TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA AL FALLIMENTO N. 40/2017 DI

[redacted]

PERIZIA E ALLEGATI

GIUDICE DELEGATO: [redacted]

CURATORE: RAG. MARIA GABRIELLA CURTO

CTU ING. FANUNZA ALESSANDRO

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b7864797716d38647

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

PREMESSA

Il curatore Rag. Maria Gabriella Curto nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Fanunza, nato a Cagliari il 10/03/1968, con studio in Quartu S. Elena (CA) nella Via Garibaldi al n. 114, tel. 070 / 827841, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3297, Consulente Tecnico d'Ufficio ed affidava al sottoscritto l'incarico teso all'aggiornamento della C.T.U. già redatta in sede del giudizio di espropriazione immobiliare - poi estinto per l'intervenuto fallimento della società - e riferita all'immobile di pertinenza della procedura, sito in Cagliari via dell'Artigianato n. 18/20 piano terra.

Il sottoscritto si recava in Cagliari via dell'Artigianato n. 18/20, nel fabbricato a destinazione artigianale e commerciale sito nella lottizzazione Coppa-Mazzella al lotto n. 22 al cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto, e compiuti tutti gli accertamenti necessari il sottoscritto ha redatto la seguente relazione di consulenza tecnica.

DESCRIZIONE - LOCALE COMMERCIALE SITO IN CAGLIARI VIA DELL'ARTIGIANATO N. 18/20 AL PIANO TERRA_

L'unità immobiliare in oggetto è sita in Cagliari con accesso dalla via dell'Artigianato al civico 18/20 attraverso percorso carrabile e pedonale condominiale, ed appartiene al maggior fabbricato a destinazione artigianale e commerciale realizzato nel lotto n. 22 della lottizzazione Coppa-Mazzella. Trattasi di un locale con destinazione commerciale al piano terra, avente forma pressoché rettangolare per circa 189 mq interni, altezza interna di mt 6.00 e finestrature su due lati. L'unità immobiliare confina su due lati col cortile condominiale da cui si accede e sugli altri due lati con altre due unità immobiliari appartenenti allo stesso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b7864797716d38647

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

fabbricato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PERTINENZE ANNESSE

Il locale commerciale è distinto al C.E.U. al fg. A/3 mappale 1965 sub 7, categoria C/1, classe 4, consistenza 189 mq, rendita € 3.592,00.

Nell'atto di acquisto del locale commerciale è precisato che nel regolamento di condominio depositato agli atti del notaio [redacted] con verbale di deposito del 23/12/2002 rep. 9594/3245, trascritto il 24/12/2002 ai nn. 58085/45699 vi sono individuate le parti del cortile condominiale che sono ad uso esclusivo del locale commerciale quali posti auto, e sono contrassegnati con scritta gialla. Gli stessi sono situati lateralmente difronte all'ingresso del locale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

L'immobile è attualmente libero.

UBICAZIONE

Trattasi di una zona classificata dal PUC di Cagliari come zona urbanistica "D" con la quale sono classificate tutte quelle parti di territorio comunale destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali, piccole industrie compatibili, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Per tali zone costituiscono destinazioni tipiche tutte quelle attinenti le attività di produzione di beni e di servizi, con particolare riferimento all'artigianato ed al commercio. In particolare nella zona "D" a cui appartiene il fabbricato in oggetto sono consentite attività di artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali, attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso, centri commerciali integrati, pubblici esercizi, servizi per l'industria, la ricerca, ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b7864797716d38647

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

il terziario specializzato, attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani, ecc..

Il maggior fabbricato ha destinazione commerciale ed artigianale ed è posto sulla via dell'Artigianato che è una parallela del viale Elmas e del viale Monastir, facilmente accessibile e dotata di tutti i servizi primari di cui dispone la zona, gia infrastrutturata e utilizzata da tempo per servizi anche molesti che difficilmente possono trovare posto in un contesto più cittadino composto anche da residenze.

L'unità immobiliare in oggetto ha destinazione commerciale e possiede un prospetto verso il viale Elmas, per una maggiore visibilità di una possibile insegna posta sopra la porta di accesso.

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE E DELLE FINITURE INTERNE

L'immobile si presenta in discrete condizioni.

L'unità immobiliare è composta da un ampio vano di altezza interna di circa mt 6.00 delle dimensioni lorde interne di circa mt. 14.50 x mt 13.00, disimpegno e tre servizi igienici, altezza interna utile di mt. 6.00.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, le finiture sono di livello medio e in buone condizioni, intonaci rasati al civile e tinteggiati in colori chiari e bianco, porte interne in legno, struttura e solaio in cls prefabbricato, bagni funzionanti ma vetusti.

Gli impianti presenti : elettrico, idrico, telefono.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla società [redacted] con il seguente titolo: Atto del Notaio [redacted] Rep. 10282/3459 del 07/07/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 10/07/2003 ai numeri 19960/27252.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b7864797716d38647

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE, Rogito Dott. [redacted] del 14/04/2003, Rep. 9960, Ipoteca volontaria di € 1.606.180,00 a garanzia del finanziamento di € 642.472,38 estinguibile in anni 10, concesso alla [redacted]
  IN FAVORE di [redacted]
  CONTRO [redacted]
  sul locale commerciale sito in Cagliari via dell'Artigianato di mq 189 e censita al fg A/3 mapp. 1965 sub. 7; ISCRITTA IL 15/04/2003 ART. N. 1812 CAS. N. 16339;
  ANNOTAZIONE DI EROGAZIONE PARZIALE Dott. [redacted] del 06/11/2003, Rep. 10769, pubblicata in data 07/04/2004 Cas. 12854 Art. 1845;
  ANNOTAZIONE DI EROGAZIONE A SALDO Dott. [redacted] del 06/11/2003, Rep. 10770, pubblicata in data 07/04/2004 Cas. 12855 Art. 1846_
- TRASCRIZIONE in data 15/04/2003 Art. n. 12398 Cas. n. 16340 Rogito Dott [redacted] del 14/04/2003, Rep. 9960,
  COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE in favore della [redacted] relativa al locale commerciale in Cagliari, via dell'Artigianato al piano terra censito al fg. A/3 mapp. 1965 sub. 7 di mq 189_
- TRASCRIZIONE in data 30/03/2009 Art. n. 6665 Cas. n. 9316 , relativa al verbale di pignoramento immobili, per il credito di € 15.290,23,
  IN FAVORE di [redacted]
  CONTRO [redacted]
  notificato dal Tribunale di Cagliari in data 03/03/2009 rep. n. 248_
- TRASCRIZIONE in data 28/04/2009 Art. n. 9095 Cas. n. 12788 relativa al verbale di pignoramento immobili, per il credito di € 583.133,93,
  IN FAVOR [redacted]
  CONTRO [redacted]
  notificato dal Tribunale di Cagliari in data 23/03/2009 rep. n. 562/2009; in data 28/05/2009 è stata trascritta rettifica_
- TRASCRIZIONE in data 28/05/2009 Art. n. 11600 Cas. n. 16335 relativa al verbale di pignoramento immobili, in rettifica della nota pubblicata il 28/04/2009 art. 9095,
  IN FAVORE [redacted]
  CONTRO [redacted]
  notificato dal Tribunale di Cagliari in data 23/03/2009 rep. n. 562/2009
- ISCRIZIONE, Pubblico ufficiale [redacted] del 19/07/2010, Rep. 4271/2010, Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 per € 30.756,92,
  SOGGETTO DEBITORE [redacted]
  sul locale commerciale sito in Cagliari via dell'Artigianato di mq 189 e censita al fg A/3 mapp. 1965 sub. 7; ISCRITTA IL 19/07/2010 ART. N. 6529 CAS. N. 24765_
- TRASCRIZIONE in data 19/09/2017 Art. n. 19391 Cas. n. 26143 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 44/2017 del 06/03/2017 –
  ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
  CONTRO [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b786479716d38647

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

SITUAZIONE URBANISTICA

Presso l'ufficio tecnico comunale di Cagliari sono state riscontrate la seguente concessioni edilizie relativa all'unità immobiliare in oggetto:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 718/2002C DEL 30/05/2002 PRATICA N. 32598SP.3 per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale_

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 1308/2003C DEL 13/10/2003 PRATICA N. 32598SP.4 per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale in variante sostanziale alla Concessione edilizia n. 718/2002C del 30/05/2002_

- VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEL 08/03/2004 prot. 3735 alla Concessione edilizia n. 1308/2003C del 13/10/2003_

Per l'unità immobiliare al piano terra in oggetto risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n. 27/2005 in cui si attesta la sua conformità rispetto al progetto approvato, di cui si allega copia. Non risultano presentate domande di condono edilizio relative al locale commerciale in esame, e successivamente al suddetto certificato di Agibilità non risultano effettuate opere che necessitassero di atti autorizzativi ad esclusione della chiusura con elementi in cartongesso non rifiniti della copertura del corpo bagni e della realizzazione di una scala con legname e tubi innocenti di tipo precario. Tale chiusura costituisce una superfetazione che dovrà essere rimossa/eliminata, a cura e spese dell'aggiudicatario, quindi senza preclusioni per l'atto di trasferimento.

Non vi sono particolari vincoli o servitù o particolari oneri condominiali da segnalare.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

DATI METRICI LOCALE COMMERCIALE IN CAGLIARI VIA DELL'ARTIGIANATO N. 18/20 AL PIANO TERRA (PER L'INTERO)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b7864797716d38647

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

Tale unità immobiliare ha le seguenti superfici:

LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA calpestabili circa 189,00 mq x 1,00 = **189,00 mq**

CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALORE DI MERCATO

STIMA SINTETICA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare, ed accentuatasi maggiormente in conseguenza della pandemia da Covid 19. In particolare per quanto riguarda l'immobile in oggetto va tenuto presente che è ubicato in una zona a particolare destinazione commerciale ed artigianale (specifiche per attività moleste, rumorose, non di vicinato ed incompatibile con la vicinanza a residenze) con disponibilità di unità immobiliari similari non locate e disponibili. Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare i flussi del mercato immobiliare inerenti le vendite di costruzioni nella stessa zona con caratteristiche simili all'immobile in oggetto. Il prezzo medio che si ottiene è quello più probabile che si avrebbe nel corso di una libera contrattazione di compravendita.

È stata quindi condotta un'indagine relativamente agli immobili situati in habitat urbani simili a quello in esame, che presenta una dotazione infrastrutturale di collegamenti con le principali arterie stradali dell'isola, porti ed aeroporti, di supporto alle attività economiche al dettaglio e produttive localizzate nella zona e nella zona industriale vicina di Elmas, in cui hanno trovato recentemente posto il deposito di MONDO CONVENIENZA e la sede produttiva di AMAZON, tra le altre.

Il valore di mercato per la zona in oggetto può considerarsi pari a 1.950,00 €/mq per una costruzione con le medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto (ottenuto dalla media delle quotazioni OMI 2° semestre 2021 delle zone similari di Cagliari ed Elmas).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b7864797716d38647

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

STIMA ANALITICA (VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Un altro criterio adottabile risulta essere quello finalizzato a determinare per via analitica il più probabile valore dell'immobile; tale valore si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi essa ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La formula da adottare è la seguente: Vcap = Rn/r

Per Rn si intende il reddito annuo costante, cioè il reddito ottenuto portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la gestione dell'immobile (manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, quote per sfitti, imposte).

Per *r* si intende invece il saggio di capitalizzazione. L'esperienza consente di definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione tra un valore minimo del 2,5% applicabile a costruzioni di lusso, ed un valore massimo del 7,5% valido per costruzioni rurali; il valore finale del saggio sarà determinato in funzione di una serie di fattori correttivi, quali le caratteristiche della zona, la destinazione dei locali, la posizione dell'edificio nei confronti del territorio urbano, il livello di finitura della costruzione, etc..

VALORE COMMERCIALE

In conclusione, come più probabile valore commerciale degli immobili in questione sarà adottato il valore ottenuto per interpolazione lineare dei due valori ottenuti con i metodi sopra descritti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Le indagini di mercato effettuate, sulla base del criterio di cui al punto 1, hanno portato ad una definizione del valore medio di mercato di 1.950,00 €/mqe.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile sarà pari a:

Vm = 189,00 mq x 1.950,00 €/mq = 368.550,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b786479716d38647

Ist. n. 21 dep. 05/05/2022

Per quanto riguarda il valore di capitalizzazione dei redditi per la zona in esame si può adottare un reddito annuale di 76,00 €/mq, quindi decurtando un 10% per le spese di gestione e normale manutenzione dell'immobile, si ottiene:

Rn = 76,00 x 0,90 = 68,40 €/mq

In virtù dei fattori di cui al punto 2, per l'immobile in esame, si valuta r = 3,55%.

Pertanto il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi risulta:

Vcap = 189,00 x 68,40 / 3,55% = 364.157,75 €

In conclusione il valore commerciale dell'immobile stimato è:

Vcomm = (Vm + Vcap)/2 = 366.353,88 €

Che si arrotonda a **VALORE DI MERCATO = € 365.000,00==** .

(diconsi euro trecentosessantacinquemila/00===)

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli elaborati grafici in allegato:

ALLEGATO 1 – VISURA CATASTALE;

ALLEGATO 2 – PLANIMETRIA CATASTALE;

ALLEGATO 3 – CERTIFICATO DI AGIBILITÀ;

ALLEGATO 4 – MAPPA CATASTALE;

ALLEGATO 5 – PLANIMETRIA GENERALE LOTTIZZAZIONE;

ALLEGATO 6 – CONCESSIONI EDILIZIE;

ALLEGATO 7 – STRALCIO PROGETTO;

ALLEGATO 8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO 8 – ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

ALLEGATO 10 – RICEVUTA VOLTURA DENOMINAZIONE CATASTALE_

Cagliari, lì 26 aprile 2022

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Fanunza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANUNZA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4116d0815c820e42b7864797716d38647