-325-327-331-381-386-388-421-510-511

Atto n°13) TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascrizione

Atto Giudiziario - Verbale di pignoramento immobili -

A favore -

Contro - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobile - (Tra gli altri) Terreni in Isili censiti al N.C.T. al Foglio 11 particelle 373 Foglio 12 particelle 368-361

Atto n°14) ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE

Iscrizione de

Atto Giudiziario - Ipoteca legale del

Importi -

A favore

Contro - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobili - (Tra gli altri) Terreni in Isili censiti al N.C.T. al Foglio 8 particelle 8-9-10-11-12-13 Foglio 11 particelle 14-15-24-25-27-29-30-32-33-34-73-82-83-84-93-125-131-132-133-154-157-160-198-20
6-208-249-250-275-277-299-303-328-330-332-333-450-451-452-453-454-455-456-457-463-464-465-466-467-469-471-473-475-477-480-482-484
Foglio 12 particelle 13-28-170-210-243-244-287-315-317-323-325-327-331-381-386-388-421-510-511

Atto n°15) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

Trascrizione del 24 febbraio 2020 - Registro Particolare 1.691 - Registro Generale 1.979

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28 ottobre 2019 Tribunale di Cagliari Repertorio 144/2019

A favore - Massa dei creditori del Fallimento Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l.

Contro - Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobili - in Isili (NU).

VALUTAZIONE DI MERCATO

Anche in questo caso non è stato possibile applicare il Market Comparison Approach (MCA) in quanto, dalle verifiche effettuate, risulta che negli ultimi due anni **non è stato compravenduto alcun terreno nella zona Industriale Artigianale di Isili**, il che fa capire quanto peraltro si può facilmente riscontrare da una visita presso la stessa area industriale, cioè che trattasi di una zona industriale in fortissima crisi nella quale le attività imprenditoriali sono in grossa difficoltà, ci sono molti i capannoni liberi, inutilizzati ed abbandonati.

Per quanto sopra, in assenza di precisi riferimenti di mercato, lo scrivente ha ritenuto corretto utilizzare seguire la presente linea:

E' stata realizzata un indagine di mercato tra i vari Consorzi industriali della Sardegna ottenendo i seguenti risultati:

Cacip Macchiareddu	=	21,00 €/mq
CIP Sassari	=	17,00 €/mq
Portovesme	=	12,54 €/mq
Oristano Corpo centrale	=	13,00 €/mq
Ottana	=	8,26 €/mq

Ovviamente questi consorzi differiscono per varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali il Bacino d'utenza, la presenza di aeroporto e porto in vicinanze e per la viabilità.

Nel seguito è stato dato un peso a tutte queste caratteristiche e, partendo dal prezzo massimo fissato dal Cacip di Cagliari (**21,00 €/mq**), consorzio nel quale le caratteristiche di base sono ottimali rispetto agli altri Consorzi, sono stati applicati dei coefficienti riduttivi a tutte le singole caratteristiche degli altri Consorzi riscontrando così una congruità dei prezzi ottenuti con i prezzi applicati dai singoli Consorzi, individuando così i singoli coefficienti che sono stati poi applicati alla Zona Industriale di Isili ottenendo il prezzo ipotetico che un Consorzio potrebbe richiedere per i terreni di Isili.

La seguente tabella individua le caratteristiche delle singole aree consortili:

Consorzio	Zona	Bacino di utenza	Aeroporto	Porto	Collegamenti viari
CACIP Cagliari	Macchiareddu	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimi
CIP Sassari	Sassari	Buono	Buono	Ottimo	Ottimi
Portovesme	Iglesiente	Buono	Assente	Buono	Buoni
Oristano	Corpo centrale	Buono	Assente	Buono	Ottimi
Ottana	Centro Sardegna	Sufficiente	Assente	Assente	Buoni
Isili	Sarcidano	Scarso	Assente	Assente	Scadenti

Partendo quindi dal prezzo di **21,00 €/mq** fissato per il Consorzio Cacip si applicano i relativi coefficienti correttivi.

Consorzio	Zona	Base €/mq	Bacino di utenza	Aeroporto	Porto	Collegamenti viari	Prodotti	Prezzi chiesti
CACIP Cagliari	Macchiareddu	21,00	1,00	1,00	1,00	1,00	21,00	21,00
CIP Sassari	Sassari	21,00	0,90	0,90	1,00	1,00	17,01	17,00
Portovesme	Iglesiente	21,00	0,90	0,80	0,90	0,90	12,25	12,54
Oristano	Corpo centrale	21,00	0,90	0,80	0,90	1,00	13,61	13,00
Ottana	Centro Sardegna	21,00	0,70	0,80	0,80	0,90	8,47	8,26
Isili	Sarcidano	21,00	0,50	0,80	0,80	0,70	4,70	

Si può notare che, con questo metodo, i prezzi unitari che i relativi Consorzi chiedono sono in linea con i prezzi ottenibili applicando al prezzo richiesto dal Consorzio di Cagliari i coefficienti di correzione relativi. Applicando quindi gli stessi coefficienti alle aree di Isili si ottiene un prezzo congruo, in una normale situazione di mercato, per le predette aree pari a **4,70 €/mq**.

Va precisato però, anche in questo caso, che lo scrivente, considerata la crisi economica in atto relativa all'emergenza Covid-19 che ha ulteriormente aggravato la già perdurante crisi del settore e dell'area che ospita l'immobile in questione, il fatto che, come detto in precedenza, la zona industriale di Isili non registra atti di compravendita terreni negli ultimi due anni, il che ci fa capire la scarsa appetibilità della zona, le notevoli dimensioni dei terreni, con la conseguente difficoltà di trovare acquirenti, riterrebbe corretto, in prima battuta, applicare al valore sopra determinato la stessa riduzione del **40%** applicata per il precedente lotto, in realtà, considerato che in zona si rileva una notevole presenza di campi fotovoltaici che necessitano di ampie aree come quelle oggetto del presente lotto, lo scrivente ritiene corretto limitare la riduzione da applicare ad un **10%**.

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato attuale del presente lotto è pari a: $V_{unit.} = 4,70 \text{ €/mq} \times 0,90 = \mathbf{4,23 \text{ €/mq}}$

Considerato che, la superficie dei terreni è pari a **465.133 mq**, avremo:

$$V_{Lotto3} = 465.133 \text{ mq} \times 4,23 \text{ €/mq} = \mathbf{1.967.512,59 \text{ €}}$$

Si arrotonda pari a: **1.968.000,00 €**.

Per quanto sopra il solo mappale 510 del foglio 12 di 14.150 mq occupato dalla Demuro Srl potrà valutarsi in:

$$V_{\text{part 510 Fg12}} = 14.150 \text{ mq} \times 4,23 \text{ €/mq} = 59.854,50 \text{ €}$$

Si arrotonda pari a: **59.900,00 €**.

COMUNE DI SANTA GIUSTA

Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Santa Giusta - distinto al N.C.E.U. al foglio 11 mappale 199 categoria capannone in costruzione, insistente sul terreno distinto al N.C.T. foglio 11 mappale 199 avente superficie di 3.945 mq e quota pari ad 1/2 del mappale 189 di 555 mq.

Dal sopralluogo effettuato in data 15 ottobre 2020 si è potuto riscontrare che non vi sono state modifiche dello stato dei luoghi, si riscontra esclusivamente un'ovvia normale maggiore usura dei beni. Per certificare quanto scritto è stato realizzato un ulteriore rilievo fotografico che registra, ad oggi, la situazione dei luoghi **(Foto da n°85 a n°92)**.

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate alla relazione del 19 giugno 2018 per la predisposizione del concordato preventivo **(All. 4.2.1 e All. 4.2.2 perizia del 19.06.2018)** è meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **3.431,59 mq**.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
Capannone	3.009,34	1,00	3.009,34
Piazzali e strada d'accesso	4.222,50	0,10	422,25
		Totale	3.431,59

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per il presente immobile è stata rilasciata la seguente Concessione Edilizia:

- 1) Concessione di Costruzione n°021/07CECVO del 19/03/2007** per la costruzione di un edificio ad uso commerciale in Loc. Zinnigas, voltura della C.E. 10/06CEC;

Lo scrivente, facendo riferimento a quanto riportato nella consulenza tecnica datata 19 giugno 2018 espletata dallo scrivente per la proprietà relativamente alla richiesta di Concordato Preventivo ed acquisita dal fallimento, riscontra che, dal confronto tra le planimetrie di rilievo **(All. 4.3 perizia del 19.06.2018)** e le planimetrie progettuali rilevate in Comune **(All. 4.4 perizia del 19.06.2018)**, si può affermare che **le dimensioni planimetriche ed i volumi rispettano la C.E. 10/06CEC. L'immobile non è però ultimato.**

VENTENNIO E PROVENIENZA

Dalla verifica presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare e presso il catasto realizzata dalla Sig.ra Isabella Pirastu della I.V.I. Indagini e Visure Ipocatastali **(All. 5.7)** si è riscontrato quanto segue.

VENTENNIO**DALL'IMPIANTO**

Come si può rilevare dalla verifica effettuata presso l'Agencia dell'Entrate di Oristano - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolare dalla lettura del microfilm della Partita n°152 del N.C.T. di Santa Giusta dalla quale si rileva che l'originario mappale 3 del foglio 11, poi frazionato nei mappali 34 e 35, risulta intestato al comune di Santa Giusta sin dall'Impianto.

Atto n°1) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del

A favore -

Contro -

Immobili - Terreni in Santa Giusta (OR) censito al N.C.T. al Foglio 11
particella 34 di 7.500 mq e 35 di 5.450 mq

Atto n°2) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita del

A favore -

Contro -

Immobili - Terreni in Santa Giusta (OR) censito al N.C.T. al Foglio 11
particella 188 di 2.445 mq particella 189 di 555 mq e 192 di 1.500 mq

PROVENIENZA

Atto n°3) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita

A favore - **1/2 piena proprietà Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925** e 1/2 piena proprietà

Contro -

Immobili - Terreni in Santa Giusta (OR) censiti al N.C.T. al Foglio 12
particella 188-189-192

Atto n°4) TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascrizione del

Atto Notarile pubblico - Atto di Compravendita

A favore - 1/2 piena proprietà Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Contro - 1/2 piena proprietà

Immobile - Fabbricato in corso di costruzione in Santa Giusta (OR) censito al N.C.E.U. al Foglio 11 particella 199

N.D.R. IL VENTENNIO È COPERTO DAI PRESENTI ATTI.

VINCOLI E/O ONERI ESISTENTI

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna http://www.sardegnameoportale.it/webgis2/sardegnameoportale/?map=aree_tutelate

Risultano esistere alcuni vincoli in parte dei terreni oggetto del presente lotto, in particolare:

L'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto risulta essere ricompresa ai sensi dell'Art 143 D.Lgs n°42/2004 nelle Zone umide costiere.

GRAVAMI ESISTENTI

Atto n°5) ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

Iscrizione del

Atto Giudiziario - Decreto ingiuntivo

Importi -

A favore -

Contro - **Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925**

Immobile - Quota pari al 100% della piena proprietà dell'immobile in corso di costruzione in Santa Giusta (Or) censito al N.C.E.U. al Foglio 11 particella 199 su area censita al N.C.T. al Foglio 11 particella 199

Quota pari al 50% della piena proprietà del Terreno in Santa Giusta (Or) censito al N.C.T. al Foglio 11 particella 189

Atto n°6) ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE

Iscrizione de'

Atto Giudiziario - Ipoteca legale

Importi -

A favore -

Contro - Phoenix One S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobile - Quota pari al 50% della piena proprietà dell'immobile in corso di costruzione in Santa Giusta (Or) censito al N.C.E.U. al Foglio 11 particella 199

Quota pari al 50% della piena proprietà del Terreno in Santa Giusta (Or) censito al N.C.T. al Foglio 11 particella 189

Atto n°7) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

Trascrizione del 26 marzo 2020 - Registro Particolare 1.149 - Registro Generale 1.413

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28 ottobre 2019 Tribunale di Cagliari Repertorio 144/2019

A favore - Massa dei creditori del Fallimento Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l.

Contro - Phoenix One S.r.l. in liquidazione - Phoenix 1 S.r.l. con sede in Elmas (CA) codice fiscale 02155920925

Immobili - in Santa Giusta (OR).

VALUTAZIONE DI MERCATO

Anche in questo caso non è stato possibile applicare il Market Comparison Approach (MCA) in quanto, dalle verifiche effettuate, risulta che negli ultimi due anni **non è stato compravenduto alcun terreno nella zona Industriale Artigianale di Santa Giusta**, il che fa capire quanto peraltro si può facilmente riscontrare da una visita presso la stessa area industriale, cioè che trattasi di una zona industriale in forte crisi nella

quale le attività imprenditoriali sono in difficoltà, ci sono molti i capannoni liberi, inutilizzati ed abbandonati.

Per quanto sopra, in assenza di precisi riferimenti di mercato, lo scrivente ritiene corretto utilizzare come base di partenza il Range del Data Base dell' Agenzia delle Entrate (All. 4.3), dal quale si riscontra che il Range di valutazione dei capannoni tipici in uno stato d'uso "Normale" è pari a:

Range Min 210,00 €/mq - Max 315,00 €/mq

Lo scrivente, per determinare il valore dell'immobile ultimato, ritiene corretto partire dal valore medio suggerito dall' Agenzia delle Entrate per gli immobili in zona pari a **262,50 €/mq** per uno stato "Normale" ed applicare il coefficiente correttivo di stato già descritto in precedenza Stato "Ottimo" 1,30 per cui avremo:

$$V_{\text{unit. nuovo}} = 262,50 \text{ €/mq} \times 1,30 = \mathbf{341,25 \text{ €/mq}}$$

Che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, determina il valore, ad oggi, che avrebbe il capannone finito:

$$V_{\text{finito nuovo}} = 341,25 \text{ €/mq} \times 3.431,59 \text{ mq} = \mathbf{1.068.655,09 \text{ €}}$$

Considerato che l'immobile non è ultimato e che manca una percentuale del **69,385 %** (1-30,615%) per la sua ultimazione, come si può rilevare dalla consulenza tecnica datata 19 giugno 2018 espletata dallo scrivente per la proprietà relativamente alla richiesta di Concordato Preventivo ed acquisita dal fallimento, considerato che, ad oggi un capannone simile, vista la crisi del settore, può essere realizzato anche con **300,00 €/mq**, il costo per ultimarli sarà pari a:

$$C_{\text{ultim.}} = 3.431,59 \text{ mq}_e \times 69,385 \% \times 300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{714.302,65 \text{ €}}$$

Per cui il valore attuale dell'immobile non ultimato sarà pari a:

$$V_{\text{Lotto4}} = 1.068.655,09 \text{ €} - 714.302,65 \text{ €} = \mathbf{354.352,47 \text{ €}}$$

Si arrotonda pari a: **354.400,00 €**.

CRITERI E METODI DI STIMA ADOTTATI

Stima sintetica comparativa (Valore di mercato)

La valutazione dei beni oggetto di perizia per i quali sono stati reperiti comparabili è stata effettuata secondo lo standard valutativo definito dalla norma UNI 11558 e Linee Guida ABI.

La stima è stata eseguita previa analisi della concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita.

In particolare sono state applicate due metodologie distinte di stima:

- 1) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare attivo (Capannone di Elmas)** - Per questo immobile è stato utilizzato il Market Comparison Approach (**MCA**) con acquisizione dei dati di confronto (comparabili) relativi a transizioni di immobili simili a quello oggetto di valutazione concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.
- 2) Immobili situati in ambiti caratterizzati da mercato immobiliare statico o inesistente (Capannone e Terreni ad Isili, Capannone a Santa Giusta)** - Per questi immobili, non

essendo disponibili dati di confronto, sono stati utilizzate altre metodologie quali il "Sistema di stima" o una correzione ed adattamento del Range di valutazione suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si descrivono le relative linee guida dei due metodi di stima utilizzati.

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) E "SISTEMA DI STIMA"

Nelle zone interessate da un mercato attivo e dinamico, poiché sono disponibili svariati dati immobiliari relativi a compravendite avvenute nell'arco degli ultimi mesi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quelli in esame, si ritiene corretto utilizzare quale criterio di stima il Market Comparison Approach (**MCA**) o metodo del confronto di mercato in quanto, certamente, è il metodo più corretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore che esiste tra gli immobili sia determinata dalla differenza di valore esistente delle quantità delle singole caratteristiche numericamente quantificabili che distinguono l'immobile e che inducono quindi una variazione nel valore complessivo.

In sostanza si ritiene che immobili con uguali quantità e tipologie delle singole caratteristiche generino prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con quantità e tipologie delle singole caratteristiche

diverse generino prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalla differenza delle quantità delle loro singole caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile in esame (**Soggetto**) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto denominati (**Comparabili**).

Per ogni comparabile e per ogni singola caratteristica quantificabile numericamente è stato realizzato quindi un "aggiustamento" espresso in euro al prezzo totale pari al prodotto della differenza della "quantità" della singola caratteristica moltiplicata per il relativo **prezzo marginale** della caratteristica considerata.

Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (**Soggetto**) e l'immobile di confronto (**Comparabili A, B, C**).

Una volta individuati i prezzi corretti secondo il MCA, cioè quei prezzi che esprimono il prezzo che l'immobile oggetto di stima avrebbe avuto se le sue caratteristiche qualitative e quantitative fossero state uguali a quelle dei comparabili rilevati, bisogna intervenire con il "**Sistema di stima**" su quelle caratteristiche che non è stato possibile considerare nella tabella di valutazione del MCA.

✚ Individuazione dei comparabili

Sono stati individuati tre comparabili per il Capannone di Elmas (All. 1.2), mentre non è stato rilevato alcun atto di vendita comparabile per gli immobili di Isili e per quello di Santa Giusta.

Sulla scorta di questi dati è stata redatta una tabella dei dati che riporta i dati dei singoli comparabili individuati e li allinea con quelli dell'immobile in esame.

✚ Analisi dei prezzi marginali

È stata, quindi effettuata l'analisi dei prezzi marginali delle singole caratteristiche in gioco, in particolare sono stati analizzati:

Data dell'atto - Il prezzo marginale della caratteristica "data" è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Superficie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie" è stimato, quando il rapporto di posizione Sigma (rapporto tra valore unitario minore e valore unitario maggiore) è troppo piccolo, pari al prezzo unitario minore ridotto del 5%.

Superfici accessorie - Il prezzo marginale della caratteristica "superficie accessoria" è stimato pari al prezzo marginale della caratteristica "superficie" moltiplicato per il relativo indice mercantile.

Bagni - Il prezzo marginale della caratteristica "Bagno" è stimato pari al costo medio di realizzazione valutato pari a **6.000,00 €**.

✚ **Tabella di valutazione del MCA**

Per ogni lotto stimato con il presente metodo è stata creata una Tabella di valutazione del MCA dedicata dove per ogni singolo comparabile e per ogni singola caratteristica si è svolto un “aggiustamento” al Prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e il comparabile.

Nella tabella di stima (**All. 1.3**) è riportato il dettaglio di tali valutazioni.

✚ **Sistema di stima**

In chiusura, per tutte quelle caratteristiche non quantificabili numericamente, è stato applicato il Sistema di stima determinando l'aggiustamento della singola caratteristica.

✚ **IMMOBILI CON LIMITATO MERCATO DIRETTO**

Per i terreni di Isili e per i due capannoni industriali di Isili e Santa Giusta per i quali per mancanza di dati di confronto (comparabili) non è stato possibile applicare il Market Comparison Approach (**MCA**), si è proceduto, per i terreni industriali ed artigianali di Isili con un “Sistema di stima”, mentre per i capannoni con la correzione dei valori suggeriti dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La descrizione del relativo metodo ed il risultato è meglio riportato nel paragrafo dedicato al relativo lotto.

BENI MOBILI OGGETTO DI CONSULENZA;

VALUTAZIONE MACCHINARI E ATTREZZATURE

Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari rilevati era stato redatto dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato per la relazione del 19 giugno 2018 per la predisposizione del concordato preventivo; nell'occasione erano stati puntualmente verificati e fotografati (All. 6.1) i singoli beni presenti. L'elenco dei macchinari e delle attrezzature è riportato in coda (All. 6.2).

Si precisa, anche in questa sede, che nell'occasione non era stato possibile mettere in funzione i macchinari, quindi non è stato possibile effettuare una valutazione puntuale sulla rispondenza alla normative di sicurezza sul lavoro, allegato V del D.Lgs 81/2008 e s.m.i., alla Direttiva Macchine D.P.R. 459/1996 ed al D.Lgs 17/2010.

Inoltre, è evidente che non essendo stato possibile verificare puntualmente il funzionamento dei singoli beni, non si ha contezza di eventuali disfunzioni o mal funzionamenti al fine di effettuare una valutazione congrua del valore attuale di mercato.

Stima dei valori di mercato

Da quanto rilevato, si può affermare che, per alcuni macchinari verificati, lo stato d'uso può definirsi mediocre, essendo in disuso da svariati anni. In alcuni casi invece lo stato d'uso è stato definito cattivo a causa dell'obsolescenza e dei difetti visibili.

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari presenti presso la sede di Elmas tengono conto prudenzialmente delle problematiche sopra esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. *Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

Alcuni macchinari risultano di recente fabbricazione, dotati di marcatura CE, con libretto d'uso e dichiarazione di conformità: questi macchinari, conformi alle norme vigenti in materia di sicurezza, possono essere ceduti in locazione e /o venduti previa verifica dei dispositivi di sicurezza in essi presenti che la scrivente non ha potuto puntualmente visionare a causa dello stato di fermo degli stessi.

Per i restanti macchinari, costruiti prima del 21 settembre 1996, carenti dal punto di vista documentale e carenti nei requisiti minimi di sicurezza, si sconsiglia attualmente l'affitto o la cessione a qualunque titolo. Tali macchinari sono indicati nell'allegato [\(All. 6.2\)](#).

Il valore di mercato dei macchinari oggetto di verifica è stato determinato con le seguenti modalità:

- 1) In prima battuta sono state visitate sul campo le apparecchiature e verificate le caratteristiche di targa al fine di avere più elementi possibili per determinare il valore a nuovo;

-
- 2) Sono stati anche ottenuti i dati delle fatture di acquisto dei macchinari, attualizzati con l'indice ISTAT di rivalutazione monetaria;
 - 3) All'importo predeterminato del macchinario nuovo sono stati applicati vari coefficienti correttivi così descritti:
 - a. Determinazione della vita utile; sono state classificate le strutture impianti e macchinari in diverse tipologie:
 1. Strutture complesse o impianti - **25 - 30 anni di vita utile**
 2. Macchinari complessi con significativa elettromeccanica, elettronica o impiantistica pneumatica nonché linee di produzione - **20 anni di vita utile**
 3. Attrezzature impianti elettrici più semplici oppure con prevalenza di impiantistica elettrica elettronica e pneumatica - **10 anni di vita utile**

Il valore così ottenuto rappresenta un valore della macchina al lordo degli interventi di adeguamento tecnologico e di messa a norma necessari per il suo funzionamento.

- b. Determinazione del deprezzamento per adeguamento tecnologico e messa a norma; al valore sopra determinato è stato applicato un coefficiente correttivo compreso tra 0 e 1 che tiene conto delle lavorazioni necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento tecnologico del macchinario:

Tale valore compreso tra 0 e 1 è stato attribuito in generale minore ad 1 in considerazione che anche gli impianti più recenti dotati di marchio CE in fase di riavvio necessiteranno comunque di verifiche idonee ad accertare il corretto funzionamento in tutte le loro parti.

Per maggiore precisazione si specifica che coefficienti **0,90-0,95** sono stati attribuiti nelle migliori situazioni in cui gli interventi necessari prevedibilmente siano circoscritti alle attività di verifica/messa a punto invece valori inferiori pari a **0,80-0,70 e così via a scalare** sono stati attribuiti considerando in ogni caso necessarie le verifiche di cui al punto precedente oltre ad attività di adeguamento tecnologico ed impiantistico e di messa in sicurezza in rapporto alla tipologia dell'impianto, alla tecnologia dell'impianto originario ed in più in generale alla situazione di conduzione dell'attività produttiva.

E' stato inoltre utilizzato un coefficiente di ulteriore deprezzamento prudenziale e pari al **25%** che considera lo stato di pesante crisi che attraversa il comparto in questione.

Nel caso di alcuni macchinari specifici invece, si è intervistato direttamente il produttore o un suo diretto concorrente per eseguire una indagine di mercato. In questi casi il valore del macchinario riportato è quello relativo allo stato in cui si trova.

Il valore di mercato dei macchinari è riportato nello schema allegato **(All. 6.2): $V_{\text{macch. Phoenix One}} = €563.698,53$**

Arrotondato pari a: **$V_{\text{macch. Phoenix One}} = 564.000,00 €$.**

✚ VALUTAZIONE SCAFFALATURE

Identificazione e descrizione dei beni

Considerato che, dai sopralluoghi effettuati (All. 7.1) non si sono riscontrate variazioni nel numero degli scaffali metallici per lo stoccaggio di materie prime e prodotti finiti, lo scrivente ritiene congruo e corretto confermare le cifre a suo tempo indicate pari cioè a:

V_{alori scaffalature} = 32.838,40 €.

Arrotondato pari a: **V_{alori scaffalature} = 33.000,00 €.**

La descrizione ed il valore commerciale di tali beni è riportato in allegato (All. 7.2).

✚ VALUTAZIONE RIFIUTI

Identificazione e descrizione dei rifiuti

ELMAS

Dal sopralluogo effettuato in data 07 ottobre 2020 (All. 8.1) si è potuto riscontrare che non sembrano aumentati i rifiuti riscontrati nell'area esterna posteriore del capannone di Elmas per quanto sopra si riconfermano i quantitativi stimati e riportati (All. 8.2), sono stati valutati prudenzialmente ed è stato stimato il valore di mercato tenendo conto delle caratteristiche di pericolosità e dei costi di caratterizzazione e trasporto ad impianto autorizzato. Per la stima del costo di smaltimento sono stati chiesti dei preventivi a ditte specializzate. Per le categorie per le quali non è possibile attribuire a priori un codice CER sulla base delle classificazioni merceologiche, sarà necessario effettuare una caratterizzazione chimico - fisica di ogni rifiuto al fine di determinarne le caratteristiche o meno di pericolosità.

Non potendo avere a disposizione delle pesche ed i mezzi di movimentazione per individuare le quantità reali da smaltire, le stime considerate sono prudenziali e tengono conto dell'incertezza. I costi di smaltimento stimati sono comprensivi di oneri di trasporto ed emissione dei certificati e caratterizzazione chimico - fisica. Si stimano indicativamente e prudenzialmente i costi di smaltimento dei rifiuti riscontrati nello stabilimento pari a: **Costi smaltimento Elmas = 35.427,38 €** arrotondato a **Costi smaltimento Elmas = 35.400,00 €**.

Non sono stati visionati eventuali rifiuti presenti nel sottosuolo, così come non sono oggetto di smaltimento gli impianti obsoleti e non più in uso.

RIFIUTI RILEVATI AD ISILI

Anche in questo caso, nel corso del sopralluogo effettuato in data 15 ottobre 2020, si è potuto riscontrare che non sono aumentati i rifiuti riscontrati nell'area interne delle aree di lavorazione, nelle aree esterne posteriori e laterali del capannone di Isili. Per quanto sopra confermando i quantitativi e le tipologie indicate a suo tempo nella relazione del 19 giugno 2018 per la predisposizione del concordato preventivo, si ritiene corretto e congruo aumentare i costi stimati del 10% per un fisiologico incremento dei costi di smaltimento. Per quanto sopra, si stimano indicativamente e prudenzialmente i costi di smaltimento dei rifiuti riscontrati nello stabilimento pari a:

Costi smaltim. Isili = € 190.814,39 arrotondato a **Costi smaltimento Isili = 190.800,00 €**.

Non sono stati visionati eventuali rifiuti presenti nel sottosuolo, così come non sono oggetto di smaltimento gli impianti obsoleti e non più in uso.

RIFIUTI RILEVATI AD SANTA GIUSTA

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 15 ottobre 2020, si è potuto riscontrare la presenza, nella parte terminale del piano terra del capannone, di macerie derivanti da demolizioni edili stimabili in circa **60 mc** che per un costo unitario di **50,00 €/mc** comprensivo di carico, trasporto a discarica ed oneri di discarica per un importo complessivo di **3.000,00 €**.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a **6.264.200,00 €** diconsi **Seimilioniduecentosessantaquattromiladuecento/00 euro** meglio riepilogato dalla seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori
1	Capannone in Elmas	1.374.000,00 €
2	Capannone Isili	2.200.000,00 €
3	Terreni in Isili	1.968.000,00 €
4	Capannone Santa Giusta	354.400,00 €
5	Macchinari	564.000,00 €
6	Rifiuti	- 229.200,00 €
7	Scaffalature	33.000,00 €
	TOTALE	6.264.200,00 €

Cagliari, 21 ottobre 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dr. Ing. MARCO DETTORI

