

Ing. Davide Rosas



Studio Tecnico di Ingegneria

TRIBUNALE DI ORISTANO

Fallimento n°03/12

G.E. Dr. Gaetano Savona

Curatrice fallimentare Dott.ssa Emanuela Murgia

Udienza incarico: 26.01.2018

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA DEL C.T.U.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Davide Rosas

Via Carducci n° 24 - Oristano

Tel.7Fax 0783-1930110; Cell. 349-8348072

E-mail daviderosas@gmail.com; davide.rosas@ingpec.eu

TRIBUNALE DI ORISTANO
RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

ART. 1 PREMESSA

In data 26.01.18, il Curatore dott.ssa Emanuela Murgia incaricava il sottoscritto Ing. Davide Rosas di espletare una consulenza tecnica integrativa in appoggio al Fallimento ~~_____~~ e del vertice ~~_____~~ n°03/2012, allo scopo di aggiornare il valore di mercato dell'intero immobile e prevedere una ripartizione del bene ai fini della vendita in due lotti in luogo di tre.

Al fine di espletare l'incarico affidato, il sottoscritto ha proceduto ai necessari accertamenti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi per verificare che le attuali condizioni dell'immobile e l'attuale valore di mercato, in considerazione del rapido mutamento attualmente in corso nel mercato immobiliare di Macomer.

Dall'ultima stima effettuata, risalente all'inizio del 2016, e quindi nell'arco degli ultimi due anni, l'andamento delle vendite nel settore immobiliare nella città di Macomer è risultato in progressivo decremento, parallelamente al progressivo calo demografico, all'invecchiamento della popolazione (con la forbice tra nascite e decessi che si va allargando col passare degli anni), al ridimensionamento degli assetti della pubblica amministrazione e delle attività scolastiche, alla diminuzione delle attività produttive.

Per contro non risultano al momento prospettive di crescita, risultando dalle ultime rilevazioni ISTAT, un'accelerazione del calo demografico in atto da due decenni, e una proiezione nell'arco dei 12 mesi (salvo inversioni di tendenza che però appaiono improbabili), da cui si prevede, entro l'anno in corso, una riduzione della popolazione di Macomer fino al di sotto dei 10 mila abitanti.

In linea con quanto sopra riscontrato e sulla base delle ricerche effettuate con riferimento ai dati ISTAT e OMI relativi a tale periodo, è risultata una riduzione sia delle vendite che degli stessi annunci di vendita, con prezzi stabilitisi attorno ad un valore medio di vendita di **975 €/m²**, compreso tra **750 €/m²** e **1.200 €/m²**, confermati anche dalle pubblicazioni nelle principali agenzie immobiliari, tra cui anche quelle operanti in rete.

ART.2 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, si sono svolte il giorno 01.02.2018 dalle ore 15.00 alle ore 16.00.

ACCESSO AI LUOGHI - Durante le operazioni peritali è stato possibile accedere ai luoghi ed effettuare tutte le verifiche del caso.

ART.3 RISPOSTA AI QUESITO N° 1 E N° 3 - *Accertare, previa idonee visure ipocatastali, la reale attuale consistenza relativa al solo immobile distinto in Catasto al Foglio 29, part. 730, subalterni 7,12,13,14,15 e 16, nella sua interezza. Identificare e descrivere i beni.*

In data 16.02.2016 il CTU ha acquisito la documentazione ipocatastale relativa all'immobile in oggetto al fine di valutarne la consistenza, pervenendo al seguente risultato.

L'immobile oggetto del fallimento (distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 29, part. 730, subalterni 7,12,13,14,15, 16) è parte di un palazzo storico dei primi anni del '900, ubicato in Comune di Macomer, nella centrale Piazza Garibaldi, angolo via Tavolara, nei pressi del Municipio, con disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze. Lo stabile presenta le caratteristiche dell'edilizia tradizionale locale, si sviluppa su tre livelli fuori terra, ha facciata con finitura ad intonaco e decorazioni in pietra nelle aperture, ringhiere in ferro battuto del tipo tradizionale e di nuovo impianto.

Risultano eseguiti tra il 1996-1998, lavori di ristrutturazione con totale rifacimento delle strutture portanti interne (nuove fondazioni, pilastri e travi in c.a., solai in laterocemento), come descritto nel certificato di collaudo prot. 07.04.1997, riferito alla C.E. n°121/96 e lavori di modifica interna nel 2008 come da C.E. 02/2008.

Le unità immobiliari di interesse hanno accesso diretto dalla Piazza Garibaldi ai civici 1 e 3. Dal civico 1 si accede al piano terra, adibito a locale commerciale ed esteso per tutta la superficie dello stabile, ed è identificato dai subalterni 7 e 12 del F. 29 mappale 730.

Dal civico 3 si accede ad un area comune (individuata al sub. 16) costituita da un vano scala ed un vano ascensore di accesso ai locali siti nei piani primo (sub. 13-14) e secondo (sub. 15), questi ultimi aventi estensione minore rispetto al piano commerciale, collocati nell'ala destra del palazzo.

Tali beni sono comodamente divisibili in natura in due lotti, previa chiusura del vano scala e ascensore nelle parti in cui risulta direttamente comunicante con i locali dei diversi piani:

LOTTE	Identificazione catastale	Descrizione del bene
LOTTO N° 1	U.I. 1 - Foglio 29, part. 730, sub. 7, 12, 16 (parte comune)	Locale commerciale al piano terra del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 1
	U.I. 2 - Foglio 29, part. 730, sub. 13, 14, 16 (parte comune)	Annesso Locale uffici e magazzino al piano primo del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 3
LOTTO N° 2	U.I. 3 - Foglio 29, part.	Unità in corso di costruzione al piano secondo del

	730, sub. 15, 16 (parte comune)	fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 3
--	---------------------------------	---

Da quanto si è potuto accertare a seguito dei sopralluoghi e rilievi eseguiti, le U.I. n° 1 e n° 3 sono risultati corrispondenti, in linea di massima, alle rispettive planimetrie catastali, mentre si è rilevata una difformità per quanto riguarda l'U.I. n°2, comprendente i subalterni 13, 14 e 16 (parte comune), del piano primo. Dette difformità sono tali da richiedere l'accorpamento dei mappali 13 e 14 in un unico lotto, come meglio spiegato al successivo approfondimento in merito alla regolarità urbanistica del bene.

ART.4 RISPOSTA AL QUESITO N° 2 - *Accertare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli concernenti l'immobile e le vendite o donazioni immobiliari poste in essere dalla fallita nei due anni anteriori alla data del fallimento (01.03.2010 al 01.03.2012).*

In data 16.02.2016 il CTU ha effettuato le visure ipotecarie volte ad accertare la sussistenza di formalità pregiudizievoli in capo ai beni e agli atti di compravendita o donazioni. Sulla base della documentazione acquisita e della documentazione in atti si è pervenuti al seguente risultato:

Bene	Data	Titolo	Registraz.
Foglio 29, part. 730, sub. 7	19.04.2011	Ipoteca Giudiziale	R.P. 740 R.G. 3952
	19.04.2011	Ipoteca Giudiziale	R.P. 741 R.G. 3953
	25.10.2011	Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili	R.P. 8021 R.G. 11098
Foglio 29, part. 730, sub. 12	01.06.2010	Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili	R.P. 4170 R.G. 6401
	25.10.2011	Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili	R.P. 8021 R.G. 11098
	22.05.2012	Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento	R.P. 3791 R.G. 4602
Foglio 29, part. 730, sub. 13	01.06.2010	Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili	R.P. 4170 R.G. 6401
	25.10.2011	Atto esecutivo cautelare di pignoramento immobili	R.P. 8021 R.G. 11098
	22.05.2012	Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento	R.P. 3791 R.G. 4602

- Dichiarazione agibilità SUAP del 26.05.2009 prot. 11049 **per il solo locale commerciale** al piano terra (sub. 7-12) con riferimento alle C.E. n° 125/1995, n° 121/1996 e n° 02/2008, avente in allegato dichiarazione di conformità degli impianti elettrici del 07.04.1997, dichiarazione di conformità degli impianti idrici del 16.06.1997, attestazione di non assoggettamento al parere di conformità antincendio.

DESTINAZIONE URBANISTICA - L'immobile ricade nella zona omogenea A - *Centro storico* del vigente Piano Urbanistico Comunale di Macomer, e in quanto tali disciplinate dalle seguenti prescrizioni:

Art. 58 NTA: " *Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, ivi compresi gli opifici dismessi delle ex lanerie e caseifici riconoscibili come edifici di archeologia industriale o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In particolare le zone A sono differenziate in zone A propriamente dette che riguardano il Centro Storico tradizionalmente riconosciuto e zone AG che riguardano gli opifici dismessi delle ex lanerie e caseifici.*

Gli interventi edilizi nelle zone A propriamente dette che riguardano il Centro Storico sono di norma subordinati alla predisposizione di piani particolareggiati (P.P.) o piani di recupero urbano (P.R.U.).

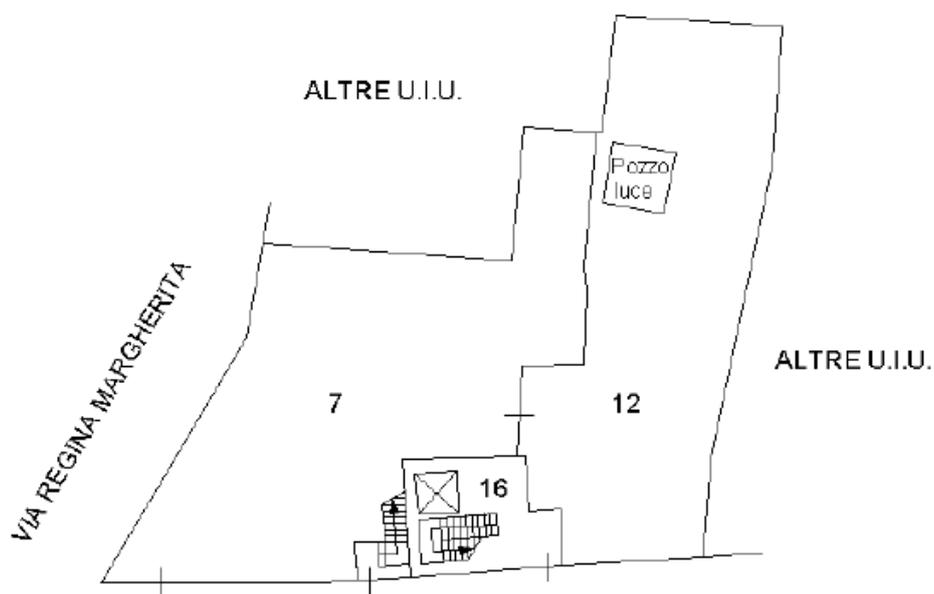
E' tuttavia consentito, nelle more della predisposizione del Nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico, l'ampliamento o la sopraelevazione di fabbricati o porzione di essi tendenti a rendere abitabili e confacenti all'uso del nucleo familiare residente sino al massimo di mq 110 di superficie utile abitabile e mq 40 di superficie non residenziale sino ad un'altezza massima, misurata all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la parete perimetrale fronte strada, pari a m 6.

Nel vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, il fabbricato è individuato nella scheda particolareggiata edificio n° 4 dell'isolato n° 25 e classificato come "edificio a bassa trasformabilità", ovvero edifici per i quali è stata riscontrata la permanenza dei caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica, per i quali sono previste la manutenzione ed il restauro. Con particolari cautele è possibile effettuare opere di ristrutturazione interna, evitando di trasformare la distribuzione originaria degli spazi interni.

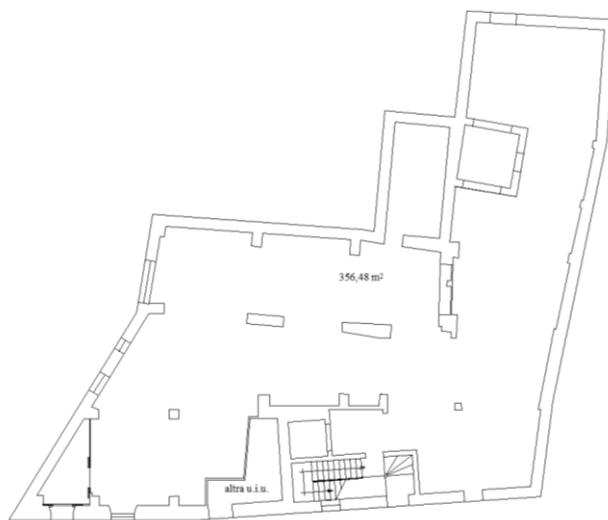
Nel caso di specie la scheda del fabbricato prevede le seguenti specifiche: "*Bassa trasformabilità, palazzotto che ha conservato i caratteri tipologici e costruttivi originari tali da richiedere la salvaguardia. Il manufatto è stato ristrutturato in epoca recente in modo attento e adeguato. Per esso si prevede il risanamento conservativo, la manutenzione e il restauro*".



Vista interna del locale commerciale



**U.I. N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA
PLANIMETRIA CATASTALE SUBALTERNI 7 - 12 - 16 PARTE**



**U.I. N° 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA
PLANIMETRIA STATO REALE COME DA RILIEVO DEL CTU**

PIANO PRIMO: la distribuzione reale del piano non corrisponde alla sua rappresentazione catastale, essendo di fatto costituita da tre parti composte da:

- un locale magazzino comprendente il subalterno 14, parte del 13 e parte del 16;
- un locale uso ufficio, costituito dalla rimanente parte del subalterno 13;
- il vano scala comune, costituito dalla rimanente parte del subalterno 16.

Conseguentemente nessuno dei tre subalterni trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.

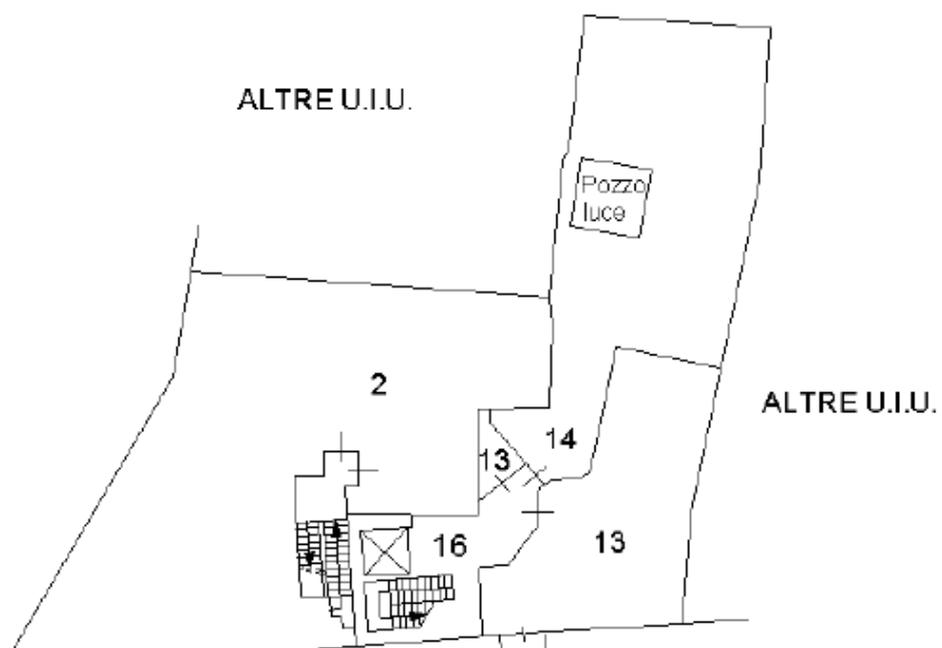
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie dell'ultimo progetto approvato si è riscontrata la corrispondenza con la rappresentazione dell'immobile prima degli interventi di progetto, che sebbene approvati, non sarebbero stati posti in essere. Nel progetto si prevedeva infatti la riduzione del locale magazzino e la realizzazione di un blocco uffici più ampio, dotato di servizio igienico proprio e tale da costituire una unità immobiliare autonoma. Probabilmente in vista di tale modifiche veniva anticipato l'accatastamento recependo la ripartizione degli spazi di progetto. La mancata realizzazione di lavori avrebbe quindi determinato l'incongruenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la loro rappresentazione catastale.

Alla luce di tale constatazione, si è ritenuto necessario accorpare i subalterni 13 e 14 per formare un'unica unità immobiliare. Infatti il subalterno 13, se considerato singolarmente, non avrebbe autonomia funzionale, in quanto classificato catastalmente come uso ufficio, ma nella realtà privo di servizio igienico e pertanto dei necessari requisiti per la regolarità urbanistica e conseguentemente per l'agibilità. Per contro sono presenti bagno e antibagno nel subalterno 14, destinato ad uso magazzino ed occupante parte della superficie di pertinenza dell'adiacente subalterno 13. Quindi unendo i due mappali in un'unica unità immobiliare si risolverebbe, salvo le necessarie rettifiche catastali, il duplice problema dell'abuso edilizio che si commetterebbe nell'alienare separatamente i due mappali.

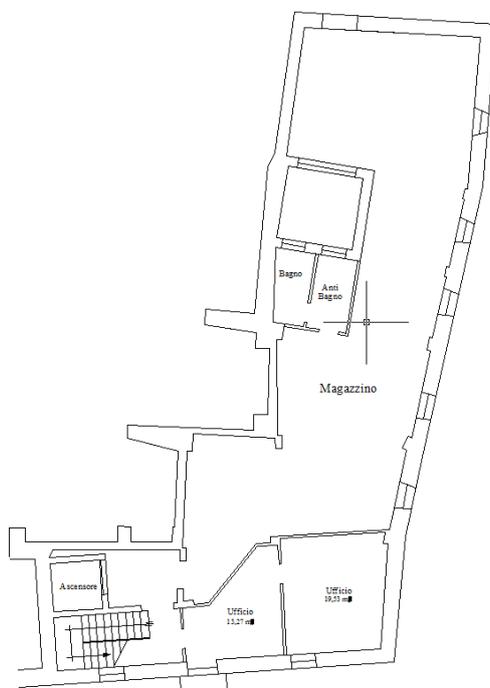


Vista locale magazzino e annesso bagno e antibagno





**U.I. N° 2 - LOCALE UFFICI E MAGAZZINO PIANO PRIMO
 PLANIMETRIA CATASTALE SUBALTERNI 13 - 14 - 16 PARTE**

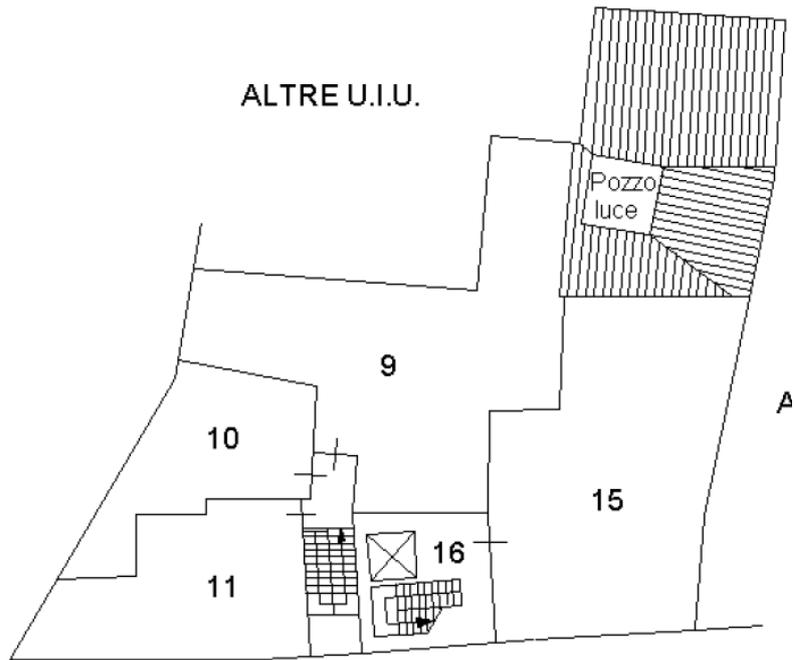


**U.I. N° 2 - LOCALE UFFICI E MAGAZZINO PIANO PRIMO
 PLANIMETRIA STATO REALE COME DA RILIEVO DEL CTU**

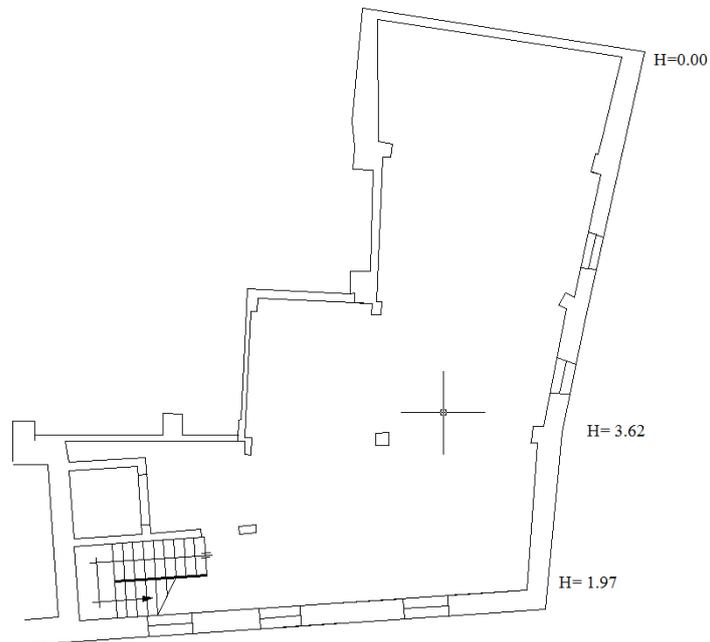
PIANO SECONDO: la distribuzione reale del piano mansardato corrisponde in linea di massima sia allo stato di progetto sia alla sua rappresentazione catastale, in quanto trattasi di locale mansardato al grezzo, con falde inclinate e altezza netta interna variabile, massima in corrispondenza del pilastro centrale (pari a 3,62 m), minima (fino ad azzerarsi) in direzione della facciata retrostante. La porzione di superficie riportata nella planimetria catastale non corrisponde del tutto a quella indicata nel progetto approvato. Ai fini della stima si prende in considerazione la superficie del progetto approvato. Poiché non risulta attribuita al locale alcuna destinazione d'uso, tant'è che lo stesso progetto approvato descrive il locale con la semplice dicitura "*in corso di costruzione*", senza specificare altro al riguardo neppure nella relazione tecnica, e poiché non è possibile allo stato attuale attribuire una destinazione d'uso specifica, per assenza di servizi igienici, ai fini della stima si considererà il locale come locale di sgombero. Con ciò non si esclude la possibilità futura di trasformare il locale in un alloggio, previa verifica dei necessari requisiti (fattibilità tecnica di realizzare un servizio igienico, ecc.) e previa presentazione di idoneo progetto di adeguamento.



Viste interne del locale in costruzione.



**U.I. N° 3 - LOCALE IN COSTRUZIONE PIANO SECONDO
 PLANIMETRIA CATASTALE SUBALTERNO 15 - 16 PARTE**



**U.I. N° 3 - LOCALE IN COSTRUZIONE PIANO SECONDO
 PLANIMETRIA STATO REALE COME DA RILIEVO DEL CTU**

ART. 6 - RISPOSTA AL QUESITO 5 - *Determinazione del valore commerciale dell'immobile.*

L'indirizzo che il tecnico ha seguito per stimare il valore commerciale del bene si è basato sul metodo sintetico-comparativo, eseguendo un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date prossime a quella di svolgimento della stima, nonché alle notizie ricavate da interviste ad agenzie immobiliari operanti nella zona, dall'analisi di annunci immobiliari, relativamente a immobili residenziali sostanzialmente simili a quelli dei beni da stimare, oltre che dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sviluppata dall'Agenzia delle Entrate.

La stima si esegue applicando all'estensione superficiale dei locali i valori unitari rilevati riferiti al metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche per le quali il bene da valutare differisce da quelli presi come riferimento.

Nel seguito è illustrata la determinazione del valore commerciale delle singole unità immobiliari, dei singoli lotti e dell'intero immobile.

ART.6.1 STIMA DELLA U.I. N° 1 - LOCALE COMMERCIALE

L'unità immobiliare n. 1, costituita dal locale commerciale al piano terra con accesso direttamente dalla strada pubblica ha la consistenza di seguito descritta:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE	
Locali	mq
Area vendita	345,37
SOMMA S.U.	345,37
ACCESSORI	
	mq
Disimpegno	2,46
Bagno	2,38
Ingresso	7,82
Pozzo luce	9,15

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, sulla base delle potenzialità dei beni e sulle caratteristiche possedute, considerato l'uso a cui il locale può essere destinato, il valore unitario da attribuire risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico economiche.

Tali indagini hanno portato alla determinazione del seguente valore medio:

$$V_m = 975,00 \text{ euro} / \text{m}^2$$

Dal Valore Medio si è pervenuti al Valore Unitario del bene sulla base dei coefficienti correttivi di seguito elencati.

COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE DI:				DIPENDENTE DALLE:	
Zona	d =	1,00	d ₁ =	1,00	Caratteristiche posizionali: zona centrale in centro abitato
			d ₂ =	1,00	Caratteristiche funzionali: dotata di strutture di urbanizzazione primaria e secondaria
			d ₃ =	1,00	Caratteristiche estetiche: Situato nel centro storico - bene di pregio storico vincolato
Edificio	D =	0,68	D ₁ =	1,00	Caratteristiche funzionali: presenza impianti tecnologici (termico, idrico, telefonico, ecc.)
			D ₂ =	1,00	Caratteristiche estetiche: facciate completate e in piccola parte da sottoporre a manutenzione ordinaria.
			D ₃ =	1,00	Caratteristiche sociali: zona a medio-alto traffico pedonale e viario
			D ₄ =	1,00	Caratteristiche generali di conservazione dell'involucro esterno buone, dello stabile in generale buone.
			D ₅ =	0,68	Vetustà oltre cinquantennio
Locale	W =	0,95	W ₁ =	1,00	Aspetti funzionali: illuminazione nella norma, buona ventilazione (h _{utile} ≥ 2,70 m), buona insolazione, ampie dimensioni ambienti, presenza di ambienti di forma irregolare, disimpegni minimi, presenza di un servizio igienico e spogliatoio.
			W ₂ =	1,00	Varianti estetiche: finiture interne, rivestimenti, rubinetteria e installazioni nel servizio igienico nella norma
			W ₃ =	1,05	Varianti dimensionali: superette
			W ₄ =	0,90	Caratteristiche posizionali: piano terra affaccio diretto sulla strada, ingressi e vetrine ridotti per l'uso per cui è adibito il locale
			W ₅ =	1,00	Caratteristiche di conservazione interne: buone, necessità manutenzione ordinaria

$$V_u = V_m \cdot \delta \Delta \Omega$$

$$V_u = 975,00 \cdot 0,64 = 624,00 \text{ euro / m}^2$$

Determinazione della superficie commerciale S_c

$$S_v = \text{superficie di vendita} = 345,37 \text{ mq}$$

K_n = coefficienti correttivi

$$S_n = \text{superficie accessori} = 16,02 \text{ mq}$$

ACCESSORI	S _n	K _n	S _n · K _n
Disimpegno	2,46	0,90	2,21
Bagno	2,38	0,90	2,14

Ingresso	7,82	0,90	7,10
Pozzo luce	9,15	0,50	4,57
SOMMA S.U.			16,02

$$S_c = S_v + \sum K_n S_n$$

La superficie commerciale risulta così determinata:

$$S_c = 345,37 + 16,02 = 361,39 \text{ m}^2$$

Ne deriva il seguente valore:

$$V = V_u S_c = 361,39 * 624,00 = 225.507,36 \text{ euro}$$

Per arrotondamento, ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene e dei suoi accessori è dato da:

$$V_1 = 225.510,00 \text{ euro}$$

DEPREZZAMENTI: Si prevede un deprezzamento di euro 3.500,00 , in previsione di piccoli interventi sugli impianti e interventi edili (realizzazione di tramezzi di delimitazione del corpo scala - ascensore) per rendere autonomo il locale dal corpo scala e ascensore, in caso di vendita separata delle singole unità immobiliari o dei singoli lotti.

Ne consegue il seguente valore di mercato dell'U.I. n° 1:

$$V'_1 = 222.010,00 \text{ euro}$$

ART. 6.2 STIMA DELL'U.I. N° 2 - LOCALE UFFICI E MAGAZZINO PIANO 1°

L'Unità Immobiliare n. 2, costituita dall' intero piano primo, è destinata in parte ad uffici, in parte a locale magazzino. Potenzialmente può essere trasformata in due sub-unità immobiliari: un blocco uffici autonomo e un locale magazzino, nei termini di cui al progetto approvato con la C.E. n.02/2008, previa verifica di fattibilità dell'intervento (con riguardo in particolare alla realizzazione del nuovo servizio igienico, relativa colonna di scarico, adduzione acqua potabile, rifacimento dell'impianto elettrico, ecc.).

Attualmente il bene ha la consistenza di seguito descritta, in base alla quale si è effettuata la stima:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE	
Locali Piano 1°	mq
Magazzino	130,83
Bagno	4,45
Antibagno	4,94
Ufficio 1	13,67
Ufficio 2	19,59
SOMMA S.U.	173,48

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte, sulla base delle potenzialità dei beni e sulle caratteristiche possedute, considerato l'uso a cui il locale può essere destinato, il valore unitario da attribuire risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico economiche. Tali indagini hanno portato alla determinazione del seguente valore medio:

$$V_m = 950,00 \text{ euro} / \text{m}^2$$

Dal Valore Medio si è pervenuti al Valore Unitario del bene sulla base dei coefficienti correttivi di seguito elencati.

COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE DI:				DIPENDENTE DALLE:	
Zona	$\delta =$	1,00	$\delta_1 =$	1,00	Caratteristiche posizionali: zona centrale in centro abitato
			$\delta_2 =$	1,00	Caratteristiche funzionali: dotata di strutture di urbanizzazione primaria e secondaria
			$\delta_3 =$	1,00	Caratteristiche estetiche: Situato nel centro storico - bene vincolato
Edificio	$\Delta =$	0,68	$\Delta_1 =$	1,00	Caratteristiche funzionali: presenza impianti tecnologici (termico, idrico, telefonico, ecc.)
			$\Delta_2 =$	1,00	Caratteristiche estetiche: facciate completate e in piccola parte da sottoporre a manutenzione ordinaria.
			$\Delta_3 =$	1,00	Caratteristiche sociali: zona centrale via principale
			$\Delta_4 =$	1,00	Caratteristiche generali di conservazione dell'involucro esterno nella norma, dello stabile in generale buone.
			$\Delta_5 =$	0,68	Vetustà oltre cinquantennio.
Alloggio	$\Omega =$	0,90	$\Omega_1 =$	1,00	Aspetti funzionali: illuminazione nella norma, buona ventilazione ($h_{\text{utile}} \geq 2,70$ m), buona insolazione, ampie dimensioni ambienti, ambienti di forma irregolare, disimpegni minimi, presenza di un servizio igienici e ampio antibagno nell'area magazzino in comune con i locali uso ufficio.
			$\Omega_2 =$	1,00	Varianti estetiche: finiture interne, rivestimenti, rubinetteria e installazioni nel servizio igienico in buone condizioni di conservazione
			$\Omega_3 =$	1,00	Varianti dimensionali: medie
			$\Omega_4 =$	0,90	Caratteristiche posizionali: piano primo
			$\Omega_5 =$	1,00	Caratteristiche di conservazione interne: buone, necessità manutenzione ordinaria

$$V_u = V_m \cdot \delta \Delta \Omega$$

$$V_u = 950,00 \cdot 0,61 = 579,50 \text{ euro / m}^2$$

Determinazione della superficie commerciale S_c

$$S_p = \text{superficie della proprietà} = 222,55 - 9,15 = 213,40 \text{ mq}$$

Assenza di superfici accessorie

La superficie commerciale risulta così determinata:

$$S_c = 213,40 \text{ m}^2$$

Ne deriva il seguente valore:

$$V = V_u S_c = 213,40 \cdot 579,50 = 123.665,30 \text{ euro}$$

per arrotondamento

$$V_2 = 123.670,00 \text{ euro}$$

DEPREZZAMENTI: Si prevede un deprezzamento di euro 5.000,00, in previsione di interventi sugli impianti e interventi edili (di delimitazione del corpo scala - ascensore) per rendere autonomo il locale dal corpo scala e ascensore e dalle altre unità immobiliari, in caso di vendita separata delle singole unità immobiliari o dei singoli lotti.

Ne consegue il seguente valore di mercato dell'U.I. n° 2:

$$V'_2 = 118.670,00 \text{ euro}$$

ART. 6.3 STIMA DELL'U.I. N° 3 - LOCALE DI SGOMBERO PIANO II

L'Unità Immobiliare n. 3, costituita dall' intero piano secondo, è attualmente priva di destinazione urbanistica. Potenzialmente si presta ad essere utilizzata ad uso residenziale, previa verifica di compatibilità della realizzazione di impianti idrico-fognari con l'esistente, verifiche che non è stato possibile effettuare in sede di operazioni peritali, stante la necessità di acquisire informazioni approfondite in merito alla esatta conformazione degli impianti idrici e fognari ed al loro attuale dimensionamento, e per le quali occorrerebbero saggi e prove empiriche, e previa adozione di tutte le misure previste dalle vigenti normative per la realizzazione/completamento di un locale da destinarsi ad uso residenziale (acquisizione di titolo abilitativo e nulla osta per interventi su immobile vincolato, redazione di un progetto comprendente verifica di rispondenza alle norme in

materia di eliminazione barriere architettoniche, norme igienico sanitarie, norme in materia di risparmio energetico, di protezione acustica passiva, in materia di impianti, ecc.).

L'unità immobiliare attualmente è al grezzo come precisato negli articoli che precedono, allo stato attuale può essere utilizzata come locale di sgombero, nelle more della sua eventuale trasformazione in locale residenziale.

Attualmente il bene ha la consistenza di seguito descritta:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE	
Locali Piano 2°	mq
Unico locale al grezzo	106,87
SOMMA S.U.	106,77

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, sulla base delle potenzialità dei beni e sulle caratteristiche possedute, considerato l'uso a cui il locale può essere destinato, il valore unitario da attribuire risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturenti dalle indagini tecnico economiche.

Tali indagini hanno portato alla determinazione del seguente valore medio:

$$V_m = 900,00 \text{ euro} / \text{m}^2$$

COEFFICIENTE RELATIVO ALLE CARATTERISTICHE DI:				DIPENDENTE DALLE:	
Zona	$\delta =$	1,00	$\delta_1 =$	1,00	Caratteristiche posizionali: zona centrale in centro abitato
			$\delta_2 =$	1,00	Caratteristiche funzionali: dotata di strutture di urbanizzazione primaria e secondaria
			$\delta_3 =$	1,00	Caratteristiche estetiche: Situato nel centro storico - bene vincolato
Edificio	$\Delta =$	0,61	$\Delta_1 =$	0,90	Caratteristiche funzionali: assenza di impianti tecnologici (termico, idrico, telefonico, ecc.)
			$\Delta_2 =$	1,00	Caratteristiche estetiche: facciate completate e in piccola parte da sottoporre a manutenzione ordinaria.
			$\Delta_3 =$	1,00	Caratteristiche sociali: zona centrale via principale
			$\Delta_4 =$	1,00	Caratteristiche generali di conservazione dell'involucro esterno buone, dello stabile in generale buone.
			$\Delta_5 =$	0,68	Vetustà oltre cinquantennio, da ulteriori due anni inutilizzato e in assenza di manutenzione ordinaria
Alloggio	$\Omega =$	0,73	$\Omega_1 =$	0,90	Aspetti funzionali: illuminazione nella norma, buona ventilazione ($h_{\text{utile}} \geq 2,70 \text{ m}$), buona insolazione, appartamento al grezzo privo di finiture e impianti
			$\Omega_2 =$	0,90	Varianti estetiche: finiture interne rivestimenti, rubinetteria e installazioni nel servizio igienico assenti
			$\Omega_3 =$	1,00	Varianti dimensionali: medie
			$\Omega_4 =$	1,00	Caratteristiche posizionali: piano secondo con ascensore
			$\Omega_5 =$	0,90	Caratteristiche di conservazione interne: al grezzo

$$V_u = V_m \cdot \delta \Delta \Omega$$

$$V_u = 900,00 \cdot 0,44 = 396,00 \text{ euro} / \text{m}^2$$

Determinazione della superficie commerciale S_c

S_p = superficie della proprietà = 117,07 mq

K_n = coefficienti correttivi

S_n = superficie accessori

$$S_c = S_p + \sum K_n S_n$$

La superficie commerciale risulta così determinata:

$$S_c = 117,07 \text{ m}^2$$

Ne deriva il seguente valore:

$$V = V_u S_c = 117,07 * 396,00 = 46.359,72 \text{ euro}$$

$$V_3 = 46.360,00 \text{ euro}$$

DEPREZZAMENTI: Si prevede un deprezzamento di euro 5.000,00, in previsione di interventi edili di delimitazione del corpo scala - ascensore per rendere autonomo il locale dal corpo scala e ascensore e dalle altre unità immobiliari, in caso di vendita separata delle singole unità immobiliari o dei singoli lotti.

Ne consegue il seguente valore di mercato dell'U.I. n° 3:

$$V'_3 = 41.360,00 \text{ euro}$$

Per quanto sopra, nel caso di vendita dei beni in **DUE LOTTI** il valore di mercato degli stessi risulta il seguente:

LOTTE	Identificazione catastale	Descrizione del bene	Valore U.I.	Valore LOTTO
LOTTO N° 1	U.I. 1 - Foglio 29, part. 730, sub. 7, 12, 16 (parte comune)	Locale commerciale al piano terra del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 1	222.010,00	340.680,00
	U.I. 2 - Foglio 29, part. 730, sub. 13, 14, 16 (parte comune)	Locale uffici e magazzino al piano primo del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 3	118.670,00	
LOTTO N° 2	U.I. 3 - Foglio 29, part. 730, sub. 15, 16 (parte comune)	Unità in corso di costruzione al piano secondo del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 3	41.360,00	41.360,00
SOMMANO				382.040,00

Tenuto conto, in ragione della complessità dei fattori oggetto di valutazione, della possibile presenza di vizi, difetti, difformità o vincoli oltre a quanto rilevato nella presente perizia, e di qualunque altro elemento pregiudizievole non accertabile e/o non accertato nell'ambito delle indagini espletate in sede di CTU, si apporta al bene un ulteriore deprezzamento pari al 5% del suo valore.

LOTTE	Identificazione catastale	Descrizione del bene	Valore LOTTO
LOTTO N° 1	U.I. 1 - Foglio 29, part. 730, sub. 7, 12, 16 (parte comune)	Locale commerciale al piano terra del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 1 340.680,00 (deprezzam. 5%)	323.646,00
	U.I. 2 - Foglio 29, part. 730, sub. 13, 14, 16 (parte comune)	Locale uffici e magazzino al piano primo del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 3	
LOTTO N° 2	U.I. 3 - Foglio 29, part. 730, sub. 15, 16 (parte comune)	Unità in corso di costruzione al piano secondo del fabbricato sito in Macomer, Piazza Garibaldi n° 3 41.360,00 (deprezzam. 5%)	39.292,00
SOMMANO			362.938,00

$V_{\text{Lotto 1}} = 323.650,00$ euro

$V_{\text{Lotto 2}} = 39.300,00$ euro

LOTTO UNICO - Nel caso in cui il bene ai fini della vendita sia considerato come **LOTTO UNICO**, verrebbe meno la necessità di apportare modifiche agli impianti e alle ripartizioni interne volte ad assicurare la piena autonomia dei singoli locali, conseguentemente non risultano applicabili i deprezzamenti effettuati nella stima dei lotti singoli, pari a 13.500 €.

Ne consegue che il valore di mercato del bene considerato nella sua interezza è pari a:

$$V_{\text{Lotto UNICO}} = 362.950,00 + 13.500 = 376.450,00$$

$$V_{\text{Lotto UNICO}} = \mathbf{376.450,00}$$

ART. 7 CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico ritiene con la presente relazione, che si compone di numero 21 pagine, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

ART.8 ALLEGATI

1. Documentazione ipocatastale
2. Copia documenti rilasciati dal Comune di Macomer
3. Elaborati grafici dei rilievi del CTU
4. Rilievo fotografico
5. CD - Rom

In fede,
Oristano lì 01-02-2018

Il C.T.U.
Ing. Davide Rosas