

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. Dott.ssa **Luisa DE RENZIS**

Ill.mo Curatore Dott.ssa **Catia SAULINI**

Riferimento: **Fallimento n. 240/2012 "I.P.T. Informatica Per il Territorio s.r.l."**

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio circa la valutazione di un **compendio immobiliare**

Il sottoscritto Ing. **Ruggero RUGGIERO** - iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 12983, con studio in ROMA - Viale Tito Livio, 59 - ha ricevuto incarico nella qualità di C.T.U. per effettuare la stima dei beni immobili relativi alla Procedura in riferimento.

A séguito quindi dello svolgimento dei sopralluoghi effettuati contro un **compendio immobiliare destinato alle aziende ad alta tecnologia**, sito in **Villagrande Strisaili (OG), Arbatax** - località "**Monte Maore**", al **km. 21,200** della **S.P. n. 27**, il sottoscritto redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

L'obiettivo del presente elaborato è la determinazione del *più probabile valore attuale di mercato* (in condizioni di libera compravendita) attribuibile ora agli immobili di cui sopra; all'uopo, si è di questi accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, la consistenza plano-volumetrica, le caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura; a completamento, si è svolta un'apposita indagine economica.

INDICE DEI CAPITOLI

Pag. 2	1.	Oggetto della stima
Pag.13	2.	Descrizione dei luoghi
Pag.16	3.	Descrizione della forma e dello stato attuale dei beni immobili
Pag.20	4.	Consistenze dei beni immobili
Pag.23	5.	Criteri di stima adottati
Pag.24	6.	Stima del compendio immobiliare
Pag.30	7.	Conclusioni
Pag.31	8.	Allegati

1. OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima diverse *Unità Immobiliari*, site in **Villagrande Strisaili (OG)**, meglio descritte nel seguente Lotto Unico:

LOTTO UNICO:

un compendio immobiliare in Villagrande Strisaili

Compendio immobiliare a destinazione speciale D/7, sito in **Villagrande Strisaili (OG)**, **Arbatax** - località "**Monte Maore**", al **km. 21,200** della **S.P. n. 27**, composto da:

- un'**area di pertinenza A**, destinata a verde privato (**mq. 4.121**), viabilità interna (**mq. 600**) e parcheggio (**mq. 250**, per n. 20 posti-auto);
- un **fabbricato B** ad uso ufficio, articolato in un solo livello (piano *terreno*) e destinato alla ricezione satellitare, che consiste di **mq. 70 (SCV)**;
- un **fabbricato C** ad uso ufficio, articolato su due livelli (piano *terreno rialzato* e piano *seminterrato*) e destinato alla elaborazione delle immagini satellitari, che consiste di **mq. 123 (SCV)**;
- un **fabbricato D** ad uso ufficio e laboratori ed officina, articolato in un solo livello (piano *terreno*), che consiste di **mq. 634 (SCV)**;

Il *compendio immobiliare peritale* viene identificato in Catasto sul Foglio **66** come un *unicum*, alla particella **69**.

Confini: particella 100, particella 92, particella 93, particella 94, particella 95, particella 96, particella 97, particella 98, fiume S'abba, particella 101, salvo altri.

I cespiti suddetti rientrano tutti nella piena proprietà della **I.P.T. Informatica Per il Territorio s.r.l.** con sede in [REDACTED]

Circa la comoda divisibilità

L'immobile di cui al Lotto Unico può essere venduto esclusivamente in unico Lotto, poiché i tre fabbricati sono funzionalmente integrati - anche attraverso cavidotti per la trasmissione dei dati - e **non sono quindi comodamente divisibili**; l'eventuale alienazione singola di ciascuno dei tre fabbricati (pur tecnicamente possibile), procurerebbe infatti un nocumento alla funzionalità complessiva del compendio immobiliare peritale, con conseguente **deprezzamento** superiore al vantaggio economico ritraibile dalla vendita separata.

1.a Formulazione dei quesiti

L'impianto dei quesiti che lo scrivente dovrà risolvere riguarda l'attribuzione del *più probabile valore di mercato* ai beni immobili qui in stima. Più precisamente, in data 11 gennaio 2013, lo scrivente C.T.U. ha ricevuto i seguenti Quesiti:

Con riferimento ai *beni immobili (fabbricati ed appezzamenti di terreno) siti in Villagrande Strisaili, Arbatax (OG): al Catasto Urbano al Foglio 66, particella 69*, presa visione dei luoghi, assunte le necessarie informazioni, autorizzandolo all'uopo ad acquisire presso gli uffici pubblici copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario richiedendo al Giudice Delegato autorizzazione ad avvalersi della forza pubblica per accedere agli immobili appartenenti al soggetto fallito, predisponga il C.T.U. un **Rapporto di Valutazione** in forma scritta contenente le risposte ai seguenti quesiti:

- 1) Ricostruisca il C.T.U. i contenuti necessari alla *Certificazione notarile ipocatastale ventennale* relativa agli immobili *de quo*, indicando altresì gli eventuali ulteriori elementi necessari per la cessione a Terzi, oltre ad acquisire la relativa planimetria catastale del bene.
Confronti gli esiti della suddetta ricerca ipocatastale con le risultanze degli accessi fisici da espletare sugli immobili e - qualora rilevi variazioni o cambi d'uso - accerti il C.T.U. se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di **variazione catastale**.
Evidenzi il C.T.U. se gravino su ciascun bene **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**, precisando se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla sentenza di fallimento; se del caso, ne indichi il C.T.U. gli estremi.
- 2) Identifichi quindi il C.T.U. esattamente i beni di proprietà del soggetto fallito, descrivendoli, ed indicandone i dati catastali; ne **verifichi la proprietà in capo allo stesso al momento della sentenza di fallimento** e l'esatta provenienza.
Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita del cèspite, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'**immediata percezione di interesse** all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc).
Allegli all'elaborato peritale almeno tre **fotografie** interne del bene immobile ed una esterna.

- 3) Per i fabbricati, riferisca il C.T.U. circa le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, accerti la regolarità dello stesso sotto il **profilo urbanistico** ed, in caso di esistenza di opere abusive, indichi l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (L.326/2003), assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 4) Relazioni il C.T.U. sullo **stato di possesso** degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, quale sia il canone praticato e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- 5) Accerti il C.T.U. se il bene risulti in **comproprietà** al momento della sentenza di fallimento, specificando altresì i nominativi dei comproprietari, precisando le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale della quota del soggetto proponente.
- 6) Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica il C.T.U. se essi siano **comodamente divisibili**, fornendo altresì la valutazione della sola quota dell'immobile appartenente al soggetto proponente, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio.
- 7) Determini finalmente il C.T.U. il **valore commerciale dei beni immobili**, tenendo conto di tutti i dati acquisiti, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; esponendo altresì in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore unitario al mq, del valore totale; esponendo infine analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, e per lo stato di possesso.

1.b Dati catastali dei beni immobili

(Ufficio competente: Ufficio del Territorio di Nuoro - Catasto Edilizio)

In occasione dell'atto di provenienza (17.1.2000, All. B6) dell'area edificabile (foglio 66, part. 69 già 45/b; mq. 5.879), su cui poi verranno eretti i manufatti edilizi rinvenuti - qui oggetto di stima, venne appositamente frazionato un appezzamento di terreno (foglio 66, part. 45; mq. 31.315) di maggiore consistenza.

Il relativo tipo di frazionamento (All. A1) risulta infatti assunto al n. 3671 di protocollo del 2.5.2000, a séguito della proposta su estratto di mappa, presentata al protocollo n. 3611 del 13.1.2000.

Successivamente ed in forza del Tipo Mappale n. 17813 del 20.7.2007 (All.A2), l'area edificabile (foglio 66, part. 69; mq. 5.879) così frazionata viene tramutata in Ente Urbano (All. A3), e vengono inserite in mappa (All. A4) quattro nuove entità urbane:

- A** - un'area di pertinenza, destinata a verde privato (mq. 4.121), viabilità interna (mq. 600) e parcheggio (mq. 250, per n. 20 posti-auto);
- B** - un fabbricato ad uso ufficio, articolato in un solo livello e destinato alla ricezione satellitare, che consiste di mq. 80;
- C** - un fabbricato ad uso ufficio, articolato su due livelli e destinato alla elaborazione delle immagini satellitari, che consiste di mq. 135;
- D** - un fabbricato ad uso ufficio e laboratori ed officina, articolato in un solo livello, che consiste di mq. 756.

Il Lotto Unico oggetto di stima risulta quindi iscritto al N.C.E.U. del Comune di Villagrande Strisaili, in corrispondenza della Partita intestata alla Società fallita, e viene identificato sul Foglio 66 come un *unicum*, alla particella 69 (All. A4 e Fig. 1.1, circoscritta in rosso).

L'intero *compendio immobiliare peritale* è stato assegnato alla **Categoria a destinazione speciale D/7** (*Fabbricati costruiti od adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), con l'attribuzione di una rendita di Euro **8.098,00** (All. A5).

Le relative planimetrie sono infine riscontrabili nei seguenti allegati:

- All. A6 - l'area di pertinenza **A**;
- All. A7 - il fabbricato **B**;
- All. A8 - il fabbricato **C**;
- All. A9 - il fabbricato **D**.



Fig. 1.1 - Configurazione catastale dell'oggetto di stima
(Foglio 66 del Comune di Villagrande Strisaili)

1.c Disponibilità

(Ufficio competente: Agenzia del Territorio di Nuoro - Conservatoria dei RR.II.)

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito in data 29.4.2013 presso la suddetta Conservatoria dei RR.II. le necessarie visure relative alla provenienza e disponibilità dei cespiti peritali (All. B1, B2, B3 e B4), così acquisendo i dati necessari alla richiesta della relativa Certificazione ventennale, ed anzi ne anticipa ora i contenuti; tra le varie note rinvenute, si citano solo quelle che riguardano specificatamente il caso in esame e comunque conservate *a tutto il 26.4.2013*.

TRASCRIZIONI



ISCRIZIONI



LOCAZIONI

Al momento del sopralluogo, l'intera proprietà NON risultava nella piena disponibilità della Società fallita; il solo **fabbricato B** è infatti condotto in locazione dal

1.d Situazione urbanistica

(Ufficio competente: Ufficio Tecnico del Comune di Villagrande Strisaili)

Alla data dell'atto di provenienza (17.1.2000, All. B6) dell'area edificabile, su cui poi verranno eretti i manufatti edilizi rinvenuti, qui oggetto di stima, vigeva un certo **Programma di Fabbricazione (PdF)**, che tra l'altro faceva ricadere gli immobili peritali in Zona "E - agricola".

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 28.5.2001, viene successivamente adottata la variante al suddetto **Programma di Fabbricazione (PdF)**, che tra l'altro implica un cambiamento nella zonizzazione, nonché la nuova definizione delle sottoZone "D", in particolare l'inserimento della **sottoZona "D3 - Aziende ad alta tecnologia"**, **entro cui ora ricade il compendio immobiliare peritale**; con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 15.3.2002 (da All. D29 ad All. D31), l'adozione di variante diviene definitiva, con la sua pubblicazione sul B.U.R.A.S. in data 4.5.2002.

In data 11.3.1998, al prot. 2008 risulta la originaria richiesta di concessione edilizia (All. D1) per la "Costruzione di una stazione di ricezione ed elaborazione dati provenienti da satellite e di una centrale telefonica di produzione di servizi di telemarketing e telelavoro", corredata del Progetto dell'Ing. Giuseppe A. COLUMBANO (per altro anche Direttore dei Lavori), poi approvato anche con la Delibera C.C. n. 6 del 27.3.1998.

La relativa **Concessione Edilizia n. 24/98** (All. D2) venne quindi rilasciata il 22.6.1998, al prot. 4916.

Gli elaborati progettuali più significativi sono consultabili negli Allegati da D3 a D17.

In data 5.8.1999, al prot. 6485 viene richiesta una specifica variante in corso d'opera (All. D18), che prevede una *"ulteriore volumetria e diversa sistemazione dei locali interni del Fabbricato D, nonché una ulteriore volumetria derivata dal Fabbricato B, ricavato dal recupero di un manufatto rurale pre-esistente, ed infine una ulteriore volumetria derivata dal Fabbricato C, anch'esso ricavato dal recupero di un manufatto rurale pre-esistente"*, corredata del Progetto dell'Ing. Giuseppe A. Columbano (per altro anche Direttore dei Lavori).

La relativa Concessione Edilizia della **Variante in corso d'opera** (All. D19) emerge il 18.6.2001, al prot. 5639.

Gli elaborati progettuali più significativi sono consultabili negli Allegati da D20 a D28.

In data 18.1.2002, al prot. 497 viene presentata una ulteriore richiesta (All. D32) di autorizzazione edilizia per la *"Costruzione di una cabina elettrica"*, asservita al compendio immobiliare peritale, corredata del Progetto del Geom. Mario G. Columbano (da All. D33 ad All. D34).

La relativa **Autorizzazione Edilizia n. 3/2002** (All. D35) venne quindi rilasciata il 20.3.2002, al prot. 2233. In data 19.5.2003, al prot. 3890 viene però richiesto il rinnovo (All. D35bis) dell'Autorizzazione Edilizia già concessa, con la previsione di un diverso posizionamento della cabina elettrica, resosi necessario per esigenze dell'ENEL. In data 1°.10.2003, al prot. 7622 l'Ufficio Tecnico richiede ulteriori integrazioni (All. D36: gli elaborati con il nuovo posizionamento, a firma di tecnico abilitato); detta istanza rimane però inspiegabilmente **senza esito**.

In data 11.3.2005, al prot. 1887 viene infine comunicata la **Denuncia Inizio Attività n. 21/2005** (All. D37) per la *"Costruzione di un volume tecnico, con funzione di appoggio di una seconda antenna di ricezione satellitare"*, corredata del Progetto dell'Ing. Salvatore Marra (da All. D38 ad All. D43). Anche questa iniziativa rimarrà inspiegabilmente **senza esito**, non essendo stato costruito alcunché.

Da ultimo, si riferisce che non è stata ancora rilasciata la licenza di agibilità per l'oggetto di stima.

A séguito quindi dello svolgimento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente C.T.U., si può affermare che la costruzione dell'oggetto di stima è stata realizzata in conformità sia alla **Variante in corso d'opera** (All. D19), di cui al prot. 5639/2001, sia alla rappresentazione catastale del 20.7. 2007, di cui agli All. A7, A8 ed A9.

Successivamente alla realizzazione della costruzione, non risultano realizzate opere in mancanza di autorizzazione edilizia (assenza di abusivismo edilizio).

Con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 21.12.2007 sono state approvate le procedure di adozione e approvazione dello studio denominato "Approfondimento e studio di dettaglio del quadro conoscitivo dei fenomeni di dissesto idrogeologico nei sub-bacini Posada-Cedrino e Sud-Orientale. Piano di Coordinamento degli interventi necessari al riassetto idrogeologico nelle aree colpite dagli eventi alluvionali. Parte frane", redatto dal Centro Interdipartimentale di Ingegneria e Scienze Ambientali dell'Università degli Studi di Cagliari, quale Variante al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI); detta Variante è stata adottata definitivamente dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con deliberazione n. 2 del 25.2.2010.

L'oggetto di stima ricade proprio nel sub-bacino n. 6 "Sud-Orientale", ed è gravato dal vincolo paesistico idrogeologico H1g - "pericolosità moderata da frana" (Fig.1.2), le cui (deboli) prescrizioni si evincono dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PAI (All. D44), che definiscono in forma scritta e grafica le regole che stabiliscono diritti e doveri della proprietà immobiliare, in funzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche della città e del territorio.

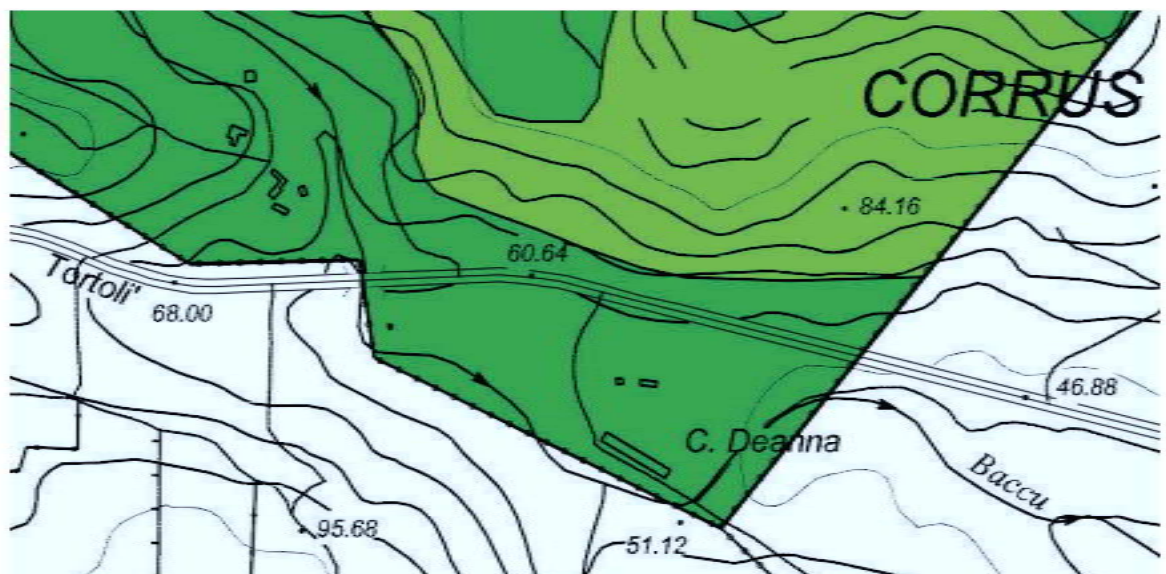


Fig. 1.2 - L'oggetto di stima ricade in zona H1g (colore verde scuro)

Quanto esposto nel presente par.1.d è basato unicamente sulla documentazione che lo scrivente ha potuto esaminare; nulla si risponde in presenza di ulteriore documentazione non prodotta al C.T.U. dagli organi competenti e/o dalle persone fisiche o giuridiche interessate al caso in esame.

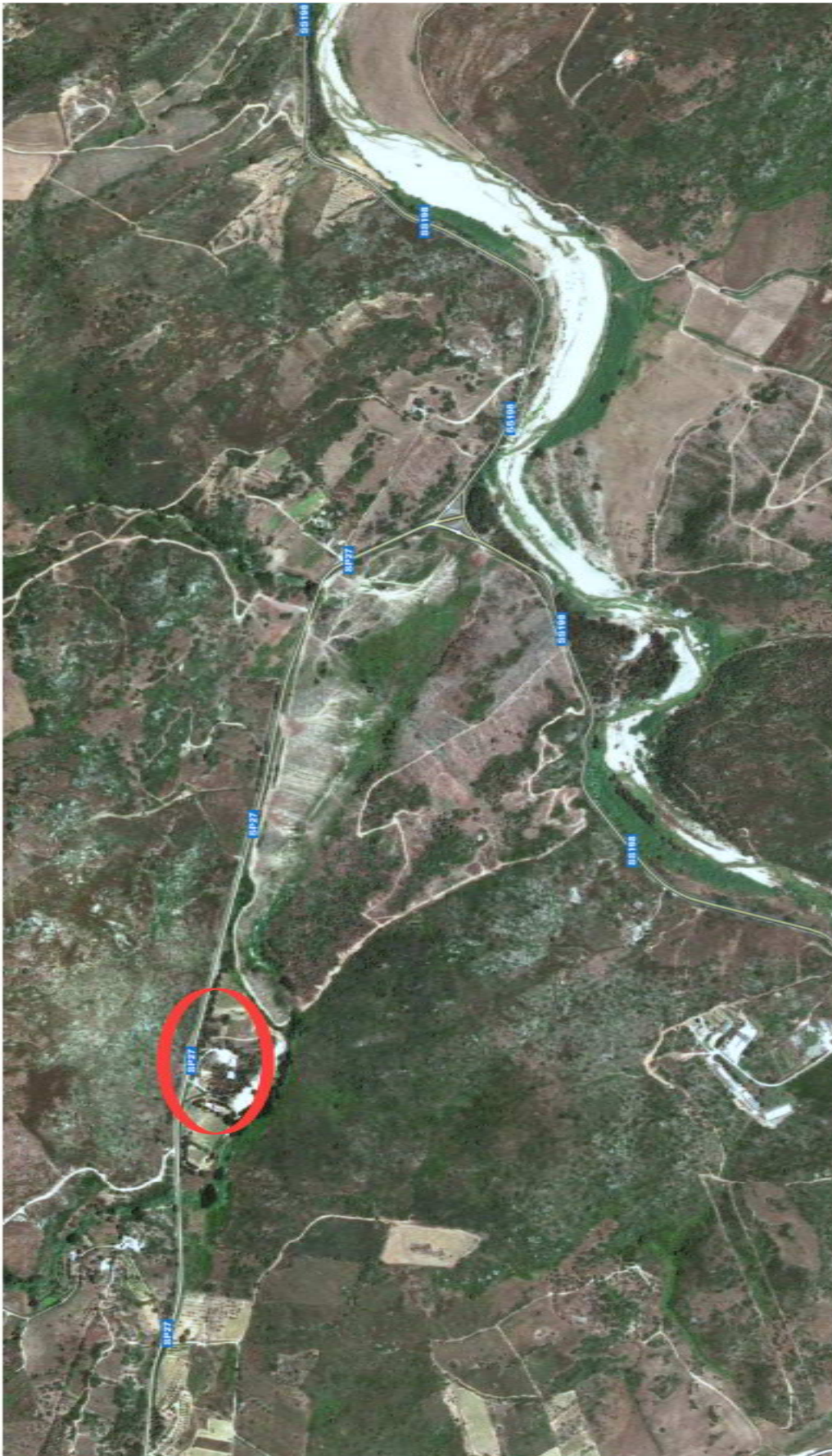


Fig. 2.1 - Accessibilità all'oggetto di stima,
ciroscritto in **rosso**;
rilievo aerofotogrammetrico della zona circostante



Fig. 2.2 - Rilievo aerofotogrammetrico dell'oggetto di stima,
ciroscritto in **rosso**;

3. DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO ATTUALE DEI BENI IMMOBILI

N.B.: si veda l'All. E per il riscontro delle fotografie con il suffisso "Foto n. _" qui appresso richiamate.

Il compendio immobiliare peritale è sito in **Villagrande Strisaili (OG)**, **Arbatax** - località "**Monte Maore**", al **km. 21,200** della **S.P. n. 27**; l'accesso avviene tramite un cancello metallico elettrificato, sia pedonale che carrabile (Foto nn. 3, 4 e 5); il compendio immobiliare è composto da (All. A6 e Fig. 2.2):

- un'area di pertinenza **A**, destinata a verde privato (**mq. 4.121**), viabilità interna (**mq. 600**) e parcheggio (**mq. 250**, per n. 20 posti-auto);
- un fabbricato **B** ad uso ufficio, articolato in un solo livello (piano *terreno*) e destinato alla ricezione satellitare, che consiste di **mq. 70 (SCV)**;
- un fabbricato **C** ad uso ufficio, articolato su due livelli (piano *terreno rialzato* e piano *seminterrato*) e destinato alla elaborazione delle immagini satellitari, che consiste di **mq. 123 (SCV)**;
- un fabbricato **D** ad uso ufficio e laboratori ed officina, articolato in un solo livello (piano *terreno*), che consiste di **mq. 634 (SCV)**.

I fabbricati **B** e **C** sono dislocati sulla sommità di una collinetta boschiva (Fig.2.2 e Foto nn. 1 e 2), cui si accede tramite una strada interna in cemento (Foto n. 6) - che termina in un ampio piazzale in terra battuta, mentre il fabbricato **D** giace ai piedi della stessa collinetta (Foto nn. 27, 28 e 29), collegato da una stretta stradina carrabile.

Le caratteristiche strutturali e le tecniche costruttive dei tre fabbricati constano in:

- soffitto: pannelli alleggeriti composti da fondello di cls vibrato, pignatte in polistirolo espanso e nervature e caldana in cls; copertura: impermeabilizzazione con doppio strato di guaina elastomerica, con finitura in lamina metallica; tamponature: blocchi di cls vibrato, strato in poliuretano espanso, fodera di mattioni forati da cm. 8 e barriera di vapore; tramezzature interne: elementi prefabbricati in laminato plastico, con struttura portante metallica; pavimentazione: realizzata su sottostante vespaio, caldana cementizia con piastrelle di grès ceramico antiscivolo; finiture dei servizi igienici: buone; pareti interne: intonacate in bianco e rivestite di vernice ad acqua ;
- climatizzazione: aria condizionata mediante l'impiego di pompe di calore, e distribuita mediante ventilconvettori (impianto realizzato, ma privo di gran parte dei terminali);
- illuminazione naturale: ottima; illuminazione artificiale: adeguata ed ergonomica;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato, a taglio termico;
- sistemi di sicurezza: nessuno.

*N.B. Le consistenze appresso indicate sono le superfici utili calpestabili, sempre **minori** delle consistenze commerciali (SCV), più avanti utilizzate per la stima.*

Il **fabbricato B** (Fig. 3.1) è articolato in un solo livello (piano *terreno*, $h = 3,00$) ed era destinato alla ricezione satellitare (Foto nn. 1, 2, 7, 8 e 9); entrando dalla porta principale, si accede ad un corridoio (Foto n. 10, mq. 8,47), che distribuisce verso i vari locali operativi; subito sulla destra si nota infatti un grande *open space* (Foto nn. 11 e 12, mq. 33,86), mentre sulla sinistra si rileva il gruppo dei due servizi igienici (Foto nn. 14 e 15, mq. 10,97) e quindi un ufficio direzionale (Foto n. 13, mq. 8,61).

Lo stato di conservazione del fabbricato **B** si può definire: **OTTIMO**.



Fig. 3.1 - Planimetria del **fabbricato B**

Il **fabbricato C** (Fig. 3.2) è articolato su due livelli indipendenti (piano *terreno rialzato*, $h = 3,00$ e piano *seminterrato*, $h = 3,20$) ed era destinato alla elaborazione delle immagini satellitari; entrando al piano *seminterrato b* (Foto nn. 16 e 17), si apre subito un grande *open space* (Foto nn. 18 e 19, mq. 45), seguito dall'unico servizio igienico (Foto n. 20, mq. 4,08); entrando invece al piano *terreno a* (Foto nn. 21 e 22), si accede prima ad un piccolo ingresso (mq. 2,34), che distribuisce verso i vari locali operativi (Foto nn. 23, 24 e 25, mq. 50,04), seguiti dall'unico servizio igienico (Foto n. 26, mq. 4,18).

Lo stato di conservazione del fabbricato **C** si può definire: **OTTIMO**.

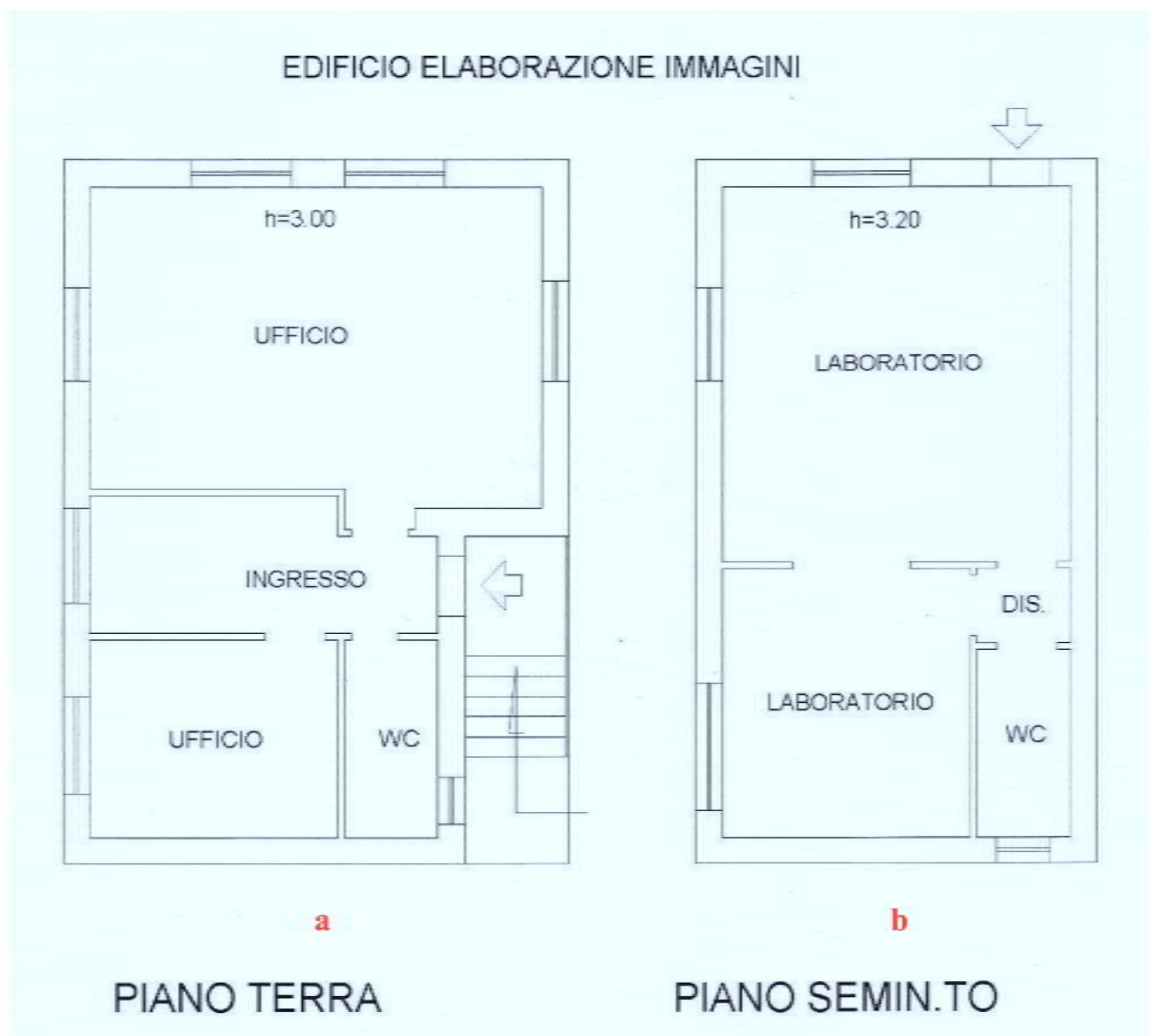


Fig. 3.2 - Planimetria del **fabbricato C**

Di grande forma rettangolare allungata (m. 73 x 10,50), il **fabbricato D** (Fig. 3.3) è articolato in un solo livello (piano *terreno*, h = 3,50); all'evidenza, esso risulta però diviso in tre corpi adiacenti (Foto nn. 28, 29, 59 e 60), alla data così destinati: **a** (*uso ufficio*), **b** (*uso ufficio e laboratori*) e **c** (*officina*).

Entrando dalla porta del corpo **a** (Foto n. 30), si apre subito un grandissimo *open space* (Foto nn. 31 e 32, mq. 87,54), che distribuisce verso tre locali operativi (Foto nn. 33, 34 e 35, mq. 48,21); sulla destra si nota prima il gruppo dei tre servizi igienici (Foto nn. 36, 37, 38 e 39, mq. 27,37) e poi un ufficio direzionale (Foto n. 40, mq. 17,85).

Entrando dalla porta del corpo **b** (Foto n. 41), si apre subito un vasto *open space* (Foto n. 42, mq. 60,69), che distribuisce verso due locali operativi (Foto nn. 43 e 45, mq. 35,99); un lunghissimo corridoio (mq. 38,2) consente quindi di accedere ai quattro laboratori (Foto nn. 46, 47, 49 e 50, mq. 151,02), al gruppo dei tre servizi igienici (Foto nn. 53, 54, 55 e 56, mq. 22,85), nonché ai cinque ulteriori locali operativi (Foto nn. 48, 51, 52, 57 e 58, mq. 65,83).

Entrando dalla grande porta carrabile scorrevole del corpo **c** (Foto n. 61), si apre subito la grande officina (Foto n. 62, mq. 105,84), dotata di un magazzino (Foto n. 63, mq. 12,14).

Lo stato di conservazione del fabbricato **D** si può definire: **MEDIOCRE**.

L'area complessivamente riconducibile alla proprietà della Società fallita consiste in **mq. 5.879** (All. B6 ed All. A1) - giusto la quantità resasi necessaria per consentire lo sfruttamento della potenzialità edificatoria originale, ed è così composta:

- l'area di **sostegno** ai tre fabbricati (il **sédime**), che consiste in **mq. 908**;
- l'**area di pertinenza A**, che consiste in verde privato (**mq. 4.121**), viabilità interna (**mq. 600**) e parcheggio (**mq. 250**, per n. 20 posti-auto);

In realtà il compendio immobiliare peritale gode di una serie di **servitù implicite di passaggio e di stazionamento**, gravanti sul più ampio lotto in convenzione con il Comune, senza le quali il suddetto compendio non sarebbe nemmeno fruibile; per convincersi di ciò, basta confrontare l' All. A6 con la Fig. 2.2 .

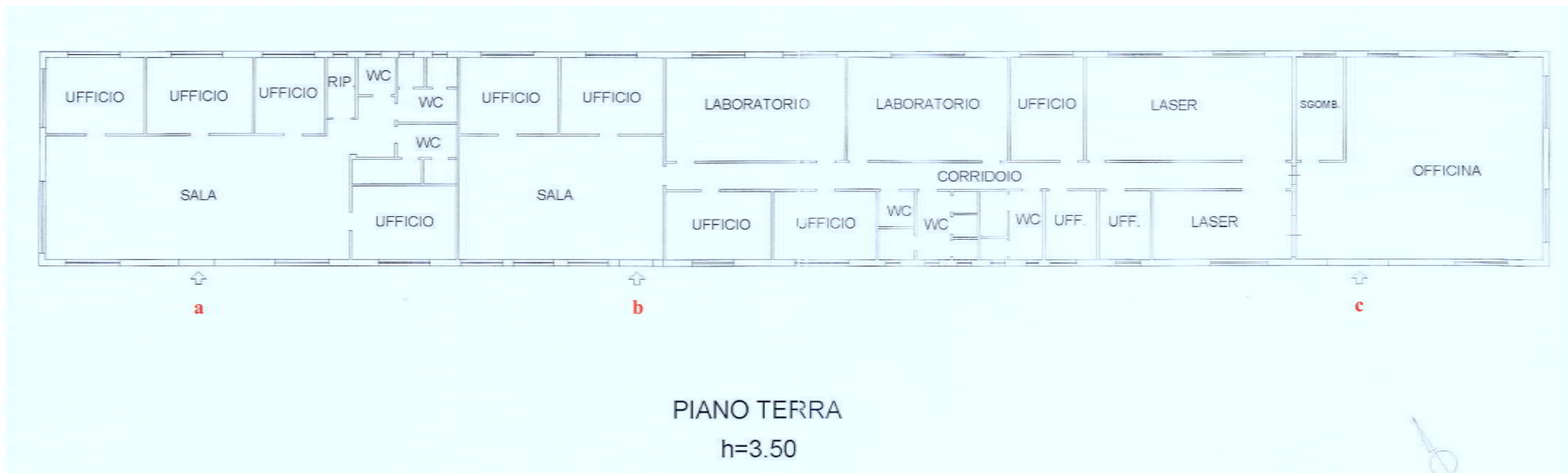


Fig. 3.3 - Planimetria del **fabbricato D**

4. CONSISTENZE DEI BENI IMMOBILI

Giova ora riportare alcune definizioni tecniche, tratte dal vigente Glossario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

Superficie calpestabile ovvero **Interna Netta (SIN)**

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Trova applicazione, prevalentemente, per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.

Superficie catastale

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Superficie commerciale ovvero **Convenzionale Vendibile (SCV)**

Nel caso di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), detta Superficie SCV è rappresentata dalla somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Data la presenza di superfici disomogenee tra loro e volendosi riferire ad un solo valore di consistenza commerciale dell'immobile, il C.T.U. ha deciso di adottare dei coefficienti di equivalenza superficiale, altrimenti detti di ragguglio; tali coefficienti tengono già in conto la differenza in valore di mercato delle varie superfici e sono il risultato di elaborazioni elettroniche di modelli econometrici.

In tal senso soccorre la Norma UNI 10750, ben recepita dall'attuale orientamento catastale diffuso dall'Agenzia del Territorio, che ha portato alla definizione di Superficie commerciale ovvero Convenzionale Vendibile (SCV), già sopra esposta.

Le consistenze riportate nelle Tabb. 4.1, 4.2 e 4.3 sono dedotte dai piani di progetto e corrette, dove necessario, in seguito ai sopralluoghi.

Come già detto, lo scrivente ha sentito l'esigenza di rifarsi a dati più omogenei che riflettano maggiormente la realtà del mercato immobiliare ed ha quindi prodotto le seguenti Tabelle:

DESCRIZIONE	catastale - SCV			calpestabili
	ragguaglio	(mq)		
Fabbricato B				
<i>piano terreno</i>				
Locali principali	100%	61,73	61,73	50,94
Accessori diretti: i servizi igienici	50%	14,76	7,38	10,97
Accessori indiretti (collegati): il ripostiglio	50%	2,07	1,04	1,33
		TOTALE	70,15	63,24

Tab. 4.1 - Consistenza del fabbricato B

DESCRIZIONE	catastale - SCV			calpestabili
	ragguaglio	(mq)		
Fabbricato C				
<i>piano terreno rialzato</i>				
Locali principali	100%	65,17	65,17	52,38
Accessori diretti: a i servizi igienici	50%	6,39	3,20	4,18
Pianerottolo	30%	2,71	0,81	
		totale	69,18	56,56
<i>piano seminterrato</i>				
Locali principali	90%	56,93	51,24	46,62
Accessori diretti: b i servizi igienici	45%	5,90	2,66	4,08
		totale	53,90	50,70
		TOTALE	123,08	107,26

Tab. 4.2 - Consistenza del fabbricato C

DESCRIZIONE					
Fabbricato D		catastale - SCV			
<i>piano terreno</i>		<i>ragguaglio</i>	<i>(mq)</i>	<i>calpestabili</i>	
a	Locali <i>principali</i>	100%	171,36	171,36	153,60
	Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	50%	32,31	16,16	27,37
	Accessori <i>indiretti</i> (collegati): il ripostiglio	50%	4,97	2,49	3,82
			totale	190,01	184,79
b	Locali <i>principali</i>	100%	345,51	345,51	313,53
	Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	50%	29,06	14,53	22,85
	Accessori <i>indiretti</i> (collegati): il corridoio	50%	42,48	21,24	38,20
			totale	381,28	374,58
c	Locali <i>principali</i> (officina)	50%	118,61	59,31	105,84
	Accessori <i>indiretti</i> (collegati): il magazzino	25%	13,62	3,41	12,14
			totale	62,72	117,98
			TOTALE	634,01	677,35

Tab. 4.3 - Consistenza del *fabbricato D*

In conclusione, il *fabbricato B* é disposto al piano **terreno** ed ha una Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile SCV pari a **mq. 70,15** , corrispondente ad una Superficie calpestabile *ovvero* Interna Netta SIN pari a **mq. 63,24** .

Il *fabbricato C* é disposto su due livelli (**a e b**), piano **terreno rialzato** e piano **seminterrato**, ed ha una Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile SCV *complessivamente* pari a **mq. 123,08** , corrispondente ad una Superficie calpestabile *ovvero* Interna Netta SIN pari a **mq. 107,26** .

Il *fabbricato D* é composto da tre corpi adiacenti (**a, b e c**) , tutti disposti al piano **terreno** ed ha una Superficie commerciale *ovvero* Convenzionale Vendibile SCV *complessivamente* pari a **mq. 634,01** , corrispondente ad una Superficie calpestabile *ovvero* Interna Netta SIN pari a **mq. 677,35** .

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per i beni immobili in oggetto, occorre ora illustrare gli aspetti economici che sono stati considerati. All'uopo si sono adottati i seguenti criteri di stima:

* AL VALORE DI MERCATO

Una mirata ricerca di mercato ha permesso il raffronto con altri beni di caratteristiche analoghe compravenduti di recente e di cui lo scrivente ha raccolto i prezzi di vendita, questi determinati in condizione di libero mercato. La raccolta dei dati per la ricerca di mercato ha visto coinvolti i locali mediatori immobiliari, gli abitanti del luogo, i proprietari di analoghe unità immobiliari; questi dati sono stati elaborati elettronicamente ed una media significativa è riportata al Capitolo 6, cioè al fine di ottenere una migliore approssimazione ().*

D'altro canto, per l' *officina* è stato adottato un differente criterio di stima:

* AL VALORE COMPLEMENTARE

Mentre la ricerca di mercato sopra menzionata ha certo riguardato anche questa unità immobiliare, essa viene ritenuta parte integrante dell'unità immobiliare principale ed importante garante della sua funzionalità. Quest'ultima congettura trova riscontro nei coefficienti di equivalenza superficiale prima determinati (si veda la Tab. 4.3).

Il mercato immobiliare compone la domanda dei beni in questione tramite utenti appartenenti ad una classe media: ciò definisce una marcata appetibilità commerciale.

Per definire il procedimento di calcolo del valore di stima, si è scelto il metodo diretto di stima SINTETICA-COMPARATIVA, utilizzando valori parametrici (*mq.*) riferiti a beni assimilabili con l'oggetto di stima, in quanto una serie di requisiti rendono i primi omogenei al secondo.

(*) Lo scrivente CTU cita le **fonti** utilizzate per i dati di valore immobiliare, riscontrabili nei seguenti Allegati:

All. F1-F2 - Agenzia del Territorio, "Osservatorio Immobiliare", maggio 2013

All. F3-F4 - M. Tamborrino, "Come si stima il valore degli immobili", giugno 2012,

Sole 24 Ore

6. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

*L'attenta indagine di mercato e le informazioni da questa scaturite ed opportunamente elaborate hanno condotto alla formulazione di un **valore medio per superficie unitaria**; esso valore è rappresentativo dell'accordo monetario che troverebbe un potenziale acquirente con il venditore e ciò in condizioni di libero mercato, qualora il primo utilizzasse il bene immobile secondo l'appropriata destinazione.*

Valutando ciascuna unità immobiliare, si sono considerati anche i plus-valori concernenti le pertinenze di ogni singola superficie (c'è disomogeneità: uffici, laboratori, open space, officina, servizi, etc).

*La stima condotta è a superficie **commerciale**, nel ben noto senso di **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**; il valore di mercato del metro quadrato per beni immobili ceteris paribus con quelli in oggetto è più avanti indicato.*

La quotazione inerente i fabbricati componenti il **compendio immobiliare** (media delle quotazioni stabilite dagli operatori in sede di compravendita per U.I. in condizioni *OTTIME d'uso*) deriva dal monitoraggio del mercato immobiliare effettuato dal C.T.U. ed è pari ad:

Euro 915,00 /mq

(Tab. 6.1 ed All. F1 ed F.2, valore **medio dei minimi**), trattandosi di un compendio immobiliare destinato ad un uso *prevalente* da *ufficio* situato in *zona periferica*, in particolare lungo la S.P. n.27 "*Villagrande Strisaili - Tortoli*", però molto più vicino a quest'ultimo (km. 4) che al primo (km. 21).

La suddetta quotazione andrà quindi particolarizzata per poter tener conto dell'effettiva **vetustà** dell'immobile peritale, della sua **qualità** tipologica, del suo **stato attuale** di conservazione (recentissima costruzione, in stato di *parziale* abbandono), nonché della sua collocazione nel contesto urbanistico.

Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei **coefficienti di differenziazione**, cioè dei numeri moltiplicatori che permettono di adattare la predetta quotazione "*a nuovo*" al bene oggetto di stima (il **compendio immobiliare** peritale).

Il procedimento di stima proseguirà allora nel dettaglio dei singoli componenti del **compendio immobiliare** peritale:

- il **fabbricato B**;
- il **fabbricato C**;
- il **fabbricato D**;
- l'**area di pertinenza A**.

<i>Agenzia del territorio</i> - Tipologia Ufficio - Stato Conservativo: OTTIMO			
VALORI UNITARI			
2° semestre 2012	MIN	MAX	
Villagrande Strisaili	€ 730,00	€ 920,00	compravendita
Tortoli	€ 1 100,00	€ 1 500,00	compravendita
<i>media dei minimi</i>			
Valore Unitario	€ 915,00 Euro/mq		

Tab. 6.1 - **Quotazioni medie 2012** per gli uffici

fonte:

All. F1-F2 - Agenzia del Territorio, "*Osservatorio Immobiliare*", maggio 2013

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>edificio nuovo</i>				
lusso	1,10	—	—	—
signorile	1,05	—	—	—
medio	1,00	—	—	—
popolare	0,90	—	—	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>edificio recentissimo</i>				
lusso	0,95	0,90	0,85	—
signorile	0,90	0,85	0,80	—
medio	0,85	0,80	0,75	—
popolare	0,80	0,75	0,70	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>10-20 anni</i>				
lusso	0,90	0,85	0,80	—
signorile	0,85	0,80	0,75	—
medio	0,80	0,75	0,70	—
popolare	0,75	0,70	0,65	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>21-40 anni</i>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	—	—	—	—

Tab. 6.2 - **Coefficienti di età, qualità e stato** per gli uffici

fonte:

All. F3 - M. Tamborrino, "*Come si stima il valore degli immobili*", giugno 2012, Sole 24 Ore

6.a Stima del fabbricato B

Nel caso di specie, per il **fabbricato B** si è fatto ricorso ad un solo specifico **coefficiente di differenziazione**, quello relativo ad:

età, qualità, stato (Tab. 6.2: recentissimo, MEDIO, ottimo): **0,85** .

Il moltiplicatore risultante **0,85** adatterà perciò la quotazione "*a nuovo*" più sopra già riportata, determinando così il *valore unitario attuale* del **fabbricato B** qui in studio:

Euro 777,75 /mq.

Per determinare ora il *valore di mercato attuale* del **fabbricato B**, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 4, 5 e 6; si perviene pertanto ad un valore di:

Euro 777,75 /mq. * mq. 70,15 = **Euro 54.559,16** .

Tenendo ora nel giusto conto il **vincolo locativo** emerso nel corso della presente relazione, il sottoscritto C.T.U. introduce una specifica ed opportuna penalizzazione; per le locazioni commerciali, la prassi esitativa (All. F4) indica infatti un *coefficiente di svalutazione* pari a 0,78, aumentato di 0,01 per ogni anno trascorso dall'inizio della locazione, fino ad un massimo di 0,90 alla disdetta; nel caso di specie (2 anni trascorsi), si applica quindi un *coefficiente di svalutazione* pari a **0,80** , **da scontare dal suddetto valore più probabile di mercato**, proprio per tener conto del vincolo locativo ancora in essere.

Per tutto quanto finora esposto, il *valore attuale* del **fabbricato B** è finalmente pari ad:

0,80 * Euro 54.559,16 = **Euro 43.647,33** .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore attuale** da assegnare al **fabbricato B** peritale, nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'*attuale stato di disponibilità* (alla data, il **fabbricato B** risulta gravato da un contratto d'affitto validamente opponibile al terzo acquirente).

6.b Stima del fabbricato C

Nel caso di specie, per il fabbricato C si è fatto ricorso ad un solo specifico **coefficiente di differenziazione**, quello relativo ad:

età, qualità, stato (Tab. 6.2: recentissimo, MEDIO, ottimo): **0,85** .

Il moltiplicatore risultante **0,85** adatterà perciò la quotazione "*a nuovo*" più sopra già riportata, determinando così il *valore unitario attuale* del fabbricato C qui in studio:

Euro 777,75 /mq.

Per determinare ora il *valore di mercato attuale* del fabbricato C, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 4, 5 e 6; si perviene pertanto ad un valore di:

Euro 777,75 /mq. * mq. 123,08 = **Euro 95.725,47** .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore di mercato attuale** da assegnare al fabbricato C peritale, nello stato di fatto e di diritto in cui ora si presenta, considerato quindi l'attuale stato di disponibilità (alla data, il fabbricato C risulta libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

6.c Stima del fabbricato D

Nel caso di specie, per il fabbricato D si è fatto ricorso ad un solo specifico **coefficiente di differenziazione**, quello relativo ad:

età, qualità, stato (Tab. 6.2: recentissimo, MEDIO, mediocre): **0,75** .

Il moltiplicatore risultante **0,75** adatterà perciò la quotazione "*a nuovo*" più sopra già riportata, determinando così il *valore unitario attuale* dell'appartamento qui in studio:

Euro 686,25 /mq.

Per determinare ora il *valore di mercato attuale* del fabbricato D, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 4, 5 e 6; si perviene pertanto ad un valore di:

Euro 686,25 /mq. * mq. 634,01 = **Euro 435.089,36** .

Questo valore costituisce finalmente il **più probabile valore di mercato attuale** da assegnare al *fabbricato D* peritale, nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, considerato quindi l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, il *fabbricato D* risulta libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

6.d Stima dell'area privata A

Un'*area edificabile* è una entità immobiliare la cui valenza economica non è costante nel tempo; l'area edificabile vive infatti immersa in un *mutevole contesto urbanistico e normativo*: ciò gli conferisce - in un certo momento - una ben precisa potenzialità edificatoria, da cui gli deriva un valore economico, legato peraltro al suo "ciclo di vita".

Gli operatori urbanistici (proprietario, conduttore di un contratto d'affitto, Enti Pubblici, ...) possono poi imporre alla stessa area dei processi di trasformazione, più o meno leciti, tesi però a sfruttare - *in toto* od in parte - la suddetta potenzialità edificatoria: una di queste trasformazioni è proprio il caso peritale, già *verificatasi* sull'area un tempo edificabile, a fronte di una specifica Convenzione con il Comune.

Si tratta in definitiva di un progetto di **trasferimento di valore dall'area ai tre fabbricati** che su di essa sono stati eretti; nel caso di specie, si sono individuate così due nuove entità economiche:

- l'area di **sostegno** al complesso dei tre fabbricati (il *sédime*);
- l'area **complementare** - ovvero l'**area di pertinenza A**, ormai priva della potenzialità edificatoria originale.

La restante area complementare può - anzi, in alcuni casi: *deve* - essere migliorata, tramite opere mirate ad aumentarne la funzionalità (e quindi il valore), per scopi privati o nell'interesse pubblico.

Prendendo ad esempio lo stimando complesso immobiliare, si osservano delle *porzioni* d'area complementare (il cui valore - correlato alla funzionalità - è ovviamente diverso tra loro, *se trasformate*):

- *corte esclusiva*, di pertinenza del complesso immobiliare;
- *posti-auto*, di pertinenza del complesso immobiliare;
- porzioni d'area destinate alla *viabilità interna*;
- area con funzioni di *parco comune*, di arredo urbano ovvero dove passeggiare ovvero per svolgere attività ricreative;
- area di *parking*, da dedicare ai visitatori.

Nel caso di specie e tralasciando il valore del sédime, l'**area di pertinenza A** contribuisce allora con i seguenti componenti al valore *complessivo* del compendio immobiliare:

- area destinata a *verde privato*:

$$\text{Euro } 5,00 / \text{mq.} * \text{mq. } 4.121 = \text{Euro } 20.605,00 ;$$

- area destinata a viabilità interna:

$$\text{Euro } 10,00 / \text{mq.} * \text{mq. } 600 = \text{Euro } 6.000,00 ;$$

- area destinata a parcheggio (per n. 20 posti-auto) :

$$\text{Euro } 20,00 / \text{mq.} * \text{mq. } 250 = \text{Euro } 5.000,00 .$$

Per determinare ora il *valore di mercato attuale* dell'**Area di pertinenza A**, occorre sommare questi ultimi tre componenti; si perviene pertanto ad un valore di:

Euro 31.605,00 .

6.e Stima del compendio immobiliare

In conclusione, il valore *complessivo di mercato* attribuibile ora al compendio immobiliare peritale si evince dal seguente quadro sinottico:

Lotto	UNITA' IMMOBILIARE	<i>mq</i>	<i>Euro/mq</i>	S T I M A libero
	Area di pertinenza A			€ 31 605,00
	verde privato	4 121	5,00	€ 20 605,00
	viabilità interna	600	10,00	€ 6 000,00
	parcheggio (n. 20 posti-auto)	250	20,00	€ 5 000,00
unico	Fabbricato B	70,15	777,75	€ 54 559,16
	<i>anni residui della locazione al CSI</i>		10	€ 43 647,33
	Fabbricato C	123,08	777,75	€ 95 725,47
	Fabbricato D	634,01	686,25	€ 435 089,36
				€ 606 067,16

7. CONCLUSIONI

A séguito dell'analisi effettuata nella presente perizia, si è determinato il *più probabile valore di mercato* attribuibile adesso al seguente:

LOTTO UNICO:
un compendio immobiliare in Villagrande Strisaili

Euro 606.067,16

(Euro seicentoseimilasessantasette/16).

Giova qui ribadire che si è altresì tenuto conto - tramite penalizzazione - del **vincolo locativo** emerso per il **fabbricato B** nel corso della presente relazione, il cui sconto è stato **già ricompreso nel valore più probabile di mercato** sopra riportato.

La **validità della stima del valore attuale** è novanta (90) giorni a decorrere dalla data di deposito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a *completa* evasione del ricevuto incarico; rimanendo disponibile ad eventuali chiarimenti, si firma.

Con osservanza.

Roma, 14 giugno 2013


Il Consulente Tecnico d'Ufficio

8. ALLEGATI

- A - Visure storiche catastali per attualità e planimetrie catastali
- B - Trascrizioni
- C - Iscrizioni ipotecarie
- K - Contratto di Locazione registrato

- D - Documentazione urbanistica

- E - Rilievi fotografici
- F - Ricerca di Mercato
 - F1, F2 - Agenzia del Territorio, "*Osservatorio Immobiliare*", maggio 2013
 - F3, F4 - M. Tamborrino, "*Come si stima il valore degli immobili*", giugno 2012, Sole 24 Ore