

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
II SEZIONE FALLIMENTARE
G.D.: Dott. ROBERTO FONTANA

R.G. 335/2010
Fallimento MAKEALL S.p.A.



RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI
UBICATI IN IGLESIAS (CI)
Via Fratelli Bandiera n. 30

NEGOZIO: foglio 1, part. 2023, sub. 10



Curatori:	Dott. Pietro G. Malinverni	
	Dott. Andrea Nannoni	
	Dott. Carlo Pagliughi	
Tecnico Incaricato:	Dott. Arch. Enrico Santulli	
Iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano	al n. 2139	
Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano	al n. 6672	
Data di Assunzione incarico	18.03.2011	

Milano, 20 Giugno 2013

Copia della presente è stata trasmessa ai Curatori corredata di supporto informatico
a carico del Perito

INDICE

1	PREMESSA	Pag. 2
1.1	OGGETTO DI STIMA	Pag. 2
1.2	UBICAZIONE	Pag. 2
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	Pag. 3
2.1.	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Pag. 3
2.2	ACCESSIBILITÀ	Pag. 3
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	Pag. 3
3	DATI IDENTIFICATIVI	Pag. 4
3.1	ATTI DI PROVENIENZA	Pag. 4
3.2	DATI CATASTALI E COERENZE	Pag. 5
3.3	RISULTANZE DELLE INDAGINI CATASTALI	Pag. 5
4	DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ	Pag. 6
4.1	CONSISTENZA	Pag. 6
4.2	CRITERI METODOLOGICI PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	Pag. 6
4.3	FRAZIONAMENTO	Pag. 7
5	STATO DI POSSESSO	Pag. 7
6	ATTI CONCESSORI	Pag. 7
6.1	CONCESSIONI EDILIZIE	Pag. 7
7	VINCOLI E ONERI URBANISTICI	Pag. 8
7.1	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA E/O CATASTALI	Pag. 8
8	VALUTAZIONE	Pag. 8
8.1	PREMESSA	Pag. 8
8.2	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	Pag. 9
8.3	METODOLOGIA DI VALUTAZIONE UTILIZZATA	Pag. 12
8.4	CONSIDERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	Pag. 14
8.5	STIMA	Pag. 14



RELAZIONE

1 PREMESSA

Con lettera del 18/03/2011 i Curatori, Dott. Pietro G. Malinverni, Dott. Andrea Nannoni e Dott. Carlo Pagliughi, hanno conferito al sottoscritto Dott. Arch. Enrico Santulli, con studio in Milano, Via Marsala n. 9 iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2139 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 6672, l'incarico per la stima dei beni immobili di proprietà della Società in oggetto ubicati in Iglesias (CI), Via Fratelli Bandiera n. 30.

Il sottoscritto ha quindi proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli effettuando la valutazione degli stessi come qui di seguito specificato.

1.1 OGGETTO DI STIMA

La presente stima ha come oggetto un'unità immobiliare situata al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra a carattere misto residenziale-commerciale.

Il bene immobile è ubicato ad Iglesias (CI), via Fratelli Bandiera n. 30 ed è censito al N.C.E.U. come segue:

a) **NEGOZIO: foglio 1, part. 2023, sub. 10;**

1.2 UBICAZIONE (All. 1)

Il compendio immobiliare è ubicato ad Iglesias, a poche centinaia di metri dal centro storico.

Cittadina di circa 27.000 abitanti capoluogo dell'omonima provincia di Carbonia-Iglesias, dista circa 8 chilometri dal mare e 60 chilometri da



Cagliari.

Assieme a Carbonia è il principale centro abitato del Sulcis, territorio situato nella parte sudoccidentale della Sardegna, caratterizzato da un recente passato economico di stampo prevalentemente minerario.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

2.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è situato in una via poco trafficata poco distante dal centro a margine di un campo sportivo facente parte dei servizi messi a disposizione della comunità dalla vicina parrocchia.

L'area è caratterizzata da insediamenti misti commerciali - residenziali, le tipologie più frequenti sono il condominio di 4-5 piani fuori terra.

I principali servizi quali scuole, Comune, Ospedale distano poche centinaia di metri.

2.2 ACCESSIBILITÀ

L'accesso in automobile ad Iglesias è garantito dalla SS 130 che collega l'alto Sulcis con Cagliari.

Iglesias è inoltre capolinea della linea ferroviaria che corre parallela alla strada statale e collega la città al capoluogo regionale.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale.

L'area che comprende gli immobili oggetto di stima è denominata come zona "B - Completamento Residenziale (sottozona B2)" ed è disciplinata dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In queste aree è previsto un indice di fabbricabilità di 5 mc/mq.



Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle Norme allegate. **(All. 2)**

3 DATI IDENTIFICATIVI

3.1 ATTI DI PROVENIENZA

Il 30 Luglio 2008, con atto di acquisto "Pagamento fatto da un terzo con datio in solutum" n. 12529 di repertorio, n. 7133 di raccolta, registrato a Milano-2 l'1 Agosto 2008 n. 22881, la società MAKEALL SpA diveniva proprietaria di alcuni immobili situati in Iglesias e Sant'Antioco (provincia di Carbonia-Iglesias) a seguito di un trasferimento fatto allo scopo di estinguere un debito precedentemente contratto dalla società "Il segno della fenice Srl".

Il Sig. Pietro Frau, proprietario degli immobili, ha voluto estinguere l'obbligazione per conto della medesima Società e per la di lei liberazione.

Gli immobili sono i seguenti:

- a) in Comune di Iglesias, Via Trexenta n. 18, magazzino al piano secondo di quattro locali.
- b) in Comune di Iglesias, via Fratelli Bandiera n. 30, locale commerciale al piano terreno.
- c) in Comune di Sant'Antioco, viale Trento n. 77, intero fabbricato da cielo a terra con area pertinenziale composto da:
 - locale commerciale al piano interrato;
 - locale commerciale al piano terreno;
 - vano ad uso autorimessa;
 - appartamento al piano primo;



- *appartamento al piano primo;*
- *unità immobiliare al piano primo in corso di costruzione;*
- *lastrico solare al piano secondo;*

Il valore complessivo è convenuto in € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00); detto valore è comprensivo di un debito residuo di € 664.835,39 (seicentosessantaquattromilaottocentotrentacinque/39) contratto dal Sig. Pietro Frau con la Banca Nazionale del Lavoro SpA e garantito da ipoteca gravante gli immobili in Sant'Antioco.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia all'atto di vendita allegato. **(All. 3)**

3.2 DATI CATASTALI E COERENZE (All. 4)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al N.C.E.U. come segue:

- a) NEGOZIO:** foglio 1, part. 2023, **sub. 10**, Via Fratelli Bandiera n. 30, piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. 189 m2, R.C. € 4.324,14;

Coerenze piano terra

Da nord in senso orario: altra u.i., passaggio comune, via Fratelli Bandiera, altra u.i..

3.3 RISULTANZE DELLE INDAGINI CATASTALI

Non è stato possibile ispezionare gli immobili; da un'analisi esterna il compendio corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali, con l'eccezione di una porta-finestra sul lato est, che non trova riscontro sulla planimetria catastale.



4 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da uno spazio di circa 190 m2 al piano terra di una palazzina di 3 piani.

Il locale è adibito a negozio, ad oggi in stato di abbandono.

Vi si accede dalla doppia vetrina su strada oppure attraverso un passaggio comune laterale che permette l'accesso carrabile e le operazioni di carico-scarico.

I serramenti su strada sono a tutt'altezza con serrande di sicurezza, sono presenti le insegne luminose della precedente attività

La struttura del fabbricato è in cemento armato, lo stato conservativo dello stabile dall'esterno è buono. **(All. 5)**

4.1 CONSISTENZA

Qui di seguito vengono esposte le superfici commerciali delle varie unità dedotte dagli elaborati catastali.

SUB. 10	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Negozio	T	189 mq	100%	189 mq
Totale				189 mq



TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI	
Commerciale (negozi) sub. 10	189 mq
Totale	189 mq

4.2 CRITERI METODOLOGICI PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la definizione delle superfici commerciali delle unità si è fatto riferimento alla Normativa UNI 10750:2005 - "Servizi Agenzie

Immobiliari. Requisiti del servizio”.

“Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti di divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento,
- 10% dei giardini di ville e villini”.

4.3 FRAZIONAMENTO

E' possibile frazionare l'unità realizzando due o più spazi distinti; l'accesso sarebbe garantito dal passaggio comune sul lato est del fabbricato.

5 STATO DI POSSESSO

Ad oggi le unità immobiliari sono in possesso della Procedura, tuttavia non è stato possibile accedervi.

6 ATTI CONCESSORI

6.1 CONCESSIONI EDILIZIE

Nel corso degli anni il comune di Iglesias ha rilasciato al Sig. Pietro Frau (all'epoca proprietario degli immobili) le seguenti concessioni relative agli immobili di via Fratelli Bandiera:

❖ Concessione Edilizia n. 157/1991:

Rilasciata il 18 Aprile 1991, relativa al progetto per la realizzazione di un piano terra ad uso commerciale e n. 4 appartamenti ad uso civile



abitazione.

❖ Concessione Edilizia n. 183/1996:

Rilasciata in data 19 Dicembre 1996, relativa al progetto per chiusura di porticato con conseguente realizzazione di garage (a seguito di richiesta accertamento di conformità ai sensi della L. 47/85 art.13).

(All. 6)

7 VINCOLI E ONERI URBANISTICI

7.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIE E/O CATASTALI

7.1.1 Accertamento di conformità urbanistica-Edilizia:

Difformità riscontrate: dal materiale visionato presso il Comune di Iglesias (concessioni edilizie sino all'anno 1996) si è constatato che il progetto non corrisponde con le planimetrie catastali reperite al N.C.E.U. in quanto manca un'apertura sul lato est.

7.1.2 Accertamento di conformità Catastale

Difformità riscontrate: non avendo potuto accedere all'unità non si è potuto stabilire se la situazione reale corrispondesse alle planimetrie catastali.

8 VALUTAZIONE

8.1 PREMESSA

Per poter effettuare una corretta stima degli immobili è necessario analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare che viene semestralmente monitorato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione



con la banca dati dell' OMI (Osservatorio di Mercato Immobiliare).

8.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare italiano chiude il 2012 con un IV trimestre che fa registrare il peggior dato tendenziale dell'anno. La variazione percentuale del volume di compravendite per l'intero settore immobiliare nel IV trimestre 2012 rispetto al IV trimestre 2011 risulta, infatti, pari al -29,6%. Si tratta della maggiore contrazione, in termini di tasso tendenziale annuo, registrata dal 2004.

Nel 2012 tutti i settori hanno registrato tassi di variazione molto negativi. Complessivamente le unità immobiliari compravendute nel 2012 sono state 993.339, quasi 330 mila unità in meno del 2011, in calo del -24,8% su base annua (2012 su 2011).

La Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita (in termini di NTN) e le rispettive variazioni tendenziali registrate nel 2012, mostra le forti riduzioni degli scambi nel mercato immobiliare in tutti i comparti nel corso del 2012.

Nel IV trimestre 2012 sono state compravendute 118.205 abitazioni, con un calo degli scambi pari al -30,5% (erano 170.181 nel IV trimestre del 2011). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 99.116 NTN segna una perdita del -29,4%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario che con 3.192 NTN nel IV trimestre 2012 segna la peggiore flessione del comparto, -25,6%, seguito dal commerciale con 7.753 NTN, in calo



del -23,0% e infine dal settore produttivo con 3.183 NTN, -17,1% dei volumi compravenduti.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2012	II trim 2012	III trim 2012	IV trim 2012	Anno 2012
Residenziale	110.116	119.707	95.989	118.205	444.018
Terziario	2.619	2.622	2.191	3.192	10.624
Commerciale	6.525	6.583	5.420	7.753	26.281
Produttivo	2.281	2.369	2.188	3.183	10.020
Pertinenze	88.927	95.724	76.910	99.116	360.676
Altro	35.618	36.030	31.161	38.911	141.719
Totale	246.086	263.034	213.860	270.359	993.339

Var %	I trim 11-12	II trim 11-12	III trim 11-12	IV trim 11-12	Anno 11-12
Residenziale	-19,5%	-25,2%	-26,8%	-30,5%	-25,8%
Terziario	-19,6%	-32,7%	-27,6%	-25,6%	-26,6%
Commerciale	-17,6%	-28,5%	-29,7%	-23,0%	-24,7%
Produttivo	-7,8%	-26,3%	-25,8%	-17,1%	-19,7%
Pertinenze	-17,3%	-24,4%	-24,8%	-29,4%	-24,4%
Altro	-13,2%	-23,4%	-24,5%	-29,2%	-23,1%
Totale	-17,7%	-24,9%	-25,8%	-29,6%	-24,8%

Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base INTN = 100). La serie storica evidenzia le forti riduzioni nel 2012, con l'indice del IV trimestre più che dimezzato rispetto al IV trimestre del 2006, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati (71,2 rispetto a 144,5).



Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

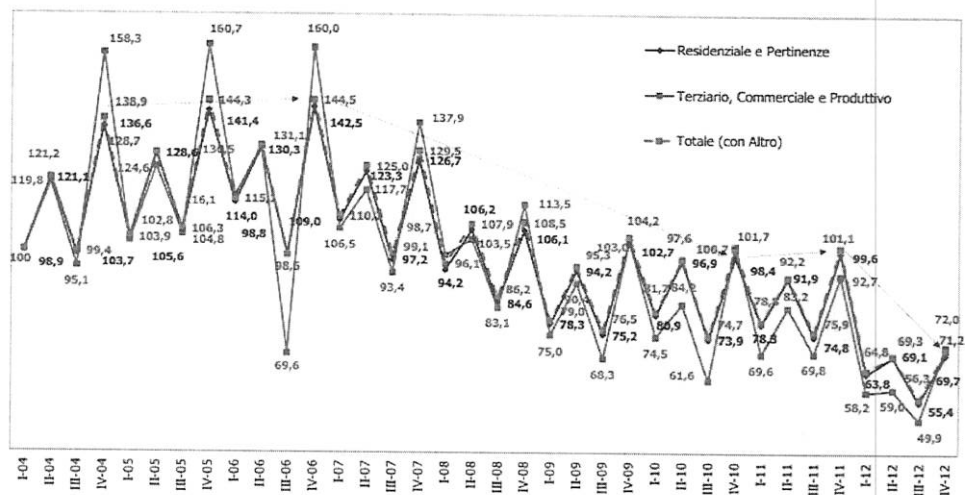
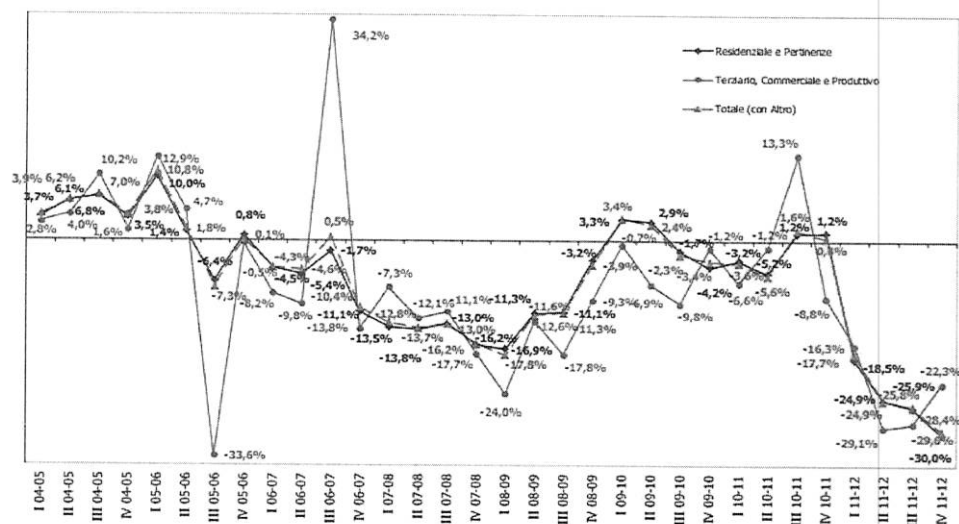


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e



negli ultimi due del 2011. Tutti i trimestri del 2012 mostrano, infine, flessioni accentuate per tutti i settori.

8.3 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE UTILIZZATA

I principali criteri di valutazione di una proprietà immobiliare secondo le metodologie più note e raccomandate dai più affermati esperti di estimo tra cui l'Università Bocconi SDA individuano tre tipi di approccio metodologico che possono essere così definiti:

- **Approccio di mercato** dove si esprime il valore di un bene attraverso la comparazione di transazioni eseguite per immobili analoghi;
- **Approccio al costo di costruzione** dove si esprime il valore in funzione dei costi necessari per la sostituzione di un bene perfettamente identico;
- **Approccio reddituale-finanziario** che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene stesso è in grado di generare.

8.3.1 Approccio di mercato

I principi economici su cui si basa *Sales Comparison Approach* viene determinato in base al valore dei prezzi riscontrabili per transazione di beni comparabili.

Nella sua applicazione, il processo di valutazione, si basa sul principio secondo cui l'acquirente potenziale non è disponibile a pagare un prezzo superiore al costo di beni similari che presentino lo stesso grado di utilizzo.

Tale principio, in ambito economico, rimanderebbe ai concetti di



sostituzione o di rapporto tra domanda e offerta.

Sono state svolte indagini atte a definire le transazioni di questo periodo e tali indagini hanno comportato una verifica presso i più importanti operatori immobiliari della zona con ricerche in loco e su siti specializzati nel settore.

L'indagine ha definito un *range* di valori che ha permesso di valutare l'immobile nelle sue peculiarità.

8.3.2 Approccio al costo di costruzione

Il secondo criterio preso in esame riguarda la valutazione del costo, secondo tre parametri:

- a) Valore dell'area di pertinenza delle unità immobiliari;
- b) Costi da sostenere per la costruzione di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione;
- c) Fattori di aggiustamento del costo di costruzione, che tengono conto del deprezzamento accumulato considerando tutti gli elementi che concorrono a modificare nel tempo il valore dell'immobile.

Tale approccio valutativo non è valido nel nostro caso.

8.3.3 Approccio Reddittuale

La metodologia si basa su un principio, che il valore è in funzione dei benefici economici che verranno generati dal bene immobile.

Tale relazione può essere, in prima approssimazione, così rappresentata: $V = f(R)$. Cioè il valore di un bene (V) è *funzione* (f) dei *benefici economici attesi* (R).



Tale formulazione rappresenta un'introduzione concettuale all'approccio che deve essere sviluppato attraverso tre fasi operative:

- 1) Determinazione dei benefici economici attesi;
- 2) Definizione del tipo di relazione algebrica che lega V e R;
- 3) Selezione del tasso di attuazione.

La valutazione in questo caso risulta più un esercizio accademico che una metodologia corretta per definire il giusto valore.

8.4 CONSIDERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI IGLESIAS.

Ai fini della stima occorre fare alcune considerazioni di carattere pratico sulla reale appetibilità degli immobili in oggetto.

Dal punto di vista commerciale l'immobile ha una conformazione vantaggiosa in quanto esiste un passaggio in comune a lato del corpo di fabbrica che consente il parcheggio ed il carico-scarico merci.

L'ubicazione del negozio invece non è favorevole: lontano dal nucleo storico, è situato in una zona densamente abitata ma distante dalle zone di maggiore concentrazione di potenziali avventori.

Via Fratelli Bandiera è una via poco trafficata a senso unico che costeggia un campo sportivo facente parte di un complesso religioso; sul lato opposto della strada rispetto al negozio è presente un porticato di due piani adibito in parte a parcheggio che ne ostacola decisamente la visibilità.

8.5 STIMA

Ai fini della stima si è tenuto conto, come punto di riferimento, delle



quotazioni fornite dalla banca dati dell' Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Le quotazioni assegnano ai negozi un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 1.050,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00. **(All. 7)**

Sulla base di quanto sopra si reputa opportuno prendere come base per la stima il valore di 800,00 €/mq.

Preso atto del momento di crisi immobiliare e tenuto conto di quanto enunciato nei paragrafi precedenti si è giunti alla seguente stima:

COMPUTO METRICO			
Unità	Sup.Comm. mq	€/mq	Totale
Commerciale	189	€/mq 800,00	€ 151.200,00
Totale a corpo			€ 151.200,00

Prudenzialmente si reputa corretto definire il valore a corpo del compendio a base d'asta, arrotondato per difetto, in **€150.000,00 (euro centocinquantamila/00)**.

Con perfetta osservanza.

Milano, 20 Giugno 2013

Dott. Arch. Enrico Santulli



ALLEGATI

- 1) Ubicazione;
- 2) PRG (Piano Regolatore Generale);
- 3) Atto di vendita;
- 4) Visura e planimetria catastale;
- 5) Elaborati fotografici;
- 6) Concessioni Edilizie;
- 7) Quotazioni immobiliari;



DATI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al N.C.E.U. come segue:

a) **NEGOZIO:** foglio 1, part. 2023, **sub. 10**, Via Fratelli Bandiera n. 30, piano T, cat. C/1, cl. 8, cons. 189 m2, R.C. € 4.324,14;

Coerenze piano terra

Da nord in senso orario: altra u.i., passaggio comune, via Fratelli Bandiera, altra u.i..

