



STUDIO TECNICO: GEOM. GIOVANNI M. MANAI Via Benedetto Croce, 3 - 07100 - Sassari
tel./fax 079.273502 Cell. 347.7626528 Email: studio.giannimano7@gmail.com

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED] S.A.S. E
DEL SOCIO ACCOMANDATARIO [REDACTED]
(Sent. 17 del 20.10.2015 Giudice Dott.ssa M.C. Lapi)

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DI MERCATO DI UN OPIFICIO AD USO INDUSTRIALE E SUE
PERTINENZE, RICADENTI NEL COMUNE DI BOLOTANA
NELLA Z.I.R. DI OTTANA (NU).

AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N° 70 PARTICELLE 243 E 218 SUB 5

ELABORATI:

RELAZIONE TECNICA - STIMA IMMOBILE

TAV.: UNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATA: MAGGIO 2016

IL TECNICO ESTIMATORE:

GEOM. GIANNI MANAI

**FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDAZIONE] S.a.s.
E
DEL SOCIO ACCOMANDATARIO [REDAZIONE]**

(Sent. 17 del 20.10.2015 Giudice Dott.ssa M.C. Lapi)

**Incarico peritale del 19/01/2016 conferito dal
Giudice Dott.ssa Maria Cristina Lapi**

**STIMA DI UN IMMOBILE AD USO INDUSTRIALE
REDAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE
VALORE DI MERCATO DI UN OPIFICIO AD USO INDUSTRIALE E SUE
PERTINENZE, RICADENTI NEL COMUNE DI BOLOTANA
NELLA Z.I.R. DI OTTANA (NU) FOGLIO 70 PART. 243**

PREMESSA:

La stima di un immobile, nello specifico di un capannone di tipo classico perciò realizzato con plinti di fondazione, pilastri, travi semplicemente appoggiate e copertura piana con elementi prefabbricati in c.a.v. (cemento armato vibrato), nonché con una tamponatura con pannelli verticali a moduli costanti e relativa pavimentazione in battuto di cemento o pavimentazione industriale, fatta salva la particolare collocazione geografica o la straordinarietà dell'immobile rispetto alla richiesta del luogo, può essere sviluppata mediante analisi e raffronto con i valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare.

L'estimatore, in questo caso, può limitare la propria influenza alla severa analisi delle caratteristiche che differenziano il bene oggetto di stima dalla cosiddetta ordinarietà proposta dai medesimi borsini.

Compito dell'estimatore è quindi quello di capire quali influenze ascendenti e quali influenze discendenti caratterizzano l'immobile oggetto di stima e quali caratteristiche positive o negative possono innalzarne o diminuirne il valore.

La comparazione sintetica comparativa deve svilupparsi attraverso l'analisi di molteplici rapporti immobiliari. Il ricorso ad una sola recensione potrebbe risultare caratterizzata da errori grossolani (ad esempio un banale errore di stampa) e quindi profondamente falsata. Di regola, si ricorre quindi alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

La quotazione riportata all'interno del borsino immobiliare si riferisce, naturalmente, all'immobile perfettamente corrispondente all'ordinarietà. Occorre quindi valutare se l'immobile oggetto di stima si differenzia per dimensione, destinazione e/o particolarissima ubicazione da quanto considerato come ordinarietà.

In altre parole, si può quindi affermare che all'interno di una medesima zona industriale, possono essere presenti vie caratterizzate da maggior o minor pregio e/o afflusso e visibilità all'interno di una medesima zona, nonché la collocazione, la vista, la fruizione di particolari servizi e la disponibilità di particolari pertinenze possono, caso per caso, incidere sull'ordinarietà e pretendere l'applicazione di particolari coefficienti di differenziazione.

La straordinarietà di un immobile, molto spesso, è connessa alla dimensione del medesimo. La difformità estensiva del cespite da quanto richiesto dal mercato colloca l'immobile a margine delle contrattazioni costringendolo a subire contrazioni del prezzo di offerta. Nel campo industriale, la superficie del cespite riveste particolare importanza.

Il Sistema sintetico comparativo consiste nel formulare il più probabile valore di mercato mediante il confronto dell'immobile, oggetto della valutazione, con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive, ubicazionali simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il metro quadrato commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato che consente di definire una scala di valori all'interno della quale andare a collocare l'immobile oggetto della stima.

Un altro metodo di valutazione e stima ulteriore da utilizzare è il metodo basato sul criterio del costo di costruzione, che consiste nella sommatoria di tutte le spese necessarie alla realizzazione del bene oggetto di stima o tutte le spese che concorrono alla produzione di quel bene.

METODOLOGIA A PROCESSO DI VALUTAZIONE:

Per la valutazione di un immobile è necessario raccogliere e selezionare più informazioni possibili, ai fini dell'immissione nel mercato immobiliare di un bene di cui il valore è certo e non aleatorio. Il processo di valutazione si basa quindi su una serie di parametri, quali, l'identificazione della proprietà immobiliare, i diritti di proprietà, l'utilizzo della valutazione del bene, la definizione del valore, la data della valutazione, oltre ad altre condizioni limitative; inoltre è necessario raccogliere dati generali relativi alla regione, alla città, al quartiere o zona industriale, dati sociali, economici e ambientali; raccogliere dati specifici, (subject e dati di confronto) quali costo e deprezzamento, reddito e spese, saggio di capitalizzazione, storia del possesso e uso e finalità della proprietà; è anche di massima importanza comprendere la domanda e l'offerta competitiva del bene, gli immobili in concorrenza, le compravendite, i listini, quindi la disponibilità e l'offerta, gli studi sulla domanda e i saggi di assorbimento.

L'abilità del valutatore immobiliare, o del perito estimatore ed i compiti che il medesimo deve porre in essere, al fine di realizzare una stima in linea con gli standard nazionali e internazionali di riferimento, consiste nel tener conto: della finalità della valutazione della proprietà e/o dei diritti reali, delle caratteristiche del bene, nonché della specificità dei soggetti potenzialmente interessati quali, ad esempio, istituti di credito, tribunali, società immobiliari, fondi immobiliari e fondi pensione, società di leasing, organi di vigilanza, società di revisione, cittadino-consumatore, agenzie di rating.

E' necessario considerare le **fasi** del mercato immobiliare, se si è in una fase di espansione, contrazione, recessione o recupero. E' necessario valutare i **caratteri del bene**, se sono di tipo: complessi, diversificati, atipici, rari ed unici, irriproducibili (terreni), non trasferibili fisicamente, soggetti ad effetti esterni ambientali o ancora indistruttibili.

E' necessario tener conto della **peculiarità**: se erogano un reddito ed un guadagno in termini capitali (capital gain), garanzia per finanziamenti; soggetti a pianificazione urbanistica ed a provvedimenti di esproprio, se presentano un livello di prezzo elevato in relazione alla priorità del bene; se presentano elevati costi di transazione, o presentano un investimento di basso rischio con tempi medio – lunghi, o ancora, fruiscono di finanziamenti o agevolazioni amministrative e fiscali.

Oggi ci si trova con un aumento costante del volume complessivo di crediti deteriorati, con un mercato immobiliare che vive una fase stagnante nella quale risulta difficile operare; la capacità dell'esperto stimatore sta nel certificare, non soltanto nello stabilire un valore di mercato di un determinato bene, ma anche e soprattutto di descrivere l'immobile, le sue eventuali irregolarità, i vizi e i pregi, in modo da consentire al possibile investitore di operare in sicurezza. La stima dovrà raccogliere e analizzare più dati e informazioni possibili, evidenziando contestualmente aspetti positivi e criticità, quindi un processo investigativo completo e tale da mettere il possibile acquirente, nelle condizioni di poter operare una scelta, sia relativa ad una acquisizione di un immobile o verso qualsiasi transazione esaminata, avendo ben noti i rischi connessi; in tal senso la stessa si configura come un'analisi conoscitiva che si rende necessaria, al fine di poter usufruire di una visione completa della realtà oggetto di acquisizione prima che venga presentata l'offerta di acquisto in asta. Emerge chiaramente che lo scopo del certificatore o tecnico estimatore, sia quello di individuare i possibili rischi collegati alla transazione, al fine di poterli efficacemente gestire. Completati gli accertamenti tecnici, il certificatore dovrà procedere alla stesura del "rapporto di relazione", indicando le informazioni acquisite sulla base della documentazione acquisita e sui sopralluoghi effettuati.

Il tecnico estimatore dovrà concludere con la stima dell'immobile, tenendo conto dell'utilizzo dei correttivi di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si tratta in sostanza di un'attenuazione del valore di mercato a causa delle particolari modalità di vendita, che comporta fra l'altro un'alea d'incertezza relativa ai tempi di effettiva immissione nel possesso; ne consegue che il valore di mercato di un'immobile pignorato, non può essere del tutto comparabile a quello di un immobile sul libero mercato.

Vero è che un valore di stima troppo basso e quindi una perizia "prudente" (come sostenuto anche dalla Corte di Cassazione – Cass. 6 ottobre 1998 n. 9908), non può che stimolare la partecipazione e quindi l'aumento del prezzo per effetto del rilancio, mentre una stima ottimistica, porta ad allontanare i possibili acquirenti, provocando l'allungamento dei tempi di vendita e l'aumento dei costi.

Concludendo nella compilazione e stesura della stima, il perito estimatore, dovrà stimare il tempo medio necessario per la vendita del bene, utilizzando un correttivo per la svalutazione del reddito annuo.

Si potrebbe pensare che con una stima "al ribasso", vi è una mancata tutela del debitore ma, in realtà, questo concetto non è corretto, in quanto, un prezzo base d'asta inizialmente basso, porta inevitabilmente alla partecipazione di più soggetti e quindi ad un potenziale innalzamento del prezzo di aggiudicazione, con soddisfazione del creditore e anche, in ultima analisi, del debitore che vedrà presto estinta la sua posizione debitoria.

Il perdurare dell'asta nel tempo causa l'aumento del debito ed una perdita del valore dell'immobile, oltre a sottoporlo ad azioni di vandalismo e furti di impianti e accessori, con deterioramento del bene e lievitazioni dei costi per le procedure giudiziarie.

Le vendite giudiziarie sono influenzate negativamente da diversi fattori, ma tutti riconducibili ad una certa mancanza di fiducia e conoscenza in questo tipo di canale di vendita immobiliare: tra gli elementi che influenzano negativamente il mercato immobiliare giudiziario vi sono:

- 1) scarsa conoscenza da parte della maggior parte degli acquirenti del mercato immobiliare giudiziario (ristrettezza del mercato);
- 2) assenza di un intermediario nella vendita come ad esempio un agente o un consulente immobiliare che facilita il contatto tra domanda ed offerta;
- 3) scarsa possibilità di visionare adeguatamente l'immobile prima dell'asta;
- 4) Limitato tempo utile per decidere se acquistare l'immobile: la data dell'asta è fissata a priori indipendentemente dall'interesse di potenziali acquirenti;
- 5) diversa fiscalità rispetto all'acquisto tra privati in quanto le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere calcolata sul prezzo di aggiudicazione e non sul valore catastale;
- 6) assenza di garanzie per vizi occulti non determinabili, per ovvi motivi, dal Perito stimatore;
- 7) mancata trattabilità del prezzo, l'aspettativa di poter avere un ribasso del prezzo provoca spesso uno slittamento della vendita all'asta successiva con conseguenze in termini di tempo e di revisione del prezzo base d'asta fino al 25%;
- 9) Indisponibilità immediata dell'immobile alla data dell'asta;
- 10) meccanismi di partecipazione all'asta poco conosciuti (vendita con incanto o senza incanto);
- 11) Il versamento del saldo deve avvenire in tempi ristretti, tempistiche spesso non adeguate per il completamento della pratica necessaria per l'ottenimento di un finanziamento ipotecario.

Esistono però anche elementi che influenzano positivamente il mercato immobiliare delle aste giudiziarie:

- a) L'esistenza di una consulenza tecnica completa che affronta ed analizza con obiettività e terzietà tutti gli elementi tecnici dell'immobile in modo che l'acquirente possa acquistare l'immobile consapevolmente;
- b) L'atto di trasferimento non è oneroso in quanto non devono essere corrisposte spese notarili;
- c) L'assenza di commissioni da riconoscere agli agenti immobiliari o ulteriori intermediari.

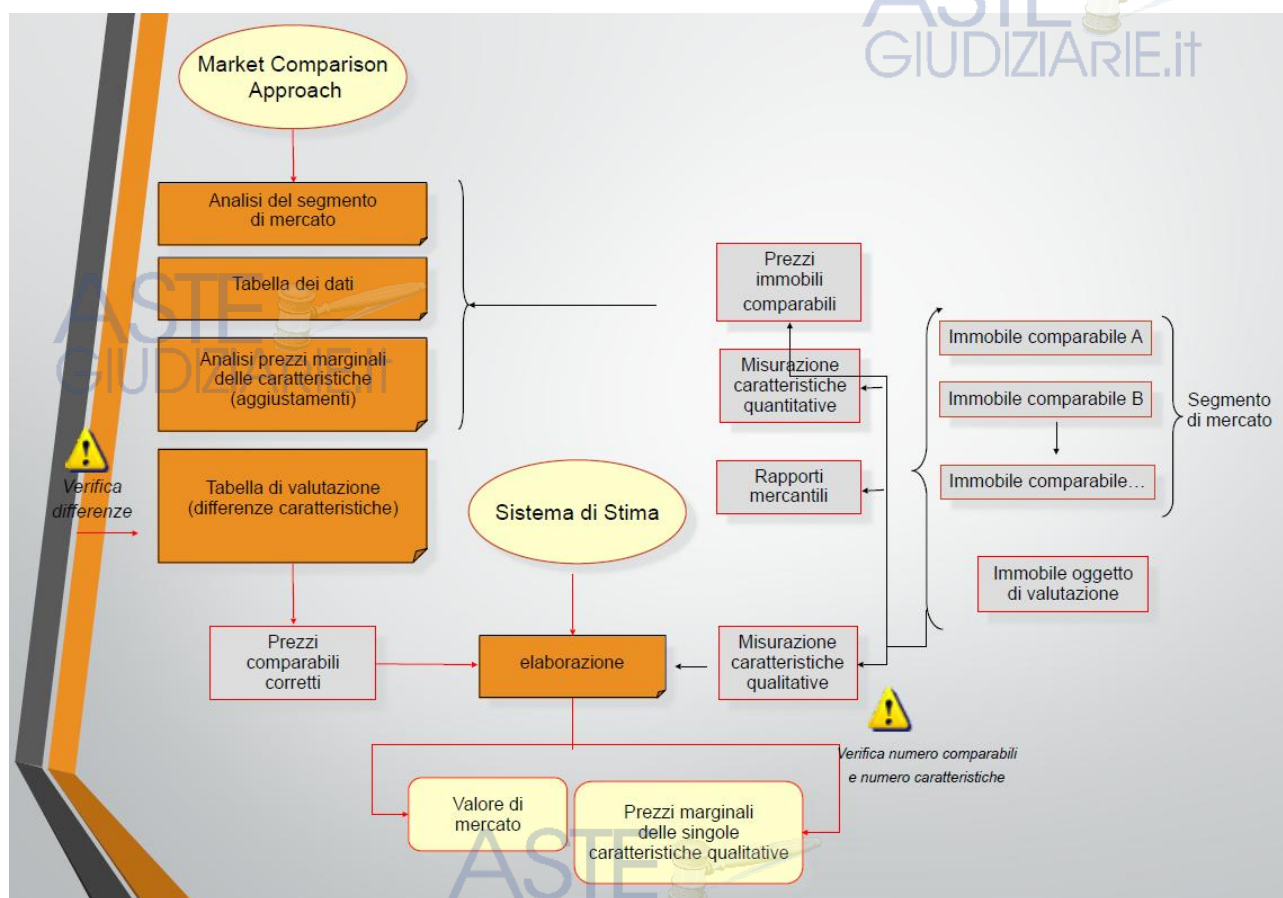
I PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE:

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari e gli I.V.S. ed oggi anche l'A.B.I., evidenziano i procedimenti di valutazione che si svolgono attraverso il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

- ✓ Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato - prezzi);
- ✓ Income Approach (metodo finanziario - redditi);
- ✓ Cost Approach (metodo dei costi - costi di costruzione).



Market Comparison Approach



E' importante ai fini della compilazione della stima, l'individuazione del segmento di mercato e del contesto di zona; saranno individuate le caratteristiche immobiliari dei campioni, le caratteristiche, rilevando prezzo e data di compravendita; compilazione della tabella dei dati degli immobili da comparare tra loro e il nostro bene da sottoporre ad asta.

La compilazione delle tabelle dei dati, porta all'inserimento delle caratteristiche dei comparabili e alla verifica del valore di stima ottenuto, con un'incidenza di errore al di sotto del 3%, quindi con un valore di stima attendibile.

INDICE



1	Cronistoria dell'esecuzione immobiliare.....	8
2	Cronistoria delle iscrizioni ipotecarie.....	8
3	Descrizioni immobili	10
	CONSIDERAZIONI IMMOBILE FG. 70, MAPPALE 243: INDIVIDUAZIONE URBANISTICA.....	10
4	ALLEGATI	.
		Errore. Il segnalibro non è definito.



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Gianni Manai, tecnico abilitato ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n°2092, con studio professionale in Sassari, in Via Benedetto Croce n°3, ha ricevuto formale incarico da parte del Tribunale di Nuoro, nella persona della Giudice incaricato, Dott.ssa Maria Cristina Lapi, di redigere una perizia estimativa di immobili siti nell'agglomerato industriale di Ottana in Comune di Bolotana, e un fabbricato nel Comune di Nuoro, al fine di compiere tutte le relative verifiche urbanistiche, amministrative, civilistiche, finalizzate alla conoscenza del reale valore di mercato dei predetti beni.

A seguito dell'accettazione dell'incarico, lo scrivente perito ha effettuato i necessari sopralluoghi, compiuti nelle seguenti date: il 27/01/2016, il giorno 4/03/2016, 11/03/2016 e il giorno 12/04/2016, al fine di appurare personalmente lo stato dei luoghi ed i beni oggetto di valutazione economica.

1 Cronistoria dell'esecuzione immobiliare

Il 16/10/2015 il Tribunale di Nuoro, nella procedura N°17/2015 dichiara il fallimento della società "██████████", società con sede in ██████████ e con la stessa procedura dichiara il fallimento del socio accomandatario, Sig. ██████████, nato a ██████████.

Contestualmente il Tribunale di Nuoro nomina il Giudice Delegato Dott. Maria Cristina Lapi e il Curatore Dott. Agostino Galizia.

In data 26.10.2015, il Tribunale di Nuoro emette un Decreto di sostituzione del curatore a seguito della rinuncia da parte del nominato, sostituito con il Dott. Leonardo Sotgia.

In data 18.01.2016 il Curatore fa richiesta di nomina del perito per la stima degli immobili di proprietà della società "██████████".

In data 19.01.2016 La Dott.ssa Maria Cristina Lapi accoglie la richiesta del curatore e nomina il Geometra Manai Giovanni Maria, nato a Sassari il 16.05.1963 C.F. MNAGNN63E16I452L, residente in Sassari in via Benedetto Croce N°3, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia Sassari e Olbia Tempio con N°2092 di timbro, alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili sotto elencati e compiere tutte le relative verifiche di tipo urbanistico, amministrativo e civilistico, preliminari alla vendita.

2 Cronistoria delle iscrizioni ipotecarie

Dai controlli e ricerche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate, L'agenzia del Territorio provinciale di Nuoro (ex Catasto), della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Nuoro, nonché presso gli uffici della Z.I.R. di Bolotana con sede in Nuoro e presso gli Uffici Tecnico

comunalì del Comune di Bolotana e del Comune di Nuoro, relativamente alla ditta " [REDACTED] " si sono ottenuti i seguenti riscontri per gli immobili a seguire:

- la proprietà pari al 100/100 del fabbricato sito in Comune di Bolotana, zona industriale, distinto in catasto fabbricati al foglio 70 mappale 243, categoria D1, strada provinciale civico 17, come da classamento del 27.10.2009 n. 15171.1/2009 (acquistata in forza di decreto di trasferimento immobili trascritto in data 13.02.2002 ai numeri 1999 di particolare e 2297 di generale) risulta gravato dall'ipoteca volontaria iscritta a favore del Banco di Napoli con sede in Napoli. Più in dettaglio, il Banco di Napoli, con atto pubblico rogato dal notaio Federico Andreani, in data 12.02.2002 ha concesso un mutuo di euro 387.343,00 da rimborsare in anni 5, garantito dalla somma ipotecaria di euro 774.686,00. Il medesimo immobile risulta gravato, altresì, sia da un'ipoteca legale a favore di Equitalia Sardegna Spa del 05.03.2008 (repertorio 457/2008, iscritta in data 17.03.2008 ai numeri 549 di particolare e 2895 di generale) sia da un'ipoteca giudiziale iscritta a favore di Banca di Sassari spa con sede in Sassari;
- la proprietà pari al 100/100 dell'area Urbana, sita nel Comune di Bolotana, zona industriale, distinto in catasto fabbricati al foglio 70 mappale 218 subalterno 5 di metri quadri 1000 strada provinciale civico 17 come da variazione della toponomastica del 04.07.2003 n.17767.1/2003, pervenuta in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Federico Andreani in data 21.05.2002 (repertorio 22993, trascritto in data 20.06.2002 ai numeri 6157 di particolare e 7642 di generale) gravato da ipoteca legale a favore di Equitalia Sardegna Spa (05.03.2008 repertorio 457/2008 iscritta in data 17.03.2008 ai numeri 549 di particolare e 2895 di generale per un capitale di euro 132.891,51 garantito dalla somma ipotecaria di euro 265.783,02); ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo a favore di Banca di Sassari spa con sede in Sassari, iscritto in data 14.03.2012 ai numeri 201 di particolare e 2591 di generale per un capitale di euro 31.483,90 garantito dalla somma ipotecaria di euro 50.000,00;
- la proprietà pari al 100/100 del Fabbricato in Nuoro alla via Giuseppe Biasi, N°60 distinto al catasto Fabbricati al foglio 51, mappale 148, subalterno 2, categoria C/3, di metri quadri 100, rendita 444,15 euro (acquistato in forza di atto pubblico rogato dal Notaio Antonino Sau in data 07.11.2001, repertorio 234575, trascritto in data 23.11.2001 ai numeri 11112 di particolare e 13511 di generale) risulta gravato da ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Più in dettaglio, la [REDACTED] mediante atto pubblico rogato dal Notaio Lamberto Corda in data 30.06.2005, ha concesso alla società fallita un mutuo di euro 400.000,00 da rimborsare in anni 10, garantito dalla somma ipotecaria di euro 449.120,72; ipoteca legale a favore di Equitalia Sardegna Spa, 05.03.2008 repertorio 457/2008, iscritta in data 17.03.2008 ai numeri 549 di particolare e 2895 di generale, per un capitale di euro 132.891,51, garantito dalla somma ipotecaria di euro 265.783,02. Sul medesimo immobile grava altresì l'ipoteca giudiziale iscritta a favore di Banca di Sassari;

3 Descrizioni immobili

Le unità immobiliari da stimarsi sono così identificate:

- 1) Fabbricato sito in zona industriale di Ottana del Comune di Bolotana, località S'Erenosu, ubicato nel Comparto "B5" all'interno dell'area della ex [REDACTED] al civico n°17 Distinto al N.C.E.U. al **foglio 70 mappale 243**, categoria D1, della superficie (comprese le pertinenze) di mq 4.019;
- 2) Area urbana sita in zona industriale di Ottana del Comune di Bolotana, località S'Erenosu, ubicato nel Comparto "B5" all'interno dell'area della ex [REDACTED], prospiciente il civico n°17. Distinto al N.C.E.U. al **foglio 70 mappale 218 subalterno 5** di metri quadri 1000;
- 3) Fabbricato sito in Nuoro alla via Giuseppe Biasi n°60. Distinto al N.C.E.U. al **foglio 51, mappale 148, subalterno 2**, categoria C/3, di metri quadri 100, e relativa corte di pertinenza, rendita 444,15 euro;

CONSIDERAZIONI IMMOBILE FG. 70, MAPPAL 243: INDIVIDUAZIONE URBANISTICA.

Il lotto di cui al Foglio 70 particelle 243 avente superficie complessiva di mq 4.019 ricade, secondo le norme del P.R.G. vigente, nella Zona Territoriale Omogenea "D1 del P.U.C di Bolotana". I dati di progetto sono:

- Superficie coperta totale = mq 2.450,00;
- Volume totale fuori terra = mc 13.360,00;
- Superficie riservata a parcheggio = mq 512,00;
- Altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura = m 5,50;
- Concessioni Edilizie: C.E. n. 42/91 del 24/09/1991; C.E. N°29/2001 del 26/09/2001;
- Regolarità edilizia ed urbanistica: Il capannone non presenta parti difformi dalle concessioni edilizie rilasciate ed è stato depositato il certificato di ultimazione dei lavori in data 11/04/2002 e la richiesta del certificato di agibilità a cui l'ufficio tecnico del Comune di Bolotana non ha mai dato seguito.

Manufatto di tipo industriale a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 40X60 circa per complessivi mq 2450.

È edificato con struttura in acciaio con pilastri del tipo HEA e HEB che sostengono le capriate in acciaio delle dimensioni di metri 10,00 e 20,00 avente un'altezza di m 2,50; la copertura, inclinata, a due falde, è realizzata con pannelli di lamiera grecata non praticabile.

La tamponatura esterna sono state realizzate con blocchetti in laterizio, delle dimensioni di cm 20x40x20; le parti finestrate sono realizzate, parte con elementi vetrati armati e continui fissi, dell'altezza di m 1,50 e lunghezza variabile, mentre nella parete frontale sono presenti degli infissi in alluminio elettrocolorato.

Il capannone ha una piccola porzione, adiacente all'ingresso della zona pre stampa, soppalcata con funzione di archivio ed un'altezza interna netta di m 2,40;

Il capannone è internamente suddiviso in due ulteriori porzioni finalizzate a specifiche funzioni, rispettivamente ex stamperia e relativo deposito dalle differenti caratteristiche rifinitive, ovvero la prima porzione, di mq 975,00 (circa 24,40 x 40,00) è risultata essere pavimentata in gres ceramico e rifiniture in generale al civile. Presenta una struttura controsoffittata REI 180, e una parete divisoria dal restante fabbricato, realizzata con muro tagliafuoco, con parete a due lastre di gesso rivestite tipo "rigips" antincendio e porte REI 180 di collegamento tra i due locali (lavorazione e deposito).

E' presente un impianto antincendio, completo di gruppo di pompaggio e rete di distribuzione;

E' presente un impianto elettrico e di condizionamento.

Non è stato possibile controllarne il funzionamento, in quanto al momento dei vari sopralluoghi effettuati, la struttura si presenta senza l'uso della corrente elettrica.

vista satellitare del capannone e area di pertinenza



Impianto Antincendio

capannone mq 975 destinata alla stamperia

Parte di capannone destinata al deposito

L'immobile in oggetto, risulta essere stato edificato nei primi anni Settanta. Osservando l'immagine satellitare del 1968, infatti non vi è traccia del fabbricato, neppure di qualsiasi intervento urbanistico, quali strade e urbanizzazioni primarie. Osservando le carte ortofoto del 1977 si evince una densità urbanistica ben avviata dell'intero comparto.



CARTA AEROFOTOGRAMMETRICA SATELLITARE ORTOFOTO ANNO 1968 (DA SARDEGNAFOTOAEREE)



CARTA AEROFOTOGRAMMETRICA SATELLITARE ORTOFOTO ANNO 1977 (DA SARDEGNAFOTOAEREE)



INGRANDIMENTO DELL'AREA OGGETTO DI STIMA

Nella parte nuova, è stato organizzato il ciclo produttivo, con zona destinata alla prestampa nella parte del laboratorio, del laboratorio tipografico e quella di stampa nella zona sala

macchine. Le due zone sono separate da tramezzi di mattoni forati con porte di comunicazione e ampie vetrate, e le attività che si svolgono possono essere così riassunte:

ZONA PRESTAMPA

Questa Zona, della superficie complessiva di mq 193,00, è distribuita su due livelli, di cui il primo con una superficie di mq 137,84 è quello nel quale si svolge l'attività principale costituita dalla composizione del testo e dall'assemblaggio dei testi e delle foto.

La superficie di mq 137,84 risulta composta per mq 55,48 da locali esistenti e per mq 82,36 ricavati dall'ultimo nuovo intervento di ristrutturazione; le due superfici hanno un'altezza netta interna diversa, la prima quella esistente ha un'altezza di m 2,70, la seconda, realizzata con l'ultimo intervento edilizio, di m 3,40; i locali avente altezza m 2,70 potrebbero configurarsi anche per uso ufficio e segreteria.

In quest'area si trova una scala a chiocciola per il collegamento tra il piano terra e il piano primo, avente una superficie di mq 55, viene destinato a deposito di modeste quantità di materiale cartaceo (fotografie, documentazione storica della ditta, ecc.); la destinazione d'uso ad uffici, non è compatibile ed utilizzabile con le caratteristiche di abitabilità possedute dal locale che risulta avere un'altezza interna pari a m 2,40.

ZONA STAMPA

Questa Zona, della superficie complessiva di mq 781,95, è individuata in un unico livello, posto completamente a piano terra; non sono presenti locali seminterrati e/o sopraelevati. La superficie complessiva è ripartita nelle seguenti sub-zone:

sala stampa di mq 685,00, dove vi erano installati tutti i macchinari utilizzati per la stampa;

sub-zona servizi igienici per gli operai, della superficie di mq 73,71, sono presenti i servizi igienici suddivisi per sesso e la zona ingresso operai, con zona spogliatoi comprensiva dei mobili per riporre abbigliamento ed effetti personali degli addetti, inoltre si sono previsti i locali igienici anche per i disabili. Questa sub-zona è separata dalla sala stampa da tramezzi di mattoni forati dello spessore di cm 15, completi di intonaco e tinteggiatura. L'accesso dall'esterno è garantito da un'unica porta con senso di apertura verso l'esodo, con una larghezza di cm 90 e con maniglione antipanico;

sub-zona locale liquidi infiammabili, della superficie di mq 23,29, è un luogo ove venivano conservati i materiali di consumo utilizzati nella sala stampa. Attualmente è destinato a servizi igienici.

Il capannone è dotato di due ingressi principali, uno sul fronte dell'edificio, che immette nella zona della pre stampa, un altro sul lato posteriore che consentiva l'accesso alla zona servizi degli operai. Il sistema delle uscite di sicurezza è costituito da n. 4 porte supplementari.

Il capannone non è dotato di recinzione, in quanto si trova all'interno del complesso industriale [REDACTED], area completamente delimita.

ZONA DEPOSITO: CAPANNONE AL RUSTICO

La porzione adibita a deposito, della superficie di mq 1.400,00 risulta rifinita con pavimentazioni in battuto di cemento del tipo industriale con murature perimetrali di tamponatura non intonacate.

Certificazione Energetica: Non esiste alcun Attestato di Certificazione Energetica, (documento da redigersi in conformità delle Linee Guida emanate col decreto ministeriale del 26 giugno 2009 che ha introdotto su tutto il territorio nazionale la Certificazione Energetica degli edifici) sempre in virtù dello stato di degrado del compendio immobiliare e della inattività pluriennale della società [REDACTED].

Di pertinenza al capannone vi è un'area urbana prospiciente l'ingresso, distinto al N.C.E.U. al **foglio 70 mappale 218 subalterno 5** di metri quadri 1000; questi sono vincolati e indivisibile dall'opificio oggetto di stima.

IL MERCATO IMMOBILIARE DI NUORO

Risultato interrogazione

Anno: **2016** Semestre: **I°**

Provincia: **Nuoro**
 Comuni: **Ottana - Bolotana**
 Fascia/zona: **Z.I.R. -**
Strada interna ex [REDACTED] N°17 -
ZONA OMOGENEA "D1"

Codice di zona:

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: **Capannoni ad uso industriale e Commerciale**

Destinazione: **Industriale / Terziario**

Tipologia	Stato conservativo		Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Depositi	NORMALE	Min				
		Max				
Capannoni Uso Industriale	IN STATO DI ABBANDONO	Min	250,00 *			
		Max	500,00 **			
Capannoni Uso Industriale	NORMALE	Min	400,00 *			
		Max	800,00 **			
Capannoni Uso Industriale	NUOVO E CON REDDITO	Min	900,00 *			
		Max	1.500,00 **			
Box	NORMALE	Min				
		Max				
Posti auto coperti	NORMALE	Min				
		Max				
Posti auto scoperti	NORMALE	Min				
		Max				
Capannoni Uso Commerciale	NORMALE	Min				
		Max				

* Il dato sopra riportato esprime un valore medio di mercato a metro quadrato lordo di circa **EURO 250,00** trattasi di valore minimo da rivalutare riferito al Borsino del Catasto.

**** Il dato sopra riportato esprime un valore medio di mercato a metro quadrato lordo di circa 500,00 trattasi di valore al mq sulla piazza della provincia di Nuoro dei Capannoni ad uso industriale.**

Ora vista l'attuale congiuntura del mercato immobiliare, ed in particolare quello degli immobili industriali, conseguente la situazione economica che registra quotidiane cessazioni di attività, è possibile partire da una base del valore al mq dell'immobile con la media ricavata dai due valori in tabella.

VALORE IN STATO DI ABBANDONO:

Valore 1 + valore 2 per ½ = euro ((250,00+500,00)/2) = euro 375,00

Il valore medio risultante dall'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere di € 375,00

ARROTONDATO a euro **350,00** al metro quadrato lordo

VALORE IN STATO NORMALE:

Valore 1 + valore 2 per ½ = euro ((400,00+750,00)/2) = euro 575,00

Il valore medio risultante dall'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere di € 575,00

ARROTONDATO a euro **550,00** al metro quadrato lordo.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE e PECULIARITA' QUALITATIVA DEL CAPANNONE IN STIMA

Esistono i coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di **1** produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente **1** non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

a. Caratteristiche qualitative del cespite

La presente relazione si conclude con la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, ossia la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, gli immobili dovrebbero essere scambiati (dopo un adeguato periodo di commercializzazione) in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in

grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione (definizione data dall'Unione Europea nella Direttiva 91/674, articolo 49). Il valore di mercato viene accertato a prescindere dai costi legati alla vendita dell'immobile. Di seguito ci riferiremo al compendio immobiliare come un unicum, in quanto a nostro giudizio trattasi di beni immobili reciprocamente connessi in termini edilizi, di destinazione ed utilizzo tali da consigliare, per non dire obbligare, alla vendita in unico lotto.

La data di valutazione del presente rapporto è il **12.05.2016**.

Le date d'ispezione eseguite dal sottoscritto valutatore sono, il 27/01/2016, il giorno 4/03/2016 e il giorno 11/03/2016.

In fase d'ispezione è stata accertata la posizione di mercato, in base alla sua ubicazione, degli standard tecnici relativi al compendio e dell'appetibilità che suscita rispetto alle alternative competitive sul mercato locale. Gli immobili sono liberi, in stato di degrado, attualmente inutilizzabili, quindi tutti quegli elementi, che nelle procedure estimative partecipano alla determinazione del valore, quali canoni di locazione, costi di gestione, entrate nette ecc. sono completamente mancanti.

L'immobile in oggetto non ha subito recentemente interventi di ristrutturazione e sarebbero necessari interventi di manutenzione ordinaria, in particolar modo nei canali di raccolta delle acque meteoriche, oltre che nelle parti interne ed esterne del capannone

Per i calcoli di stima si terrà conto del mercato immobiliare del territorio provinciale ed in particolare del mercato di compravendita di opifici siti nelle zone industriali di Ottana, di Nuoro (prato sardo), di Orosei e Irgoli, utilizzando il metodo Market Comparison Approach (metodo del confronto di mercato - prezzi);

a.1. Caratteristiche ulteriori:

Altre caratteristiche e parametri da tenere in considerazione, sono: l'accessibilità, la viabilità la movimentazione interna all'area di pertinenza e interna al capannone, nonché il parcheggio. Tutti questi parametri oltre ad un valore aggiunto dell'area di pertinenza che può oscillare fino a 30-50 euro al mq; tutte queste caratteristiche portano ad un ulteriore percentuale aggiuntiva del 5% del valore al mq.

Oltremodo, saranno da riconoscere in un deprezzamento, tutti gli interventi alla struttura portante, alla pavimentazione e alla copertura, se necessitano di un intervento urgente al fine di preservare l'integrità dello stabile dal punto di vista statico e dal punto di vista igienico-sanitario.

Importante è inoltre non trascurare la funzionalità degli impianti esistenti, siano essi impianti idrici, fognari, elettrici, nel rispetto della normativa vigente ai fini della presentazione delle autorizzazioni edilizie necessarie per l'apertura di una nuova attività industriale / commerciale.

B. COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICABILI

Per quanto sopra premesso appare doveroso differenziare l'immobile in oggetto dalla quotazione media di mercato mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione:

ESPOSIZIONE SOLARE	0,90
OPERE INTERNE ED ESTERNE DI MANUTENZIONE ORDINARIA	0,84
OPERE INTERNE ED ESTERNE DI MANUT. STRAORDINARIA	0,75
MERCATO IMMOBILIARE CON SCARSA DOMANDA	0,65
COEFFICIENTE DI ANTICIPAZIONE PER N° ANNI X LA VENDITA	0,71
COEFFICIENTE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA	0,78
COEFFICIENTE DEL VALORE IN USO	0,82
COEFF. DEL VALORE COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	0,74

COEFFICIENTE GLOBALE UNICO

$$(0,90+0,84+0,75+0,65+0,71+0,78+0,82+0,74) = 6,19/8 = 0,77375$$

VALUTAZIONE

Valore medio a metro quadrato (con il metodo dell'utilizzo della Valutazione più bassa e più alta): quali euro 250,00 ed euro 500,00;

$$(250,00+500,00)/2 = \text{€ } 375,00 - \text{ARROTONDATO AD EURO } 350,00$$

$$(400,00+750,00)/2 = \text{€ } 575,00 - \text{ARROTONDATO AD EURO } 550,00$$

Superficie lorda Capannone: DEPOSITO Metri quadrati 1.400,00

Coefficiente globale unico di differenziazione = **0,77375**

VALORE COMPLESSIVO

$$\text{CAPANNONE : € /mq. } 350,00 \times \text{mq. } 1.400,00 = \text{€ } 490.000,00 \times 0,77375$$

uguale a € 379.137,50

Superficie lorda Capannone: LAVORAZIONE Metri quadrati 975,00

Coefficiente globale unico di differenziazione = **0,77375**

VALORE COMPLESSIVO

$$\text{CAPANNONE : € /mq. } 550,00 \times \text{mq. } 975,00 = \text{€ } 536.250,00 \times 0,77375$$

uguale a € 414.923,44

Superficie lorda Capannone: PIANO PRIMO Metri quadrati 55,00

Coefficiente globale unico di differenziazione = **0,77375**

VALORE COMPLESSIVO

$$\text{CAPANNONE : € /mq. } 550,00 \times \text{mq. } 55,00 = \text{€ } 30.250,00 \times 0,77375$$

uguale a € 23.405,94

AREA DI PERTINENZA CAPANNONE :

$$\text{€ /mq. } 10,00 \times \text{mq. } 1.000,00 = \text{€ } 10.000,00 \times 0,77375$$

uguale a € 7.735,50

VALORE COMPLESSIVO – CAPANNONE E AREA DI PERTINENZA

CAPANNONE + TERRENO: € 825.204,38

VALORE COMPLESSIVO – CESPITE E AREA DI PERTINENZA

OPIFICIO + AREE DI PERTINENZA: € 825.000,00

IN UNO STATO NORMALE DI CONSERVAZIONE DEL BENE

**LAVORAZIONI DA ESEGUIRE E RELATIVO
DEPREZZAMENTO DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

➤ Interventi edili di manutenzione ordinaria per la sistemazione dei canali di gronda e dei discendenti	a corpo	13.500,00
➤ Revisione impianto tecnologico esistente: ANTINCENDIO	a corpo	14.900,00
➤ Revisione impianto tecnologico esistente: IDRICO	a corpo	3.850,00
➤ Revisione impianto tecnologico esistente ELETTRICO	a corpo	12.900,00
➤ Manutenzione servizi igienici e bagni	a corpo	3.250,00
➤ Revisione degli impianti tecnologici esistenti	a corpo	24.900,00
➤ Manutenzione servizi igienici e bagni	a corpo	3.250,00
➤ Tinteggiatura esterna	a corpo	6.000,00
➤ Revisione infissi esterni e controsoffittatura rei	a corpo	9.000,00
➤ Pulizia porzione di capannone – magazzino	a corpo	12.500,00
➤ Opere varie non individuabili in fase di sopralluogo	a corpo	5.000,00
TOTALE PREVISIONE DEI COSTI DI AVVIO ATTIVITA'	euro	109.050,00

VALORE COMPLESSIVO MENO DEPREZZAMENTO

IMMOBILE: € 825.204,38 - € 109.050,00 = € 716.154,38

**CONCLUDENDO IL VALORE DI STIMA E IL VALORE DI MERCATO
DELL'IMMOBILE E' DI EURO 716.154,38**

Il sottoscritto **Geometra GIOVANNI MARIA MANAI**, con studio in Sassari (SS), VIA BENEDETTO CROCE n. 3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di SASSARI al n. 2092, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 700.000,00

(settecentomila/00 euro)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Sassari, 12 maggio 2016

IL CONSULENTE TECNICO

Geometra GIOVANNI MARIA MANAI



Geometra Giovanni Maria Manai

Tecnico Estimatore Esperto, regolarmente iscritto (dal Gennaio 1991), al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari, Con Numero di Matricola 2092.