

**PERIZIA
PER VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEGLI IMMOBILI RELATIVI AL
FALLIMENTO ISOLA 3000 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
N. 325/2019**

1

Roma, 24 Maggio 2022

Il tecnico

Geom. Mattia Roccasecca

Il sottoscritto geom. Mattia Roccasecca, nato a Roma, il 02/08/1982, C.F. RCCMTT82M02H501U, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma con il n. 10062, con studio in Roma Via Giuseppe Melchiorri n. 8 cap. 00162, quale amministratore della società P PIU' s.r.l. per incarico ricevuto dal curatore Avv. Cinzia Bernardini relativamente al Fallimento Isola 3000 S.r.l. n. 325/2019, di redigere una perizia per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del fallimento, il sottoscritto redige la seguente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto. Il sottoscritto ha sviluppato il proprio lavoro nella seguente relazione.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

1. Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima;
2. Operazioni peritali;
3. Descrizione degli immobili;
4. Conservatoria dei Registri immobiliari;
5. Destinazione urbanistica degli immobili
6. Metodo di stima;
7. Valutazione economica;
8. Conteggi estimativi;
9. Conclusioni;
10. Allegati.

2

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- A. Opificio sito nel Comune di Macomer (NU) località Tossilo, piano T-1, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 53, particella 133, sub 1, categoria D/1, rendita catastale euro 55.793,00;
- B. Abitazione sita nel Comune di Macomer (NU), località Tossilo, piano T, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 53, particella 133, sub 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale catastale mq 112, rendita catastale euro 206,58;
- C. Fabbricato (cabina elettrica) sito nel Comune di Macomer (NU), località Tossilo, piano T, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 53, particella 133, sub 3, categoria D/7, rendita catastale euro 86,76;

- D. Fabbricato (stabilimento industriale) sito nel Comune Macomer (NU), località Tossilo, piano T-1, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 53, particella 408, sub 1, categoria D/7, rendita catastale euro 40.840,00;
- E. Abitazione sito nel Comune di Macomer (NU), località Tossilo, piano 1, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 53, particella 408, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 112, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 109,00, rendita catastale euro 188,51;
- F. Unità immobiliare (asilo nido) sita nel Comune di Macomer, località Tossilo, piano T, censito all'Agenzia delle Entrate al foglio 53, particella 408, sub 3, categoria B/5, classe 3, consistenza mq 246, superficie catastale 82 mq, rendita catastale euro 266,80;

2 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) copia le visure storiche catastali (Allegato 1) e le planimetrie catastali rasterizzate ultime in atti (Allegato 2) relative alle unità immobiliari oggetto di stima.

Il sottoscritto in data 20/09/2021 e 21/09/2021 si è recato presso gli immobili oggetto di perizia ed ha eseguito un rilievo metrico e fotografico (documentazione fotografica Allegato 5) delle unità immobiliari.

Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato in zona e consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), reperendo le quotazioni immobiliari medie di zona (Allegato 3 Quotazioni immobiliari).

Il sottoscritto ha provveduto ed eseguire ricerche ed estrazione delle note di trascrizione degli atti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Città Metropolitana di Nuoro, producendo la documentazione ipo-catastale (allegato 4 Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro con aggiornamento al 03/05/2021).

Il sottoscritto a inoltrato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Macomer (NU) con protocollo n. 18708 del 28/09/2021, per il reperimento della documentazione urbanistica. Il sottoscritto ha reperito la documentazione suddetta (Allegato 6 Documentazione Urbanistica degli immobili).

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un complesso industriale lattiero caseario sito nel Comune di Macomer (NU), nella zona industriale "Tossilo", insistente sulle particelle n. 133 e n. 408 del foglio 53. Gli immobili sono ubicati nella periferia (zona industriale) di Macomer, zona che dopo alcuni anni di boom economico si trova in uno stato che appare di quasi abbandono. La particella 408 comprende un fabbricato destinato prevalentemente ad area di produzione, oltre a uffici, alloggio ed asilo nido, per una superficie coperta di complessivi mq 4.946 mq insistente su un area complessiva di mq 11.991. La particella n. 133 comprende due fabbricati per una superficie complessiva coperta di circa 12.526 mq, destinati prevalentemente a capannone industriale, oltre ad un alloggio del custode, uffici, locali tecnici, cabina elettrica e depuratore insistenti su un area complessiva di circa mq 55.642.

L'insediamento produttivo ad oggi si trova in disuso ed in generale in stato di quasi abbandono. Il complesso industriale oggetto del fallimento al momento sono occupate senza titolo dal Sig. Bruno Boi e dai suoi familiari.

A. OPIFICIO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 1

4

Trattasi di due fabbricati in cattivo stato di manutenzione, oltre ad un fabbricato tecnico destinato a depuratore, insistenti su un area complessiva di mq 55.642 (particella 133).

Il primo fabbricato è un capannone industriale in cemento armato di grande consistenza pari a circa mq 11.456 di superficie coperta, sviluppato su di un unico livello al piano terra ed un'altezza interna al colmo di circa 8,90 m.

Il secondo fabbricato più piccolo, anch'esso con struttura in cemento armato ed ha una superficie coperta (sagoma) di circa mq 1.070 e si sviluppa su due livelli ed è composto al piano terra: (oltre che da un appartamento censito al foglio 53, part. 133, sub. 2, descritto nel prossimo paragrafo "B") da uffici, cabina elettrica, locale compressori ed autoclavi, centrale tecnica, sala macchine, gruppo elettrogeno, officina, locale servizi, spogliatoi uomini e spogliatoi donne, e al piano primo da uffici.

Relativamente al secondo fabbricato, la superficie commerciale degli uffici al piano terra (mq 202,00) e primo (mq 454,00) sono pari a mq circa 656,00. La superficie commerciale del piano terra con destinazione industriale è pari a mq. 758,00.

B. ABITAZIONE CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 2

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del fabbricato descritto al paragrafo precedente (lettera "A"). L'abitazione si compone di soggiorno pranzo, due camere, disimpegno e bagno e si trova in medio stato di manutenzione. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq. 108,00.

C. CABINA ELETTRICA CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 3

Trattasi di una cabina elettrica con una superficie commerciale di 18 mq. e altezza interna pari a 8 m.

D. FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 1

Trattasi di un fabbricato con superficie coperta pari a circa 4.946 mq insistente su un'area complessiva di mq 11.991 (particella 408).

Il fabbricato è un capannone industriale in cemento armato in buono stato di manutenzione si sviluppa su due livelli al piano terra e primo. Il piano terra è destinato prevalentemente a stabilimento di produzione per una superficie di mq 4.333,00 circa e per mq 538,00 è destinato a uffici, hall, sala mensa, segreteria e spogliatoio uomini e donne (oltre che da un asilo nido censito al foglio 53, part. 408, sub. 3, descritto nel paragrafo "F").

Al piano primo l'immobile è destinato a uffici (oltre che da un appartamento censito al foglio 53, part. 408, sub. 2, descritto nel paragrafo "E") per una superficie di mq 510,00 circa.

La superficie commerciale degli uffici al piano terra (mq 538,00) e primo (mq 510,00) sono pari a mq circa 1.048,00.

E. ABITAZIONE CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 2

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo del fabbricato descritto al paragrafo precedente (lettera "D"). L'abitazione si compone di andito, cucina/soggiorno, camera, locale sgombero, disimpegno e bagno e si trova in buono stato di manutenzione. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa mq. 106,00.

F. ASILO NIDO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 3

L'unità immobiliare destinata ad asilo nido è ubicata al piano terra del fabbricato descritto al paragrafo precedente (lettera "D"). L'immobile si compone di ambiente principale adibito ad asilo nido, due sale ed un bagno e si trova in medio stato di manutenzione. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa mq. 80,00.

4 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Si riporta di seguito la Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Nuoro con aggiornamento al 03.5.2021. Eseguita da Ipcat Visure S.R.L. Associato A.V.I. – Associazione Visuristi Italiani per conto del sottoscritto.

OGGETTO: Porzioni immobiliari in Comune Nuoro, Loc. Tossilo:

D/7 ai piani terra e primo in catasto urbano censito al F. 53 particella 408 sub. 1;

A/3 appartamento al piano primo in catasto urbano censito al F. 53 particella 408 sub. 2 (già D/7);

D/1 ai piani terra e primo in catasto urbano censito al F. 53 particella 133 sub. 1;

A/3 appartamento al piano terra in catasto urbano censito al F. 53 particella 133 sub. 2;

D/7 al piano terra in catasto urbano censito al F. 53 particella 133 sub. 3;

B/5 al piano terra in catasto urbano censito al F. 53 particella 408 sub. 3 già D/7.

La particella 408 del F. 53 ente urbano di mq. 11991 deriva dalla particella 408 del catasto rustico di pari metratura. La particella 408 deriva dalla soppressione della particella 143.

La particella 143 di mq. 18491 deriva dal frazionamento della originaria particella 14 di mq. 204309

La particella 133 del F. 53 ente urbano di mq. 55642 deriva dalla fusione delle particelle 354 – 353 – 134 – 357 – 356 – 360 e 358. Tutte derivanti dalla originaria particella 14 di mq. 213235

NOMINATIVI: ISOLA 3000 S.R.L. – sede Roma

– sede Macomer

- :

RISULTANZE:

IL PASSAGGIO DELLA DENOMINAZIONE DA _____ – SEDE
MACOMER AD ISOLA 3000 S.R.L. – SEDE ROMA NON RISULTA TRASCRITTO.
CONSIGLIO UNA VISURA CAMERALE

- Formalità del _____ (2212 d'ordine) trascrizione decreto trasferimento emesso dal Tribunale di Oristano in data 5.12.2011 rep. 993 a favore della società _____ - sede Macomer contro la società _____ sede _____ mediante il quale la prima società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Macomer, Zona industriale _____, fabbricato D/7 in catasto urbano censito al F. 53 p.lla 408.
- Formalità del _____ (14787 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Fancello Gianni di Macomer del 6.12.2002 rep. 9804 a favore della società _____ - sede Macomer Per la Zona Industriale di Macomer" - sede Macomer mediante il quale la società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Macomer, Loc. Tossilo, terreno di mq. 11991 in catasto rustico distinto al F. 53 p.lla 408.
- Formalità del _____ (9 d'ordine) trascrizione atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Andreottola Giovanni di Milano in data 2.12.1993 rep. 368933 a favore del _____ - sede Macomer contro la società _____ sede _____ mediante il quale il Consorzio acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Macomer, terreni in catasto rustico distinti al F. 53 p.lle 14 – 14/b – 14/c - 61/a – 31/b - 14/A – 143 – 144 – 145 – 182 – 153 – 183 – 172 – 173 – 175.
- Formalità del _____ (_____ d'ordine) trascrizione decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Oristano in data 11.5.2011 rep. 433 a favore della società _____ - sede Macomer contro la società _____ - sede Macomer mediante il quale la prima società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Macomer, Loc. Tossilo, terreno di mq. 55643 in catasto distinto al F. 53 p.lla 133 e fabbricati D/1 piani terra e primo censito al F. 53 p.lla 133 sub. 1; A/3 al piano terra di quattro vani in catasto urbano censito al F. 53 p.lla 133 sub. 2; D/7 al piano terra in catasto urbano censito al F. 53 p.lla 133 subb. 3 - 4 e 5.

7

- Formalità del (1° d'ordine) trascrizione atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Andreottola Giovanni di Milano in data 20.6.1990 rep 339717 a favore della società " " - sede contro il "C" - sede Macomer mediante il quale la società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Macomer, terreni in catasto rustico distinti al F. 53 p.lle 133 di mq. 8813 – 134 di mq. 1110 e 14 sub. D di mq. 16855 – 14 sub. E di mq. 3005.

GRAVAMI:

- * Formalità del (1° d'ordine) trascrizione sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data 2.5.2019 rep. 434 a favore della I " " contro la "ISOLA 3000 S.r.l. – sede Roma.

NELLA NOTA NON SONO IDICATI BENI IMMOBILI

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

8

Gli immobili insistenti sulla particella n. 133 (immobili identificati con le lettere "A", "B", "C") sono stati realizzati in forza di:

- Concessione edilizia n. 30 del 29/03/1991 (pratica edilizia n. 08/91);
- Concessione edilizia n. 95 del 01/10/1993 (pratica edilizia n. 07/93).

(Allegato 6 Documentazione urbanistica)

Gli immobili insistenti sulla particella n. 408 (immobili identificati con le lettere "D", "E", "F") sono stati realizzati in forza di:

- Concessione edilizia n. 85 del 31/10/2002 (pratica edilizia n. 101/02);
- Autorizzazione edilizia n. 17 del 26/02/2007 (pratica edilizia n. 246/07).

(Allegato 6 Documentazione urbanistica)

6 - METODO DI STIMA

Il sottoscritto ha adottato il metodo di stima comparativo sintetico per gli immobili oggetto di stima. E' stato possibile adottare tale metodo di stima in quanto per gli immobili oggetto di stima sono reperibili i valori di mercato realizzati in zona per immobili simili. E' stato possibile consultare i valori sull'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) ed i valori del Borsino

Immobiliare. Nella banca dati OMI sono state estratte le quotazioni immobiliari relativi al secondo semestre 2021 (ultimi pubblicati).

7 - VALUTAZIONE ECONOMICA

Gli immobili oggetto di stima ricadono in zona "E1" fascia suburbana, zona Tossilo del Comune di Macomer (NU) della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). I valori relativi al secondo semestre 2021 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Capannoni industriali in stato conservativo normale:

Valore di mercato minimo 500,00 €/mq;

Valore di mercato massimo 600,00 €/mq;

riferiti alla superficie commerciale.

Capannoni tipici in stato conservativo normale:

Valore di mercato minimo 450,00 €/mq;

Valore di mercato massimo 500,00 €/mq;

riferiti alla superficie commerciale.

Capannoni industriali (magazzini) in stato conservativo normale:

Valore di mercato minimo 550,00 €/mq;

Valore di mercato massimo 650,00 €/mq;

riferiti alla superficie commerciale.

Per la destinazione d'uso residenziale non essendo presenti valori di mercato OMI in località Tossilo sono stati acquisiti i valori della zona periferica del Comune di Macomer: codice zona D1 fascia periferica, zona periferica, di seguito indicati.

Abitazioni civili in stato conservativo normale:

Valore di mercato minimo 770,00 €/mq;

Valore di mercato massimo 920,00 €/mq;

riferiti alla superficie commerciale.

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale:

Valore di mercato minimo 660,00 €/mq;

Valore di mercato massimo 790,00 €/mq;

riferiti alla superficie commerciale.

Per la destinazione d'uso ufficio ed asilo nido non essendo presenti valori di mercato OMI in località Tossilo né nella zona periferica del Comune di Macomer, sono stati acquisiti i valori della destinazione residenziale relativi alla zona periferica del Comune di Macomer: codice zona D1 fascia periferica, zona periferica, sopra indicati.

Per gli immobili oggetto di stima sono stati reperiti i seguenti valori del Borsino immobiliare riferiti a Locali e capannoni:

Laboratori Valore di mercato minimo 294,00 €/mq;

Laboratori Valore di mercato massimo 447,00 €/mq;

Capannoni produttivi Valore di mercato minimo 335,00 €/mq;

Capannoni produttivi Valore di mercato massimo 507,00 €/mq;

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore di mercato minimo 484,00 €/mq

10

Abitazioni in stabili di 2° fascia Valore di mercato minimo 584,00 €/mq

E' stato tenuto in considerazione dal sottoscritto anche il valore di vendita di cui al Decreto di trasferimento Fallimento SRV Srl pari ad € 937.000,00 in favore della Società Ceccato Spa del 05/12/2011 relativo all'immobile ubicato sulla particella n. 408 (Immobili "D", "E" ed "F" della presente perizia) di mq 5.567,00 complessivi.

Tale immobile risulta essere stato trasferito ad un valore €/mq pari a 168,00, così calcolato:
 $\text{€ } 937.000,00 / 5.567,00 \text{ mq} = 168,31 \text{ €/mq}$

Il sottoscritto, prendendo in considerazione:

- a) la zona e il contesto circostante;
- b) l'andamento dei prezzi in generale;
- c) la consistenza globale dell'immobile, la sua conformazione e disposizione,
- d) lo stato manutentivo, il grado di finitura interno ed esterno,
- e) le caratteristiche dell'edificio e la dotazione di impianti.

ha individuato i seguenti valori di mercato per gli immobili suddetti.

Capannone industriale in cattivo stato conservativo:

Valore di mercato 300,00 €/mq;

Capannone industriale in stato buono conservativo:

Valore di mercato 350,00 €/mq;

Abitazioni in stato conservativo normale:

Valore di mercato 500,00 €/mq.

Abitazioni in stato conservativo buono:

Valore di mercato 550,00 €/mq.

Uffici in stato conservativo buono:

Valore di mercato 550,00 €/mq.

Uffici in stato conservativo cattivo:

Valore di mercato 450,00 €/mq.

11

Asilo nido in stato conservativo normale:

Valore di mercato 500,00 €/mq.

Cabina elettrica in stato conservativo normale:

Valore di mercato 200,00 €/mq.

8 - CONTEGGI ESTIMATIVI

A. OPIFICIO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 1

Fabbricato 1: Capannone industriale mq 11.456, x 300,00 €/mq = €
3.436.800,00

Fabbricato 2: Uffici mq 656,00 x 450,00 €/mq = € 295.200,00

Fabbricato 2: Capannone industriale mq. 758,00 x 300,00 €/mq = €
227.400,00.

B. ABITAZIONE CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 2

Superficie commerciale mq. 108,00 x 500,00 €/mq = € 54.000,00

C. CABINA ELETTRICA CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 3

Superficie commerciale 18,00 mq. x 200,00 €/mq = € 3.600,00

D. FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 1

Capannone industriale mq 4.333,00 x 350,00 €/mq = 1.516.550,00 €

Uffici mq 1.048,00 x 550,00 €/mq = € 576.400,00

E. ABITAZIONE CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 2

mq. 106,00 x €/mq 550,00 = € 58.300,00.

F. ASILO NIDO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 3

mq. 80,00 x €/mq 500,00 = € 40.000,00.

9 - **CONCLUSIONI**

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia è il seguente:

12

A. OPIFICIO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 1

€ 3.959.400,00

B. ABITAZIONE CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 2

€ 54.000,00

C. CABINA ELETTRICA CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 133, SUB 3

€ 3.600,00

D. FABBRICATO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 1

€ 2.092.950,00

E. ABITAZIONE CENSITA AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 2

€ 58.300,00

F. ASILO NIDO CENSITO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 408, SUB 3

€ 40.000,00

Totale valore immobili stimati € 6.208.250,00.

Al valore viene applicato il coefficiente correttivo per occupazione senza titolo pari a 0,80.

€ 6.208.250,00 x 0,80 = € **4.966.600,00**

(quattromilioninovecentosessantaseimilaseisento/00)

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

10 - ALLEGATI

- Allegato 1 – Visure catastali;
- Allegato 2 – Planimetrie catastali;
- Allegato 3 – Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino immobiliare;
- Allegato 4 – Relazione conservatoria dei Registri immobiliari;
- Allegato 5 – Documentazione fotografica;
- Allegato 6 – Documentazione urbanistica degli immobili.

Roma, 24 Maggio 2022

Firma digitale del tecnico

13

Firmato digitalmente da

mattia roccasecca

CN = roccasecca mattia
O = Collegio dei Geometri di
Roma
T = Geometra
SerialNumber =
TINIT-RCCMTT82M02H501U
e-mail =
mattia.roccasecca@geopec.it
C = IT

