



TRIBUNALE DI ORISTANO
- Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti -

CONCORDATO PREVENTIVO: *omissis*

sede in *omissis*,

P.Iva e Cod. Fiscale n. *omissis*;

NUMERO: 7/2017

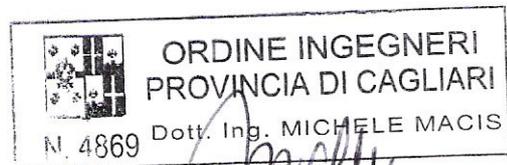
DECRETO IN DATA: 24/10/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CONSUELO MIGHELA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA CRISTIANA CASULA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oristano 13/03/2019



Giudice delegato:

Dott.ssa Consuelo Mighela

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Michele Macis

TRIBUNALE DI ORISTANO

CONCORDATO PREVENTIVO: *omissis*

NUMERO: 7/2017

DECRETO IN DATA: 24/10/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CONSUELO MIGHELA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: DOTT.SSA CRISTIANA CASULA

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari....., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 è stato nominato dal commissario giudiziale dott.ssa Cristiana Casula quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Concordato preventivo n. 7/2017 TECNICOM di F. Cossu S.a.s. in liquidazione. Con lettera di incarico del 13.04.2018 veniva designato dal Tribunale di Oristano per la stima degli immobili, chiedendo, quindi, di procedere:

1. *alla preliminare individuazione dei beni immobili intestati alla ...Omissis, con sede omissis codice fiscale e partita IVAomissis....., acquisendo le mappe censuarie che ritenesse indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica, nonché alla elencazione degli impianti e macchinari ivi presenti;*
2. *alla predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, ecc.);*
3. *all'acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale dei beni, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
4. *alla descrizione, previo necessario accesso, degli immobili di pertinenza della società in concordato;*
5. *a segnalare per iscritto al Commissario Giudiziale la necessità di eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ovvero la difformità o mancanza di idonea planimetria del bene o anche all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
6. *all'indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
7. *all'indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia descrizione dettagliata della tipologia degli abusi riscontrati e valutazione se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornendo le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01 e indicando in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso*

di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

- 8. all'indicazione della possibilità di vendere i beni oggetto di stima in uno o più lotti;*
- 9. se l'immobile è intestato solo pro quota, indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante;*
- 10. all'indicazione dell'esistenza sui beni immobili di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertando l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;*
- 11. alla rilevazione dell'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 12. alla determinazione del valore degli immobili e degli impianti con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e degli impianti.*

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

Il giorno mercoledì 18 luglio 2018 alle ore 15.00 è stato effettuato il primo sopralluogo preliminare sugli immobili del compendio in capo alla società in Oristano:

a) Oristano centro città:

1. Unità Immobiliare (locale commerciale) in Oristano via Sardegna n. 72 al Piano terra, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2591 sub2 Cat. D/8; propr. per 1/1;
2. Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 1 al Piano terra, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub1 Cat. C/1; propr. per 1/1;
3. Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 1 al Piano Primo, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub 3 Cat. C/2; propr. per 1/1;
4. Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 1 al Piano 2-3, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub 4 Cat. A/10; propr. per 1/1;

b) Oristano Frazione di Donigala Fenughedu:

1. Unità Immobiliare (locale commerciale) in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu s.n.c. Piano T-1, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 3 mappale 864, sub 1, Cat. D/7; propr. per 1/1
2. Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 864, Ente Urbano, ha 02, are 81, ca 60; propr. per 1/1
3. Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 943, Ente Urbano, ha 00, are 35, ca 75; propr. per 1/1
4. Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 944, Ente Urbano, ha 00, are 32, ca 80; propr. per 1/1

Il sottoscritto C.T.U. previo appuntamento con il Commissario Giudiziale da avvio alle operazioni di peritali. Sono presenti i signori:

- ing. Michele Macis, CTU
- dott.ssa Cristiana Casula, Commissario Giudiziale
- dott.*Omissis*
- Sig.*Omissis* Legale Rappresentante della*Omissis* ;
- sig.*Omissis* , assistente del sig.*Omissis* , dipendente della*Omissis* ;

Le operazioni peritali consistono preliminarmente in un rilievo fotografico di tutti gli ambienti di ciascun fabbricato; le misure dei locali dei fabbricati e degli uffici saranno rilevate nel prossimo sopralluogo deferito a seguito dell'acquisizione degli atti amministrativi presso gli uffici comunali. Alle ore 17,30 terminano le operazioni di sopralluogo.

In data 10/07/2018 è stata fatta la richiesta di accesso agli atti amministrativi, ed in pari data è stato fatto il primo accesso per la presa visione dei progetti approvati e relative Concessioni edilizie, formalmente la richiesta è stata evasa dai funzionari comunali in data 03/12/2018 e in data 04/12/2018 per problemi tecnici (giusta istanza del CTU al C.G. in data 25/07/2018).

Un secondo sopralluogo è stato quindi effettuato in data Giovedì 06 dicembre 2018 alle ore 10.00, su tutti gli immobili del compendio per il rilievo delle misure e per approfondire aspetti di dettaglio degli impianti presenti: elettrici, di climatizzazione, montacarichi, carroponete, ecc. Sono presenti i signori:

- ing. Michele Macis, CTU
- sig.*Omissis* , assistente del sig.*Omissis* , dipendente della*Omissis* ;
- sig.*Omissis* Legale Rappresentante della*Omissis* ;
- ing.*Omissis* assistente del CTU;

Alle ore 13,30 terminano le operazioni di sopralluogo.

A supporto e corredo dei vari accessi per sopralluoghi sono state effettuare ricerche e ispezioni catastali e ipotecarie, l'accesso agli atti amministrativi del Comune di Oristano, le restituzioni grafiche dei rilievi effettuati, al fine di addivenire ad analizzare il compendio degli immobili in capo alla società.

In seguito si è formulata la suddivisione in lotti, e successivamente si è individuato il criterio di stima da adottare per stimare ciascun immobile.

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti della curatela

La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili di cui al Concordato preventivo*Omissis*, n. 7/2017 Decreto del Tribunale di Oristano in data n. 24/10/2017, con sede in ...*Omissis* , codice fiscale e partita IVA n.*Omissis* .

I beni immobili intestati alla società sono stati così individuati:

a) Oristano centro città:

1. Unità Immobiliare (locale commerciale) in Oristano via Sardegna n. 72 al Piano terra, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2591 sub2 Cat. D/8; propr. per 1/1;
2. Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 3 al Piano terra, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub1 Cat. C/1; propr. per 1/1;
3. Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 1 al Piano Primo, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub 3 Cat. C/1; propr. per 1/1;
4. Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 1 al Piano 2-3, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub 4 Cat. A/10; propr. per 1/1;

b) Oristano Frazione di Donigala Fenughedu:

1. Unità Immobiliare (locale commerciale) in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu s.n.c. Piano T-1, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 3 mappale 864, sub 1 , Cat. D/7; rendita € 12.094, propr. per 1/1, risultano graffiati i seguenti mappali 943, 944.
2. Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 864, Ente Urbano, ha 02, are 81, ca 60; propr. per 1/1
3. Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 943, Ente Urbano, ha 00, are 35, ca 75; propr. per 1/1
4. Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 944, Ente Urbano, ha 00, are 32, ca 80; propr. per 1/1

QUESITO N° 1

*(preliminare individuazione dei beni immobili acquisendo le mappe censuarie).....
.....(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)*

- 1. In comune di Oristano Unità Immobiliare (locale commerciale)** via Sardegna n. 72 - 72a al Piano terra, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2591 sub2 Cat. D/8; rendita Euro 4.854,00, propr. per 1/1; COSTITUZIONE tipo Mappale del 26/11/1984, edificato su terreno individuato al Catasto Terreni al foglio 7, mappale 689, Classe Ente Urbano, superficie ha 00, are 07. ca 00 (700 mq), derivante da Tipo mappale del 26/11/1984 n. 81411.1/1995 in atti dal 06/11/1995

Atto di provenienza: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1970 Repertorio n.: 40718, fascicolo n. 9776 Rogante: NOTAIO CARLO PASSINO Sede: ORISTANO Registrazione: conservatoria dei RR.II. Sede: ORISTANO n: 474 vol. 743 del 02/02/1970 COMPRAVENDITA.

Descrizione degli immobili: - in comune di Oristano, via Sardegna 72: - fabbricato articolato al **piano terra** composto da locale area espositiva e vendita, locale ufficio-archivio , bagno, antibagno, passo carraio coperto, confinante con via Sardegna, Mappale 1740, mappale 164, subalterno 5 (bene comune) area cortilizia.

Non necessitano variazioni o aggiornamenti catastali sostanziali ma è presente una partizione interna per ricavare un ufficio che comporta una pratica di aggiornamento Docfa .

Elencazione degli impianti ivi presenti:

- Impianto climatizzazione a pompa di calore
- impianto elettrico e di forza motrice;
- impianto di illuminazione con armature a sospensione;

QUESITO N° 2

(predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli,...)

Vengono di seguito elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili del compendio:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI ispezione n. T112837 del 18/03/2019

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/02/1970 - Registro Particolare 474 Registro Generale 743 Conservatoria RR.II Oristano

Rogante: NOT. PASSINO CARLO Repertorio 40718 fascicolo n. 9776 del 15/01/1970

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di area edificabile.

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/11/1960 - Registro Generale N.1280 Conservatoria RR.II Oristano

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/1960 Repertorio n.: 37100, fascicolo n. 19797 Rogante: NOTAIO

MARCO PIU Sede: ORISTANO Registrazione: conservatoria dei RR.II. Sede: ORISTANO n: 1280 del 05/12/1960

COMPRAVENDITA TERRENO

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/02/1978 - Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n.

598, vol. 262 del 22/02/1978 COMPRAVENDITA

Rogante: NOT. PASSINO CARLO Fascicolo n. 20864 - Repertorio n.: 75648 del 09/02/1978

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA di area edificabile.

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/07/1986 - Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n.

550, del 04/07/1986

Rogante: NOT. CABIDDU PIERLUISA - Repertorio n.: 34 del 01/07/1986

ATTO ESEGUITO AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA. VOLTURA IN ATTI dal 08/06/2004..

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/1981 - Registro Particolare 1336 Registro Generale 1609

ATTO GIUDIZIARIO - CITAZIONE

Immobili siti in CABRAS(OR)

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/1986 - Registro Particolare 2757 Registro Generale 3445

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/1987 - Registro Particolare 1395 Registro Generale 1763

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/1987 - Registro Particolare 5017 Registro Generale 6417

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/1990 - Registro Particolare 812 Registro Generale 1016

Pubblico ufficiale CABIDDU PIERLUISA Repertorio 5086 del 08/02/1990

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

-
- 6. TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/01/1993 - Registro Particolare 284 Registro Generale 336
Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 147211 del 24/12/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO(OR)
SOGGETTO VENDITORE
- 7. TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/02/1993 - Registro Particolare 803 Registro Generale 1013
Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 147623 del 29/01/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO(OR)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
- 8. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/02/1993 - Registro Particolare 804 Registro Generale 1014
Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 147623 del 29/01/1993
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in ORISTANO(OR)
Nota disponibile in formato immagine
- 9. TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/02/1994 - Registro Particolare 619 Registro Generale 788
Pubblico ufficiale CABIDDU PIERLUISA Repertorio 10492 del 17/01/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO(OR)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
- 10. ISCRIZIONE CONTRO** del 28/07/1994 - Registro Particolare 400 Registro Generale 3507
Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 155178 del 27/07/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Immobili siti in ORISTANO(OR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 485 del 28/09/1994 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 188 del 21/03/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 11. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/02/1995 - Registro Particolare 714 Registro Generale 939
Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 157186 del 06/02/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ORISTANO(OR)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
- 12. ANNOTAZIONE A FAVORE** del 22/07/1997 - Registro Particolare 348 Registro Generale 3254
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 268/81 del 11/05/1981
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1609 del 1981
- 13. ISCRIZIONE CONTRO** del 27/10/1997 - Registro Particolare 609 Registro Generale 4384
Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 167608 del 20/10/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in ORISTANO(OR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 12 del 14/01/1998 (EROGAZIONE A SALDO)
- 14. ISCRIZIONE CONTRO** del 22/01/2003 - Registro Particolare 40 Registro Generale 338
Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 189257 del 21/01/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 28 del 13/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 442 del 15/10/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 16/10/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

15. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2003 - Registro Particolare 714 Registro Generale 6077

Pubblico ufficiale PASSINO CARLO Repertorio 191984 del 09/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 721 del 27/11/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 252 del 22/05/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 08/06/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/2013 - Registro Particolare 2757 Registro Generale 3365

Pubblico ufficiale IANNI LUIGI Repertorio 21055/8372 del 23/05/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

17. ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2015 - Registro Particolare 286 Registro Generale 2793

Pubblico ufficiale SANNA ALESSIO Repertorio 235/173 del 08/06/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2015 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 3187

Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 137569/32273 del 25/06/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ORISTANO(OR)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2018 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 2013

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORISTANO Repertorio 7/2017 del 22/03/2018

ATTO GIUDIZIARIO - CONCORDATO PREVENTIVO ART. 166 COMMA 2 L.F.

Nota disponibile in formato elettronico

Allegato al presente elenco l'estratto delle note di riferimento riportato negli allegati alla CTU

QUESITO N° 3

(atto di provenienza ultraventennale.)

Ai fini della provenienza ultraventennale l'area di sedime su cui insiste l'immobile è pervenuta mediante atto di compravendita a rogito Pubblico ufficiale notaio Passino Carlo, Repertorio 40718, fascicolo 9776 del 15/01/1970 - Registro Particolare 474 Registro Generale 743 del 02/02/1970.

QUESITO N° 4

(descrizione degli immobili)

In comune di Oristano

Locale Commerciale Via Sardegna 72 -72a, è un edificio adibito a rivendita di materiali edili attualmente che insiste su un lotto di terreno di mq 576 catastali, è distinto nel N.C.T. al F 7 mapp. 2591 Ente Urbano (ex Foglio 7 mappale 689 di are 7 e centiare00, già identificato nell'atto di provenienza al Foglio 7 mappale 128 subB derivato quest'ultimo da particella 54/B e 103/A), identificato al Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2591 sub2 Cat. D/8; rendita Euro 4.854,00, propr. per 1/1.

Si sviluppa con un fronte strada di metri 19,60 sulla via Sardegna così descritto: fabbricato a pianta di forma pressoché rettangolare articolato al piano terra composto da area espositiva e vendita con ingresso dal civico 72A, passo carraio al civico 72, ufficio - archivio, bagno con antibagno.

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1977 in virtù dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 2802/77 del 06/05/1977 rilasciata dal Comune di Oristano; C.E. in Variante n. 3262 del 11/11/1978. Esiste la Dichiarazione di Agibilità del 19/12/1978 Prot. n° 1950/UT. Ultimamente risulta non in esercizio, non sono necessari interventi di manutenzione, è in uno stato di conservazione molto buono, essendo stato recentemente affittato per essere adibito a rivendita di materiale edile per la casa.

Sono presenti due ingressi al negozio dalla via Sardegna, di cui uno carrabile che conduce al cortile interno (sub 5 - bene comune non censibile) e l'altro pedonale, e tre vetrine. Lungo la facciata principale a filo marciapiedi è presente una fascia pavimentata larga circa 1,5 m. È inoltre possibile l'accesso al cortile da Via Canepa 78.

Il locale ha una superficie coperta di 377,50 mq netti così distribuita: esposizione e vendita 266,94 mq, passo carrabile coperto 75,76 mq, partizione destinata a ufficio 27,76 mq, antibagno 2,54 mq, bagno 4,50 mq,

pertinenza fronte strada 29,4 mq. Al cortile interno si accede tramite una porta sul retro oppure tramite il passo carrabile. L'altezza interna è pari a metri 4,30.

Le finiture e i materiali utilizzati sono di buona qualità, gli infissi sono in alluminio, del tipo a vetrata sulla via Sardegna, la partizione interna in cartongesso tutte le zone operative sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è del tipo in gres porcellanato nella zona esposizione. L'impianto di illuminazione è costituito da armature sospese, il servizio igienico è rifinito con pavimenti in gres e rivestimento ceramico delle pareti, completo di impianto di illuminazione.

Sull'immobile risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2802 del 06/05/1977 e successiva Concessione in Variante n. 3262 del 11/11/1978.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

Impostazione strutturale e costruttiva

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri e solaio in laterocemento.

Impianti

Impianto idrico sanitario

Esso comprende la rete di distribuzione acqua calda e fredda e gli apparecchi sanitari e rubinetterie. La rete delle alimentazioni è resa sezionabile tramite valvole di intercettazione. Gli apparecchi sanitari sono in ceramica bianchi, dotati di rubinetteria in acciaio con miscelatore.

Impianto fognario

Sono separate le acque nere da quelle pluviali. Le acque pluviali, provenienti dalla copertura dell'edificio, sono state raccolte tramite discendenti in PVC in appositi pozzetti che sono poi stati collegati alla rete principale. Gli scarichi delle acque nere fanno capo ad un'unica rete che è stata collegata alla rete fognaria cittadina.

Impianto di Climatizzazione

L'impianto di climatizzazione realizzato a servizio della zona esposizione e dell'ufficio è costituito dalle seguenti unità a pompa di calore:

- n° 2 unità esterne e interne a espansione diretta installate sulla facciata di via Sardegna
- n° 2 unità esterne e interne a espansione diretta installate sulla parete interna lato cortile.

La regolazione climatica è del tipo a controllo con telecomando e per singolo split.

Impianto rete dati

Dai rilievi effettuati risulta cablata la rete dati/telefono.

Impianto Elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico è esercito con il sistema di distribuzione TT, con impianto di terra comune a tutte le sezioni d'impianto.

- Tipo d'impianto: impianto elettrico utilizzatore di I categoria, con alimentazione dalla rete pubblica di bassa tensione;
- Punto di origine: contatore elettrico posto in apposito vano sul limitare del lotto;

Per le linee di distribuzione dell'impianto di illuminazione sono stati utilizzati tubi corrugati, tubo RK rigido, guaina flex, raccorderia stagna.

1. Impianto di illuminazione

Illuminazione realizzata con plafoniere stagne tipo IP 66 di varia potenza con distribuzione su tubazione tipo RK e scatole di derivazione esterne. Nella zona esposizione l'illuminazione suddetta è integrata con lampade a sospensione con armature a campana.

Riepilogo caratteristiche costruttive:

- Struttura in cemento armato in opera;
- Pareti di tamponamento in muratura di laterizio;
- Pavimento in gres porcellanato (zona esposizione e uffici e servizi igienici);
- Finiture in materiale lapideo (zona pedonale antistante le vetrine);
- Infissi in alluminio;
- Portoni in alluminio e vetro;
- Vetrate tipo a facciata con strutture in alluminio;
- Porte interne in mdf;
- Impianti riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore tipo aria-aria a espansione diretta con unità esterna motocondensante e unità interne tipo monosplit;
- Impianto di Illuminazione industriale con lampade a sospensione in nella zona esposizione e uffici.

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Rendita.
Oristano via Sardegna 72 - 72a.	Terra	1977/1978	7	2591	-	D/8		€4.854,00
CALCOLO DELLE SUPERFICI PIANO TERRA								
Zona espositiva e vendita	266.94 mq		B)	pertinenza esterna				29.85 mq
Ufficio	27.76 mq							
Bagno P.T	4.50 mq							
Antibagno	2.54 mq							
Passo carraio	75.76 mq							
Superficie esposizione e vendita								266,94 mq
Superficie UTILE TOTALE								377,50 mq
Superficie COPERTA lorda								398,00 mq
Superficie ESTERNA								29,85 mq
Superficie commerciale								400,98 mq

Luminosità	buona			Stato di conservazione interno				buono
Panoramicità	buona			Stato di conservazione esterno				buono
Esposizione	buona			Grado di rifinitura interno				buono
Prospicienza	buona			Grado di rifinitura esterno				Buono
Ascensore	no			Presenza di impianti tecnologici				Si
Riscaldamento	si			Livello tecnologico degli impianti				Buono

QUESITO N° 5

(segnalazione per iscritto alla Curatela la necessità di eseguire le necessarie variazioni catastali)

Rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n. 2802 del 06/05/1977 e successiva Concessione in Variante n. 3262 del 11/11/1978, dall'impianto catastale risultano necessarie variazioni e aggiornamenti catastali sostanziali in quanto è presente una partizione interna ed è stata ricavata una stanza adibita ad ufficio, dal punto di vista Urbanistico dovrà essere sanata la situazione con una pratica di mancata comunicazione di opere interne con costo di 1000,00 euro di spese tecniche, dal punto di vista catastale con pratica Docfa il cui costo è pari a circa 1000,00 euro.

QUESITO N° 6

(utilizzo prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "B1" d del vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/05/2010, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.34 del 18/11/2010, desunta da Norme Tecniche di attuazione, Tav. 30 Zonig Urbano Settore Nord-Est .

QUESITO N° 7

(Indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità)

L'immobile non presenta sostanziali difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 2802 del 06/05/1977 e successiva Concessione in Variante n. 3262 del 11/11/1978, pertanto sebbene possano riscontrarsi lievissime differenze delle misure in pianta dell'ordine dei dieci centimetri per le misure lineari con scarti ben al di sotto dell'uno per cento se riferiti alla superficie, tali differenze rientrano ampiamente nelle tolleranze di legge. Successivamente è stato oggetto di Concessione in sanatoria n. 64/95 del 27/11/1995 relativa alla costruzione di una tettoia ad uso magazzino nell'area cortilizia retrostante (F° 7 ex mappale 689), attualmente demolita la cui superficie a seguito di frazionamento fa parte del Mappale 3080.

Esiste la Dichiarazione di Agibilità o di Uso n. 1950/ UT del 19/12/1978.

QUESITO N° 8

(frazionamenti, possibilità di vendita in uno o più lotti)

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'edificio non è frazionabile.

QUESITO N° 9

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è di proprietà della Tecnicom S.a.s. in liquidazione per una quota pari 1000/1000.

QUESITO N° 10

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale)

Sull'immobile oggetto del Concordato preventivo non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 11

(esistenza di diritti demaniali o usi civici – eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Dalle ricerche effettuate sull'immobile in oggetto non risulta gravare alcun diritto demaniale, alcun vincolo per servitù pubbliche e, l'immobile non risulta nell'inventario delle Terre civiche dalla Regione Sardegna.

QUESITO N° 12

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato *Il metodo di stima per comparazione diretta*

Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle *aree omogenee* nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più

significative di altre. Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate:

Caratteristiche di localizzazione

- 1) ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- 2) livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- 3) presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- 4) disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per “generi di largo e generale consumo”);
- 5) livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive); caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);

- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.);
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

Da un'analisi dei dati storici del mercato immobiliare appare evidente il fatto che le singole caratteristiche non influenzino allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane; per esempio la centralità di un immobile sito in un mercato omogeneo centrale ha una rilevanza sicuramente inferiore a quella di un analogo immobile localizzato in un mercato periferico in quanto, in quest'ultimo, è possibile apprezzare un'eventuale centralità locale, mentre nel primo la centralità è una caratteristica sostanzialmente appartenente a tutti gli immobili.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

Mercati omogenei relativi alle aree considerate Tabelle dell'Orefice

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10%	30%
Caratteristiche di posizione	10%	20%
Caratteristiche tipologiche	20%	25%
Caratteristiche produttive	10%	25%
Totale	50%	100,00%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile in oggetto è dato dal valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta.

Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. I valori di riferimento dei parametri utilizzati sono:

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10	30
Caratteristiche di posizione	10	20
Caratteristiche tipologiche	20	25
Totale	40	75

n.b. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.

LOTTO N. 1

Comune di ORISTANO, Via Sardegna civ.72 ,72a

Locale commerciale

Quota pari a 1/1

N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2591 Sub.2 Cat. D/8, rendita €4.854,00; sup. commerciale 400,00 m²

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Oristano la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ORISTANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO PERIFERIA --

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	325	485	L	1,8	2,7	L
Negozi	NORMALE	890	1250	L	4,2	9,8	L

per la tipologia edilizia in esame e considerato lo stato conservativo buono e la zona semicentrale con tutti i servizi nelle immediate vicinanze, scuole, tribunale, ufficio postale, istituti di credito, i prezzi medi al m² sul sono dell'ordine di 1.070,00 Euro, atualizzando i prezzi, considerato che non è necessario procedere alla ristrutturazione dell'edificio, considerata la presenza degli impianti, considerate per le parti condominiali riguardanti il cortile interno sistemato a piazzale per posti auto e spazi di manovra, le sistemazioni rifinite del pavimento dello spazio antistante le vetrine:

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a :

Loc. commerciale al piano terra 1.250,00 €/ m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie lorda commerciale che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna e delle superfici di pertinenza (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

Loc. commerciale al piano terra **1.250,00 €/m² x 400,98 m² = € 501.225,00**

Considerati i costi per l'aggiornamento urbanistico (SCIA) e catastale (Docfa) pari a **Euro 2.000,00**.

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

$$€ 501.225,00 - € (2.000,00) = € 499.225,00$$

Che arrotondato è pari a: **500.000,00 € (euro cinquecentomila/00)**

2. In comune di Oristano Unità Immobiliare (locale commerciale) vicolo Sardegna n. 3 al Piano terra, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub1, Cat. C/1; Classe 4, Consistenza 72 mq, Superficie catastale 84 mq rendita Euro 1.569,20, proprietà per 1/1; al Catasto Terreni individuata al F° 7 Mappale n. 2912 (ex mappale 660 già mappale 52 subalterno B) di are 3, ca 60, ente urbano.

QUESITO N° 2

(predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli,..)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili del compendio sono riepilogate al punto 1.

QUESITO N° 3

(atto di provenienza ultraventennale.)

Ai fini della provenienza ultraventennale l'area di sedime su cui insiste l'immobile è pervenuta mediante atto di compravendita a rogito Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO PIU , Repertorio 37100, fascicolo 19797 del 29/11/1960 - Registrazione: conservatoria dei RR.II. Sede: ORISTANO n: 1280 mod. 1, Vol 226 del 05/12/1960
COMPRAVENDITA TERRENO.

QUESITO N° 4

(descrizione degli immobili)

In comune di Oristano

Locale Uso negozio Vicolo Sardegna 3, Trattasi di un'unità immobiliare destinata a negozio, facente parte del maggior fabbricato al piano terra del civico 3; si sviluppa su unico livello, e l'accesso è consentito da scala e androne comune ad altri subalterni dal civico 1.

Descrizione degli immobili: - in comune di Oristano, vico Sardegna 3: - unità immobiliare al **piano terra** composto da ingresso, soggiorno- angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, piccolo cortile interno, confinante con subalterno 5 (bene comune), sub 6 (bene comune), vico Sardegna, mappale 2914, mappale 2657.

L'edificazione è avvenuta nel periodo 1960-1961. Per la costruzione dell'intero maggior fabbricato è stata rilasciata l'iniziale Licenza Edilizia con il rilascio di Autorizzazioni susseguenti:

- Licenza di Abitabilità o Uso n. 419 del 03/05/1961 (rif. n. 405);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83/94 del 06/09/1994 e relativo Certificato di Abitabilità (difficoltà non sostanziali);

- Autorizzazione Edilizia Prot. 1191/UT/7222 del 16/05/2003 (Ristrutturazione facciate, modifiche interne installazione ascensore);
- Concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 (suddivisione in due U.I. urbane di un locale già ad uso commerciale);
- Dichiarazione di Inizio Attività del 26/11/2007 prot. n. 23033 prat. edilizia N. 705 (modifiche interne e atrio);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 8/2008 del 16/04/2008;
- SUAP n. 2032 del 28/02/2013 (Manutenzione ordinaria di un immobile in vico Sardegna 1 a Oristano);
- Pratica SUAP n. 2084, prot. 9304 del 13/04/2013, (opere interne, manutenzione straordinaria) cui non ha dato corso alla Dichiarazione di Agibilità testé indicata;
- Pratica SUAP n. 2312, prot. 15593 del 09/05/2013, (opere interne manutenzione straordinaria, cambio d'uso);

L'immobile è distinto in Catasto nel NCEU Foglio 7 mapp. 2912 sub 1 cat. C/1 (negozi e botteghe), Classe 4, Consistenza 72 mq, Sup .Cat. 84 m2, Rendita Euro 1569,20; Piano Terra - ha subito modifiche interne non dichiarate avendone ricavato una camera.

All'interno le dimensioni dei vani sono:

ingresso (vano scala) 3,05 mq, Open Space con predisposizione angolo cottura 45,24 mq, camera 12,50 mq, bagno 4,97 mq, disimpegno 6,36, chiostrina 6,87 m.

Caratteristiche dell'immobile

Ultimamente risulta non in esercizio, non sono necessari interventi di manutenzione, è in uno stato di conservazione buono, essendo stato recentemente affittato.

Sono presenti due ingressi uno diretto dal vico Sardegna dal civico n. 3, il secondo dal vano scala condominiale (sub 5 - bene comune non censibile).

Il locale ha una superficie lorda di 86,54 mq , superficie netta interna di 72,12 mq e superficie commerciale di 87,25 mq. Al cortile interno (chiostrina) si accede tramite un disimpegno. L'altezza interna è pari a metri 2,70.

Le finiture e i materiali utilizzati sono di buona qualità, gli infissi sono in PVC, del tipo con apertura a battente e a vasistas, la partizione interna in cartongesso tutte le zone operative sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è del tipo in gres porcellanato. L'impianto di illuminazione è costituito da armature incassate nel

controsoffitto, il servizio igienico è rifinito con pavimenti in gres e rivestimento ceramico delle pareti, completo di impianto di illuminazione.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

Impostazione strutturale e costruttiva

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri e solai in laterocemento.

Impianti

Impianto idrico sanitario

Esso comprende la rete di distribuzione acqua calda e fredda e gli apparecchi sanitari e rubinetterie, un ariserva idrica nel cavedio. La rete delle alimentazioni è resa sezionabile tramite valvole di intercettazione. Gli apparecchi sanitari sono in ceramica bianchi, dotati di rubinetteria in acciaio con miscelatore.

Gli scarichi delle acque nere fanno capo ad un'unica rete che è stata collegata alla rete fognaria cittadina.

Impianto di Climatizzazione

L'impianto di climatizzazione realizzato a pompa di calore con 1 unità esterna a espansione diretta installata sul cavedio e unità interna in controsoffitto.

La regolazione climatica è del tipo a controllo con telecomando.

Impianto rete dati

Dai rilievi effettuati risulta cablata la rete dati/telefono.

Impianto Elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico è esercito con il sistema di distribuzione con impianto di terra comune a tutte le sezioni d'impianto.

- Tipo d'impianto: impianto elettrico utilizzatore di I categoria, con alimentazione dalla rete pubblica di bassa tensione;
- Punto di origine: contatore elettrico posto in apposito vano;

Impianto di illuminazione

Illuminazione realizzata con plafoniere incassate nel controsoffitto.

Riepilogo caratteristiche costruttive:

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- solai realizzati in latero - cemento;
- muri di compagno in laterizio;

- partizioni interne in muratura realizzata in mattone forato leggero e/o cartongesso;
- intonaco interno finitura rasata tinteggiato con pittura lavabile;
- intonaco esterno finitura al civile tinteggiato al quarzo;
- pavimentazione in gres su tutti gli ambienti;
- rivestimento dei servizi igienici in gres;
- soglie delle porte, davanzali finestre in materiale lapideo;
- infissi esterni in PVC;
- porte interne in MdF, portone di ingresso blindato con serratura elettronica;
- Impianti riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore tipo monosplit aria-aria a espansione diretta con unità esterna motocondensante e unità interne a cassetta in controsoffitto;
- Impianto di Illuminazione con lampade da incasso.

- TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani/Cons.
Oristano - Vico Sardegna 3	T	1960/1961	7	2912	1	C/1	4 [^]	72 mq
Calcolo delle superfici								
Superfici nette				Superficie pertinenze SNR				
<u>Piano Primo</u>								
Ingresso	3.05 mq		b)	cortile				6.87 mq
Open Space	42.24 mq							
Disimpegno 1	6.36 mq							
Bagno	4.97 mq							
Camera	12.50 mq							
Superficie netta	72.12 mq							
Superficie lorda	= Sup. netta + 20%= 86.54 mq							
Sup. commerciale	= Sup. lorda + (a x 0.50) + (b x 0.10) = 86.54 + 0.68 + 0=87.23							87.25 mq
Luminosità	buona			Stato di conservazione interno				buono

Panoramicità	sufficiente		Stato di conservazione esterno	buono
Esposizione	buona		Grado di rifinitura interno	buono
Prospicienza	sufficiente		Grado di rifinitura esterno	buono
Ascensore	-		Presenza impianti tecnologici	si
Riscaldamento	si		Livello tecnologico impianti	essenziale

-

QUESITO N° 5

(segnalazione per iscritto alla Curatela la necessità di eseguire le necessarie variazioni catastali)

Rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 e alla conseguente pratica DIA del 26/11/2007 prot. n. 23033, dall'impianto catastale risultano necessarie variazioni e aggiornamenti catastali sostanziali in quanto è presente una partizione interna ed è stata ricavata una stanza, dal punto di vista Urbanistico dovrà essere sanata la situazione con una pratica di mancata comunicazione di opere interne con costo di 1000,00 euro di spese tecniche, dal punto di vista catastale con pratica Docfa il cui costo è pari a circa 1000,00 euro.

QUESITO N° 6

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "B2" d del vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/05/2010, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.34 del 18/11/2010, desunta da Norme Tecniche di attuazione, Tav. 30 Zonig Urbano Settore Nord-Est .

QUESITO N° 7

(Indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità)

L'immobile non presenta sostanziali difformità rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 e alla conseguente pratica DIA del 26/11/2007 prot. n. 23033, pertanto sebbene possano riscontrarsi lievissime differenze delle misure in pianta dell'ordine dei centimetri per le misure lineari con scarti ben al di sotto dell'uno per cento se riferiti alla superficie, tali differenze rientrano ampiamente nelle tolleranze di legge.

Esiste la Dichiarazione di Autorizzazione di Abitabilità n. 8/2008 del 16/04/2008.

QUESITO N° 8

(frazionamenti, possibilità di vendita in uno o più lotti)

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'edificio non è frazionabile.

QUESITO N° 9

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è di proprietà della Tecnicom S.a.s. in liquidazione per una quota pari 1000/1000.

QUESITO N° 10

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. - vincoli od oneri di natura condominiale)

Sull'immobile oggetto del Concordato preventivo non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 11

(esistenza di diritti demaniali o usi civici - eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Dalle ricerche effettuate sull'immobile in oggetto non risulta gravare alcun diritto demaniale, alcun vincolo per servitù pubbliche e, l'immobile non risulta nell'inventario delle Terre civiche dalla Regione Sardegna.

QUESITO N° 12

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato *Il metodo di stima per comparazione diretta*

Considerato che l'attuale grado di finitura e aspetto esteriore degli ambienti dell'immobile si presta per essere adibito a uso ufficio, la comparazione è stata effettuata prendendo in esame il mercato omogeneo di riferimento a tale categoria.

Può essere effettuato il cambio di destinazione d'uso con una pratica SCIA presso gli uffici comunali e conseguentemente aggiornata la categoria catastale di cui si terra in debito conto il costo suddetto.

LOTTO N. 2

Comune di ORISTANO, Vico Sardegna civ.3

Locale commerciale piano terra

Quota pari a 1/1

N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2912 Sub.1 Cat. C/1, rendita € 1569,20; sup. Lorda 86,54 m²

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Oristano la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ORISTANO

Codice di zona: C1

Destinazione: Terziaria

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO PERIFERIA -

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1700	2400	L	7,4	13	L
Uffici	Normale	720	1400	L	3,2	8,3	L

per la tipologia edilizia in esame e considerato lo stato conservativo buono e la zona semicentrale con tutti i servizi nelle immediate vicinanze, scuole, tribunale, ufficio postale, istituti di credito, i prezzi medi al m² sul sono dell'ordine di 2.050,00 Euro. Attualizzando i prezzi alla situazione, considerato che non è necessario procedere alla ristrutturazione dell'edificio, considerata la collocazione al Piano terra, la presenza degli impianti, considerato il buon grado di rifinitura degli interni, la collocazione dell'immobile rispetto alla via principale, la panoramicità, la prospicenza e la luminosità nonché la produttività in termini di locazione:

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a :

Loc. commerciale al piano terra 1.700,00 €/ m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie lorda che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

Loc. commerciale al piano terra **1.700,00 €/m² x 86,54 m² = € 148.325,00**

Considerati i costi per l'aggiornamento urbanistico (SCIA) e catastale (Docfa) pari a **Euro 2.000,00**.

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

$$€ 148.325,00 - € (2.000,00) = € 146.325,00$$

Che arrotondato è pari a: **146.000,00 € (euro centoquarantaseimila/00)**

3. In comune di Oristano Unità Immobiliare (locale commerciale) Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 1 al Piano Primo, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub 3 Cat. C/2; Classe 2, Consistenza 233 mq, Sup. catastale 242 mq, rendita euro 818,28, proprietà per 1/1; al Catasto Terreni individuata al F° 7 Mappale n. 2912 (ex mappale 660 già mappale 52 subalterno B) di are 3, ca 60, ente urbano.

QUESITO N° 2

(predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli,..)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili del compendio sono riepilogate al punto 1.

QUESITO N° 3

(atto di provenienza ultraventennale.)

Ai fini della provenienza ultraventennale l'area di sedime su cui insiste l'immobile è pervenuta mediante atto di compravendita a rogito Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO PIU , Repertorio 37100, fascicolo 19797 del 29/11/1960 - Registrazione: conservatoria dei RR.II. Sede: ORISTANO n: 1280 mod. 1, Vol 226 del 05/12/1960 COMPRAVENDITA TERRENO.

QUESITO N° 4

(descrizione degli immobili)

In comune di Oristano

Locale Uso Magazzino / deposito Vicolo Sardegna 1, Trattasi di un'unità immobiliare destinata a deposito, facente parte del maggior fabbricato al piano primo del civico 1; si sviluppa su unico livello, e l'accesso è consentito da scala e androne comune ad altri subalterni e tramite ascensore.

L'unità immobiliare è allo stato di rustico con alcune partizioni interne non ultimate.

L'edificazione è avvenuta nel periodo 1960-1961. Per la costruzione dell'intero maggior fabbricato è stata rilasciata l'iniziale Licenza Edilizia con il rilascio di Autorizzazioni susseguenti:

- Licenza di Abitabilità o Uso n. 419 del 03/05/1961 (rif. n. 405);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83/94 del 06/09/1994 e relativo Certificato di Abitabilità (difficoltà non sostanziali);
- Autorizzazione Edilizia Prot. 1191/UT/7222 del 16/05/2003 (Ristrutturazione facciate, modifiche interne installazione ascensore);

- Concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 (suddivisione in due U.I. urbane di un locale già ad uso commerciale);
- Dichiarazione di Inizio Attività del 26/11/2007 prot. n. 23033 prat. edilizia N. 705 (modifiche interne e atrio);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 8/2008 del 16/04/2008;
- SUAP n. 2032 del 28/02/2013 (Manutenzione ordinaria di un immobile in vico Sardegna 1 a Oristano);
- Pratica SUAP n. 2084, prot. 9304 del 13/04/2013, (opere interne, manutenzione straordinaria) cui non ha dato corso alla Dichiarazione di Agibilità testé indicata;
- Pratica SUAP n. 2312, prot. 15593 del 09/05/2013, (opere interne manutenzione straordinaria, cambio d'uso);

Caratteristiche dell'immobile

Attualmente risulta non in esercizio, si trova allo stato di rustico parzialmente partizionato, sono necessari interventi di completamento di pavimenti e intonaci, ovvero può essere possibile una serie di interventi specifici per una eventuale trasformazione d'uso.

L'ingresso è diretto dal vico Sardegna al civico n. 1, tramite una rampa inclinata che immette nell'androne dove è collocato il vano scala con l'impianto di ascensore.

Il locale ha una superficie lorda di 240,70 m². L'altezza interna è pari a metri 3,50.

Gli infissi sono in alluminio, del tipo a vetrata senza ante con vetro singolo. L'impianto di illuminazione è costituito da armature a plafone sul soffitto. Non vi sono altri impianti. Risulta privo di servizi igienici.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- solai realizzati in latero - cemento;
- muri di tompagno in laterizio;
- partizioni interne in muratura realizzata in mattone forato leggero e cartongesso;
- intonaco interno al rustico;
- intonaco esterno finitura al civile tinteggiato al quarzo;
- infissi esterni in alluminio vetro singolo;

- TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani/Cons.
Oristano - Vico Sardegna 1	1	1960/1961	7	2912	3	C/2	2^	233 mq
Calcolo delle superfici								
Superfici nette				Superficie non residenziale SNR				
<u>Piano Primo</u>								
Locale	216.06 mq		a)	vano scala quota				5.05
Superficie netta	216.06 mq							
Superficie lorda	= Sup. netta + 10%= 238.00 mq							
Sup. commerciale	= Sup. lorda + (a x 0.50) + (b x 0.10) = 238.00 + 5.05 + 0 = 242.05							242.05 mq
Luminosità	buona			Stato di conservazione interno				-
Panoramicità	buona			Stato di conservazione esterno				buono
Esposizione	buona			Grado di rifinitura interno				-
Prospicienza	sufficiente			Grado di rifinitura esterno				buono
Ascensore	si			Presenza impianti tecnologici				-
Riscaldamento	si			Livello tecnologico impianti				essenziale

QUESITO N° 5

(segnalazione per iscritto alla Curatela la necessità di eseguire le necessarie variazioni catastali

Rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 e alla conseguente pratica DIA del 26/11/2007 prot. n. 23033, dall'impianto catastale risultano necessarie variazioni e aggiornamenti catastali non sostanziali in quanto è presente una partizione interna ed sono state ricavate alcune stanze, dal punto di vista Urbanistico dovrà essere sanata la situazione con una pratica di mancata comunicazione di opere interne con costo di 1000,00 euro di spese tecniche, dal punto di vista catastale con pratica Docfa il cui costo è pari a circa 1000,00 euro.

QUESITO N° 6

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "B2" d del vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/05/2010, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.34 del 18/11/2010, desunta da Norme Tecniche di attuazione, Tav. 30 Zonig Urbano Settore Nord-Est .

QUESITO N° 7

(Indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità)

L'immobile non presenta sostanziali difformità rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 e alla conseguente pratica DIA del 26/11/2007 prot. n. 23033, pertanto sebbene possano riscontrarsi lievissime differenze delle misure in pianta dell'ordine dei centimetri per le misure lineari con scarti ben al di sotto dell'uno per cento se riferiti alla superficie, tali differenze rientrano ampiamente nelle tolleranze di legge.

Esiste la Licenza di Abitabilità o di Uso n. 419 del 02/05/1961.

QUESITO N° 8

(frazionamenti, possibilità di vendita in uno o più lotti)

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'immobile non è frazionabile.

QUESITO N° 9

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è di proprietà della Tecnicom S.a.s. in liquidazione per una quota pari 1000/1000.

QUESITO N° 10

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. - vincoli od oneri di natura condominiale)

Sull'immobile oggetto del Concordato preventivo non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 11

(esistenza di diritti demaniali o usi civici - eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Dalle ricerche effettuate sull'immobile in oggetto non risulta gravare alcun diritto demaniale, alcun vincolo per servitù pubbliche e, l'immobile non risulta nell'inventario delle Terre civiche dalla Regione Sardegna.

QUESITO N° 12

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato *Il metodo di stima per comparazione diretta*

Considerato che l'attuale grado di finitura e aspetto esteriore degli ambienti dell'immobile, la comparazione è stata effettuata prendendo in esame il mercato omogeneo di riferimento alla categoria magazzini e depositi.

LOTTO N. 3

Comune di ORISTANO, Vico Sardegna civ.1

Locale magazzino piano primo

Quota pari a 1/1

N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2912 Sub.3 Cat. C/2, rendita € 818,28; sup. Lorda 242,00 m²

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Oristano la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ORISTANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO PERIFERIA --

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	325	485	L	1,8	2,7	L
Negozi	NORMALE	890	1250	L	4,2	9,8	L

per la tipologia edilizia in esame atualizzando i prezzi e considerato lo stato al rustico, la zona semicentrale con tutti i servizi nelle immediate vicinanze, scuole, tribunale, ufficio postale, istituti di credito, considerato che l'immobile è suscettibile di trasformazione di destinazione d'uso in ufficio e o residenziale essendo in Zona B2 considerato che è necessario procedere alla ristrutturazione dell'edificio che ha una incidenza nel caso di trasformazione d'uso di Euro 500,00 m² , considerata la presenza dell'impianto di ascensore (montacarichi) e l'assenza di possibilità di avere i posti auto:

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a :

Loc. commerciale al piano primo 750,00 €/ m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie lorda commerciale che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna e delle superfici di pertinenza (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

Loc. commerciale al piano primo **750,00 €/m² x 242,05 m² = € 181.537,00**

Considerati i costi per l'aggiornamento urbanistico (SCIA) e catastale (Docfa) pari a **Euro 2.000,00.**

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

€ 181.537,00 – € (2.000,00) = € 179.537,00

Che arrotondato è pari a: **180.000,00 € (euro centottantamila/00)**

4. In comune di Oristano Unità Immobiliare (locale commerciale) Unità Immobiliare in Oristano vicolo Sardegna n. 1 al Piano Secondo e terzo, in Catasto fabbricati al Foglio 7, mapp. 2912 sub 4 Cat. A/10; Classe 1, Consistenza 13 vani, Sup. catastale 310 mq, rendita euro 2584,87, proprietà per 1/1; al Catasto Terreni individuata al F° 7 Mappale n. 2912 (ex mappale 660 già mappale 52 subalterno B) di are 3, ca 60, ente urbano.

QUESITO N° 2

(predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli,..)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili del compendio sono riepilogate al punto 1.

QUESITO N° 3

(atto di provenienza ultraventennale.)

Ai fini della provenienza ultraventennale l'area di sedime su cui insiste l'immobile è pervenuta mediante atto di compravendita a rogito Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO PIU , Repertorio 37100, fascicolo 19797 del 29/11/1960 - Registrazione: conservatoria dei RR.II. Sede: ORISTANO n: 1280 mod. 1, Vol 226 del 05/12/1960 COMPRAVENDITA TERRENO.

QUESITO N° 4

(descrizione degli immobili)

In comune di Oristano

Locale Uso Ufficio Vicolo Sardegna 1, L'unità immobiliare facente parte del maggior fabbricato del civico 1; si sviluppa su due livelli al piano secondo e al piano terzo, e l'accesso è consentito da scala e androne comune ad altri subalterni. Ha destinazione di ufficio composto al piano secondo da 9 vani, ingresso, ripostiglio, archivi, 3 servizi igienici e disimpegni, al piano terzo (sottotetto) è presente un locale di sgombero collegato al piano secondo con una scala interna ubicata nel disimpegno, il collegamento avviene anche tramite l'ascensore avente fermata all'interno del sottotetto.

L'edificazione è avvenuta nel periodo 1960-1961. Per la costruzione dell'intero maggior fabbricato è stata rilasciata l'iniziale Licenza Edilizia con il rilascio di Autorizzazioni susseguenti:

- Licenza di Abitabilità o Uso n. 419 del 03/05/1961 (rif. n. 405);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83/94 del 06/09/1994 e relativo Certificato di Abitabilità (difficoltà non sostanziali);

- Autorizzazione Edilizia Prot. 1191/UT/7222 del 16/05/2003 (Ristrutturazione facciate, modifiche interne installazione ascensore);
- Concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 (suddivisione in due U.I. urbane di un locale già ad uso commerciale);
- Dichiarazione di Inizio Attività del 26/11/2007 prot. n. 23033 prat. edilizia N. 705 (modifiche interne e atrio);
- Autorizzazione di Abitabilità n. 8/2008 del 16/04/2008;
- SUAP n. 2032 del 28/02/2013 (Manutenzione ordinaria di un immobile in vico Sardegna 1 a Oristano);
- Pratica SUAP n. 2084, prot. 9304 del 13/04/2013, (opere interne, manutenzione straordinaria) cui non ha dato corso alla Dichiarazione di Agibilità testé indicata;
- Pratica SUAP n. 2312, prot. 15593 del 09/05/2013, (opere interne manutenzione straordinaria, cambio d'uso);

Caratteristiche dell'immobile

Attualmente risulta non in esercizio.

L'ingresso è diretto dal vico Sardegna al civico n. 1, tramite una rampa inclinata che immette nell'androne dove è collocato il vano scala con l'impianto di ascensore.

Il locale ha una superficie lorda di 248,00 m². L'altezza interna è pari a metri 3,20.

Gli infissi ormai vetusti sono in alluminio con vetro singolo. L'impianto elettrico è di livello essenziale. Le strutture portanti sono in cemento armato normale con salai di interpiano in latero-cemento. Il locale al terzo piano si sovrappone parzialmente al piano sottostante, la copertura risulta in parte piana e in parte con struttura di solaio inclinato.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- solai realizzati in latero - cemento;
- muri di tompagno in laterizio;
- partizioni interne in muratura realizzata in mattone laterizio;
- intonaco interno finitura rasata tinteggiato con pittura lavabile;
- intonaco esterno finitura al civile tinteggiato al quarzo;

- pavimentazione in monocottura su tutti gli ambienti;
- rivestimento dei servizi igienici in piastrelle monocottura;
- soglie delle porte, davanzali finestre in materiale lapideo;
- infissi esterni in alluminio anodizzato, vetro singolo;
- porte interne in legno tamburato;
- Impianti riscaldamento con radiatori e caldaia con bruciatore a gasolio;
- Impianto di ascensore.

- TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani/Cons.
Oristano - Vico Sardegna 1	1	1960/1961	7	2912	4	C/2	1^	13 vani
Calcolo delle superfici								
Superfici nette				Superficie non residenziale SNR				
<u>Piano secondo- terzo</u>								
Ingresso	17.63 mq		a)	Locale sottotetto 1				90.09 mq
Archivio 1	17.14 mq		a)	Locale sottotetto 2				6.64 mq
Archivio 2	8.15 mq		b)	vano scala quota				10.10 mq
Disimpegno2	14.67 mq							
Ripostiglio	2.45 mq							
Vano scala interna	5.09 mq							
Ufficio 1	28.86 mq							
Ufficio 2	12.84 mq							
Ufficio 3	17.22 mq							
Ufficio 4	19.77 mq							
Ufficio 5	25.79 mq							
Ufficio 6	19.77 mq							
Ufficio 7	12.38 mq							

Superficie netta	217.12 mq	a)+b)	110.83 mq
Superficie lorda	= Sup. netta + 14.5%= 248.60 mq	a) +b)	117.65 mq
Sup. commerciale	= Sup. lorda + (a x 0.50) + (b x 0.50) = 248.60 +58.82 +0=307.25		307.42 mq
Luminosità	buona	Stato di conservazione interno	vetusto
Panoramicità	buona	Stato di conservazione esterno	buono
Esposizione	buona	Grado di rifinitura interno	vetusto
Prospicienza	sufficiente	Grado di rifinitura esterno	buono
Ascensore	si	Presenza impianti tecnologici	si
Riscaldamento	si	Livello tecnologico impianti	essenziale

- a) Per il calcolo della superficie commerciale, il sottotetto avendo altezza media minima > di m 2,40 ovvero pari a m 2,90 potenzialmente è suscettibile di trasformazione di cambio d'uso, previa verifica progettuale per l'apertura delle superfici di aeroilluminazione. Si considera pertanto un coefficiente di ragguglio pari al 75% (fonte Agenzia delle Entrate) ulteriormente decurtato del 25% per lo stato di consistenza al rustico.
- b) Per il vano scala e ascensore è stata considerata una incidenza del 50%.

QUESITO N° 5

(segnalazione per iscritto al Commissario circa la necessità di eseguire le necessarie variazioni catastali)

Rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 e alla conseguente pratica DIA del 26/11/2007 prot. n. 23033, dall'impianto catastale risultano necessarie variazioni e aggiornamenti catastali non sostanziali in quanto è presente una differente disposizione del disimpegno di ingresso e una partizione interna al sottotetto. Dal punto di vista Urbanistico dovrà essere sanata la situazione del solo sottotetto, con una pratica di mancata comunicazione di opere interne con costo di 1000,00 euro di spese tecniche; dal punto di vista catastale con pratica Docfa il cui costo è pari a circa 1000,00 euro.

QUESITO N° 6

(utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale)

L'immobile in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "B2" d del vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/05/2010, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.34 del 18/11/2010, desunta da Norme Tecniche di attuazione, Tav. 30 Zonig Urbano Settore Nord-Est .

QUESITO N° 7

(Indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità)

L'immobile non presenta sostanziali difformità rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia n. 147/07 del 23/05/2007 e alla conseguente pratica DIA del 26/11/2007 prot. n. 23033, pertanto sebbene possano riscontrarsi lievissime differenze delle misure in pianta dell'ordine dei centimetri per le misure lineari con scarti ben al di sotto dell'uno per cento se riferiti alla superficie, tali differenze rientrano ampiamente nelle tolleranze di legge.

Esiste la Licenza di Abitabilità o di Uso n. 419 del 02/05/1961.

QUESITO N° 8

(frazionamenti, possibilità di vendita in uno o più lotti)

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'immobile non è frazionabile ai fini della vendita.

QUESITO N° 9

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è di proprietà della Tecnicom S.a.s. in liquidazione per una quota pari 1000/1000.

QUESITO N° 10

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. - vincoli od oneri di natura condominiale)

Sull'immobile oggetto del Concordato preventivo non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 11

(esistenza di diritti demaniali o usi civici - eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Dalle ricerche effettuate sull'immobile in oggetto non risulta gravare alcun diritto demaniale, alcun vincolo per servitù pubbliche e, l'immobile non risulta nell'inventario delle Terre civiche dalla Regione Sardegna.

QUESITO N° 12

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato *Il metodo di stima per comparazione diretta*

Considerato che l'attuale stato di consistenza e aspetto esteriore degli ambienti dell'immobile, la comparazione è stata effettuata prendendo in esame il mercato omogeneo di riferimento.

LOTTO N. 4

Comune di ORISTANO, Vico Sardegna civ.1

Locale uso ufficio piano secondo + sottotetto

Quota pari a 1/1

N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2912 Sub.4 Cat. A/10, rendita € 2.584,87; sup. commerciale 307,42
m²

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Oristano la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ORISTANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO PERIFERIA –

Destinazione: terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1700	2400	L	7,4	13	L
Uffici	Normale	720	1400	L	3,2	8,3	L

per la tipologia edilizia in esame atualizzando i prezzi e considerato lo stato di consistenza di immobile da ristrutturare, per la zona semicentrale con tutti i servizi nelle immediate vicinanze, scuole, tribunale, ufficio postale, istituti di credito, considerato che l'immobile è suscettibile di trasformazione di destinazione d'uso in residenziale essendo in Zona B2 considerato che è necessario procedere alla ristrutturazione dell'edificio che ha una incidenza media di Euro 500,00 m² , considerata la presenza dell'impianto di ascensore (montacarichi) e considerata altresì l'assenza di posti auto:

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 1100,00 €/ m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie lorda commerciale che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna e delle superfici di pertinenza (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

Loc. commerciale al piano terra **1100,00 €/m² x 307,42 m² = € 338.162,00**

Considerati i costi per l'aggiornamento urbanistico (SCIA) e catastale (Docfa) pari a **Euro 2.000,00**.

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

$$€ 338.162,00 - € (2.000,00) = € 336.162,00$$

Che arrotondato è pari a: **336.000,00 € (euro trecentotrentaseimila/00)**

QUESITO N° 1

(proceda alla preliminare individuazione dei beni immobili acquisendo le mappe censuarie)
.....(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

- 5. In comune di Oristano Capannone industriale** Frazione di Donigala Fenughedu s.n.c. Piano T-1, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 3 mappale 864, sub 1, Cat. D/7; rendita € 12.094, propr. per 1/1; distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 864, Ente Urbano, ha 02, are 81, ca 60; propr. per 1/1.

Risultano graffati al precedente i seguenti mappali :

- Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 943, Ente Urbano, ha 00, are 35, ca 75; propr. per 1/1
- Unità Immobiliare in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 944, Ente Urbano, ha 00, are 32, ca 80; propr. per 1/1

COSTITUZIONE per VARIAZIONE TERRITORIALE del 29/09/1927 n. 78.1/2012 in atti dal 17/04/2002, edificato su terreno individuato al Catasto Terreni al foglio 21, mappale 864, Classe Ente Urbano, superficie ha 02. are 81 ca 60 (28.160 mq), che graffato ai suddetti mappali 943 e 944 rispettivamente di di 3.575 mq e 3.280 mq, rivela una superficie complessiva di 35.015 mq. Tipo mappale per Ampliamento del 11/11/2013 n. 93693.1/2013 in atti dal 11/11/2013 (protocollo n. OR 0093693).

Descrizione degli immobili: - il complesso di edifici oggetto di stima è sito nel Comune di Oristano nella FRAZIONE DI DONIGALA FENUGHEDU, località "FENARBU" costituito principalmente da:

- "FABBRICATO A" destinato a deposito di materiali edili
- "FABBRICATO B" destinato a deposito di materiali edili
- "FABBRICATO C" destinato a cabina elettrica
- "FABBRICATO D" destinato a deposito di materiali edili
- "FABBRICATO E" destinato a deposito di materiali edili
- "LOTTO F" destinato a piazzale
- "FABBRICATO G" destinato a tettoia aperta
- "FABBRICATO H" destinato a esposizione e vendita al piano terra e uffici al piano primo.
- "TETTOIA CON CARROPONTE" destinato a tettoia aperta.
- "IMPIANTO FOTOVOLTAICO" installato sulla copertura del fabbricato "H".
- AREA EDIFICABILE IN ZONA "D2"
- TERRENO AGRICOLO IN ZONA "E2"

L'area del compendio immobiliare è sita all'estremità periferica della Frazione di Donigala Fenughedu lungo strada statale 292 Oristano – Bosa da cui ha ha accesso diretto. L'edificazione è avvenuta nel periodo dal 1970 al 2000.

QUESITO N° 2

(predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli,..)

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è quello indicato all'inizio della relazione peritale.

QUESITO N° 3

(atto di provenienza ultraventennale.)

Pervenuto alla ditta Tecnicom S.a.s. in virtù di:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1978 Fascicolo n. 20864 - Repertorio n.: 75648
Rogante: NOT. PASSINO CARLO Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n. 598, vol. 262 del 22/02/1978 COMPRAVENDITA da Piroddi Marco nato a Oristano il 23/09/1939.
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/07/1986 Repertorio n.: 34 Rogante: NOT. CABIDDU PIERLUISA Sede: ORISTANO Registrazione: UR Sede: ORISTANO n. 550, del 04/07/1986 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA. VOLTURA IN ATTI dal 08/06/2004.

QUESITO N° 4

(descrizione degli immobili)

Elenco dei fabbricati e degli impianti e macchinari ivi presenti:

FABBRICATO A:

destinato a deposito di materiali edili:

- Le strutture portanti sono realizzate con ritti e capriate in acciaio, i muri di tamponamento sono in blocchi di cemento pressato, copertura a falde con lastre spessore cm 3 orditura principale con capriate in acciaio zincato, orditura secondaria con arcarecci in acciaio zincato profilo Ω . Ritti realizzati con colonne tipo HE ancorate alle fondazioni con tirafondi. Fondazioni di tipo isolato a plinti in c.a., pavimentazione in battuto di cemento armato adatta al traffico pesante.
- Dotato di impianto di illuminazione.
- L'altezza in gronda è di metri 5, al colmo metri 6. Lo stato di manutenzione è soddisfacente.
- Dimensioni interne di m 15,80 x 30,50, La superficie lorda è di 490,00 mq.

Conformità edilizia e catastale

L'immobile non presenta sostanziali difformità rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia in Sanatoria n. 162/96 del 31/01/1996, pertanto, sebbene possano riscontrarsi lievissime differenze delle misure in pianta dell'ordine dei centimetri per le misure lineari con scarti ben al di sotto dell'uno per cento se riferiti alla superficie, tali differenze rientrano ampiamente nelle tolleranze di legge.

Non Esiste la Licenza di Agibilità o di Uso.

Non sono necessari aggiornamenti e/o variazioni catastali.

Il fabbricato A in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "D2" Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali del PUC vigente. Non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'immobile non è frazionabile ai fini della vendita.

Criterio e metodo di stima adottato

Il valore del fabbricato sarà definito tramite il metodo di stima per comparazione diretta

Considerato che l'attuale stato di consistenza e aspetto esteriore degli ambienti dell'immobile, la comparazione è stata effettuata prendendo in esame il mercato omogeneo di riferimento.

FABBRICATO B:

destinato a deposito di materiali edili e uffici commerciali:

- Le strutture portanti sono realizzate con struttura in muratura, copertura a falde e con i muri di tamponamento in blocchi di cemento pressato,
- copertura a falde con lastre spessore cm 3;
- pavimentazione in battuto piastrelle di gres in tutti gli ambienti,
- è presente un servizio igienico completo di rivestimenti e sanitari
- Pereti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate.
- Controsoffitto a plafone dotato di impianto di illuminazione da incasso.
- Infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato.
- L'altezza interna netta cm 290.
- Locali dotati di pompa de calore.
- Dimensioni interne: n. 10 locali collegati tra loro di dimensioni m 4,80 x 5,80, più un locale tecnico di 27 mq;
- Superficie interna netta comprese opere in difformità 304 mq;
- Superficie lorda comprese opere in difformità 342,55 mq;
- Tettoia annessa di 126, 48 mq;
- Superficie coperta assentita 310 mq
- Lo stato di manutenzione è soddisfacente

Conformità edilizia e catastale

Sull'immobile risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 162/96 del 31/01/1996 "*Cambio di destinazione d'uso da locali agricoli a deposito di materiali edili e uffici commerciali*", rispetto alla situazione assentita presenta sostanziali difformità in quanto è stata ampliata la volumetria con le chiusure di ulteriori spazi, e stato inoltre ricavato un locale tecnico di circa 27 mq con annessa tettoia di m 20, 60 x 6,20 per circa 126,48 mq di superficie coperta, è stato modificato il prospetto con l'apertura e lo spostamento di finestre.

Non Esiste la Licenza di Agibilità o di Uso.

La regolarizzazione urbanistica ed edilizia può avvenire con l'approvazione di un piano attuativo di lottizzazione che comporta la convenzione con il Comune per la infrastrutturazione dell'area.

Sono necessari aggiornamenti e/o variazioni catastali per un costo pari a **euro 1000,00**.

Ai fini della vendita, nella stima del valore del fabbricato deve tener conto della situazione di irregolarità edilizia e pertanto per le opere abusive si quantifica il costo per la loro demolizione in detrazione dal valore totale.

Il costo di demolizione incluso lo smaltimento dei materiali di risulta ammonta a Euro 25,00/ mq che per un totale di 345 mq di superficie in difformità risulta essere pari a **euro 8.625,00**.

Il fabbricato B in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "D2" Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali del PUC vigente. Non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'immobile non è frazionabile ai fini della vendita.

FABBRICATO C:

destinato a cabina elettrica:

- Le strutture portanti in muratura, intonacate al civile esternamente, copertura a falde.
- Dimensioni in pianta m 3,00 x3,00, altezza max m 6,00.
- adiacente alla cabina elettrica è presente una tettoia leggera con struttura portante in ritti e arcarecci in acciaio e copertura in lastre di lamiera ondulata e zincata per una superficie coperta di 433 mq; per tale manufatto non risulta alcun titolo abilitativo.

Non necessita di aggiornamento catastale;

Conformità edilizia e catastale

Sull'immobile risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 162/96 del 31/01/1996 "*Cambio di destinazione d'uso da locali agricoli a deposito di materiali edili e uffici commerciali*", rispetto alla situazione assentita presenta sostanziali difformità in quanto è stata ampliata la volumetria con un vano tecnico di dim. 2,50 x 2,50 m. La regolarizzazione urbanistica ed edilizia può avvenire con l'approvazione di un piano attuativo di lottizzazione che comporta la convenzione con il Comune per la infrastrutturazione dell'area.

Ai fini della vendita, nella stima del valore del fabbricato deve tener conto della situazione di irregolarità edilizia e pertanto per le opere abusive si quantifica il costo per la loro demolizione in detrazione dal valore totale.

Il costo di demolizione dei manufatti in muratura incluso lo smaltimento dei materiali di risulta ammonta a Euro 25,00/ mq che per un totale di 6,25 mq di superficie in difformità risulta essere pari a **euro 156,00**; il costo di demolizione dei manufatti in lamiera (tettoie) incluso lo smaltimento dei materiali di risulta ammonta a Euro 10,00/ mq che per un totale di 433,00 mq di superficie in difformità risulta essere pari a **euro 4.300,00** .

I fabbricati B e C in oggetto risultano attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "D2" Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali del PUC vigente. Non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'immobile non è frazionabile ai fini della vendita.

Criterio e metodo di stima adottato

Il valore dei Fabbricati "B" e "C" sarà definito tramite il metodo di stima per comparazione diretta

Considerato che l'attuale stato di consistenza e aspetto esteriore degli ambienti dell'immobile, la comparazione è stata effettuata prendendo in esame il mercato omogeneo di riferimento.

Considerato che nella zona omogenea di riferimento nel comune di Oristano la Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate risulta :

- Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: ORISTANO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI -

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	325	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	600	900	L	3	4,6	L

per la tipologia edilizia in esame attualizzando i prezzi e considerato lo stato di consistenza di immobile ad uso magazzino, lo stato manutentivo, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato come ad esempio la sua funzionalità, la localizzazione, per la zona in esame:

Il valore unitario dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a 650,00 €/ m².

Per ottenere il valore di mercato dell'intero immobile basta ora moltiplicare il valore appena trovato per la superficie lorda commerciale che tiene conto dell'incidenza delle murature, (tramezzature interne, della quota parte di muratura esterna e delle superfici di pertinenza) (vedi Tabella Identificativa dell'immobile):

Valore commerciale dell'immobile

Fabbricato "B" Loc. commerciale uso deposito **650,00 €/m² x 310,00 m² = € 201.500,00**

A cui andranno detratti i seguenti costi:

- per l'aggiornamento catastale **Euro 1.000,00.**
- Demolizione dei manufatti abusivi 8.625,00+ 156+ 4.300 **Euro 13.081,00.**

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato per la quota di 1000/1000 è di:

€ 201.500,00 – € (14.081,00) = **187.419,00 €**

Fabbricato "C" Cabina elettrica **650,00 €/m² x 9,00 m² = € 5.850,00**

FABBRICATI "D" e "E", :

Destinati a deposito e utilizzati come Uffici:

- Fabbricato D con struttura prefabbricata di pannelli di lamiera preverniciata con annessa tettoia;
Dimensioni in pianta m 4,15 x 10,20,00, altezza max m 2,70. Sup. totale 38,72 mq, tettoia 97 mq.
- Fabbricato E con struttura prefabbricata di pannelli di cemento armato prefabbricati, copertura con lastroni prefabbricati a falde . Dimensioni in pianta m 7,42 x 7,40,00, altezza max m 3,75. Sup. totale 52,56.
- per tali manufatti non risulta alcun titolo abilitativo rilasciato.

Non necessita di aggiornamento catastale;

Sugli immobili risultano le pratiche di Condono Edilizio 2004, Pratica ED. n. 702 e Pratica ED. n. 703 "Domanda in Sanatoria per la costruzione di un piccolo fabbricato ad uso ufficio e di un fabbricato ad uso esposizione e vendita al servizio di un'azienda di commercio di materiali edili", di cui non è mai stata rilasciata la concessione in sanatoria. La regolarizzazione urbanistica ed edilizia può avvenire con l'approvazione di un piano attuativo di lottizzazione che comporta la convenzione con il Comune per la infrastrutturazione dell'area. Ai fini della vendita, nella stima del valore del fabbricato deve tener conto della situazione di irregolarità edilizia e pertanto per le opere abusive si quantifica il costo per la loro demolizione in detrazione dal valore totale del compendio.

I fabbricati D e E in oggetto risultano attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "D2" Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali del PUC vigente. Non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

Il costo di demolizione del manufatto FABBRICATO E in elementi prefabbricati incluso lo smaltimento dei materiali di risulta ammonta a Euro 35,00/ mq che per un totale di 52,56 mq di superficie in difformità risulta essere pari a **euro 1839,60**; il costo di demolizione del manufatto in lamiera comprese tettoie, incluso lo smaltimento dei materiali di risulta ammonta a Euro 10,00/ mq che per un totale di 135,20 mq di superficie in difformità risulta essere pari a **euro 1.352,00** .

FABBRICATO G:

destinato a deposito di materiali edili:

- È una tettoia aperta su due lati, le strutture portanti sono realizzate con ritti con travi in acciaio, le pareti posteriore e laterale sinistra e la copertura sono in pannelli metallici di lamiera, copertura a falda unica con lastre spessore cm 3 orditura principale con travi IPE in acciaio zincato, orditura secondaria con arcarecci in acciaio zincato profilo Ω. Ritti realizzati con colonne tipo HE ancorate alle fondazioni con tirafondi. Fondazioni di tipo isolato a plinti in c.a., pavimentazione in battuto di cemento armato adatta al traffico pesante.
- L'altezza in gronda è di metri 5, al colmo metri 6. Lo stato di manutenzione è soddisfacente.
- Dimensioni interne di m 12,00 x 40,16, La superficie lorda è di 465,00 mq.

Conformità edilizia e catastale

Per questo immobile non risulta alcun titolo abilitativo rilasciato.

Non Esiste la Licenza di Agibilità o di Uso.

Dal punto di vista catastale non risulta inserita in mappa.

Il fabbricato G in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "D2" Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali del PUC vigente. Non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

La regolarizzazione urbanistica ed edilizia può avvenire con l'approvazione di un piano attuativo di lottizzazione che comporta la convenzione con il Comune per la infrastrutturazione dell'area.

Ai fini della vendita, nella stima del valore del fabbricato deve tener conto della situazione di irregolarità edilizia e pertanto per le opere abusive si quantifica il costo per la loro demolizione in detrazione dal valore totale del compendio.

Il costo di demolizione del manufatto FABBRICATO G in elementi prefabbricati di acciaio ammonta a Euro 25,00/ mq che per un totale di 465,00 mq di superficie in difformità risulta essere pari a **euro 11.625,60**.

Data la sua natura, l'immobile non è frazionabile ai fini della vendita.

FABBRICATO H:

destinato a esposizione e vendita di materiali edili al piano terra Uffici al piano primo.

- Le strutture portanti sono realizzate con ritti e capriate in acciaio, i muri di tamponamento sono in muratura, copertura a falde con lastre spessore cm 3 orditura principale con capriate in acciaio zincato, orditura secondaria con arcarecci in acciaio zincato profilo Ω . Ritti realizzati con colonne tipo HE ancorate alle fondazioni con tirafondi. Fondazioni di tipo isolato a plinti in c.a.. Le pareti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti esterni sono in alluminio e le porte interne il legno tamburato. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato in tutti gli ambienti. I rivestimenti dei servizi igienici sono in monocottura di maiolica.
- copertura a falde con lastre spessore cm 3;
- pavimentazione in battuto piastrelle di gres in tutti gli ambienti,
- è presente un servizio igienico completo di rivestimenti e sanitari
- Pereti interne ed esterne intonacate al civile e tinteggiate.
- Solaio di interpiano in laterocemento.
- Controsoffitto a plafone dotato di impianto di illuminazione da incasso al piano primo.
- Infissi in alluminio, porte interne in legno tamburato.
- Locali dotati di pompa de calore.
- L'altezza interna netta cm 300 al pano terra, 270 cm al piano primo..
- Dimensioni m 34,60 x16,00 = 553 mq, altezza al colmo 8,2 m; altezza in gronda m 5,70;
- Dimensioni interne: esposizione e vendita dimensioni mq 262,44, locale tecnico 15,00 mq, magazzino1 132,3 mq, magazzino2 123,45 mq, uffici al piano primo 240,00 mq, nel magazzino 1 e il magazzino 2 risulta costruito un soppalco;
- Superficie interna netta 754,83 mq;
- Superficie lorda 813,34 mq;
- Impianto Fotovoltaico in copertura di 29, 04 kWp;

- Lo stato di manutenzione è soddisfacente

Conformità edilizia e catastale

L'immobile presenta sostanziali difformità rispetto al progetto approvato con concessione Edilizia in. 316/06 del 05/10/2006, in quanto prevedeva la realizzazione di un capannone agricolo con destinazione ricovero attrezzi su un unico livello pertanto, essendo la destinazione d'uso allo stato di fatto quella di edificio commerciale con locali di esposizione e vendita e uffici al piano primo, l'edificio non risulta conforme. Risulta ubicato in posizione traslata rispetto a quella indicata in progetto, rispetta comunque le distanze dai confini.

Non Esiste la Licenza di Agibilità o di Uso.

Dall'esame della planimetria catastale non risultano necessari aggiornamenti e/o variazioni.

Il fabbricato H in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "D2" Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali del PUC vigente. Non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

La regolarizzazione urbanistica ed edilizia può avvenire con l'approvazione di un piano attuativo di lottizzazione che comporta la convenzione con il Comune per la infrastrutturazione dell'area.

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'immobile non è frazionabile ai fini della vendita.

TABELLA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE

Immobile oggetto di stima								
Indirizzo	Piano	Anno Costruzione	Foglio	Mappale	Sub	Cat.	Classe	Vani/Cons.
Oriстано – Donigala Fenughedu – loc. Fenarbu	T-1	2006/2007	3	864	1	D/7	-	-
Calcolo delle superfici								
Superfici nette				Superfici nette				
<u>Piano terra</u>				<u>Piano primo</u>				
esposizione e vendita	262.44 mq			Open Space		45.19 mq		
bagno	5.89 mq			Ufficio 1		20.16 mq		
anti bagno	1.90 mq			Ufficio 2		20.57 mq		
locale tecnico FV	15.00 mq			Ufficio 3		58.10 mq		
magazzino 1	132.31 mq			Ufficio 4		34.46 mq		
magazzino 2	123.45 mq			disimpegno - archivio		16.52 mq		
				bagno 1		5.11 mq		
				anti bagno 1		2.31 mq		
				bagno 2		5.65 mq		
				anti bagno 2		4.86 mq		
Superficie netta	540.99 mq					213.84 mq		
Superficie lorda	= Sup. netta + 8% = 582.40 mq			= Sup. netta + 8% =		230.94 mq		
Sup. commerciale	= Sup. lorda totale = 582.40 + 230.94mq					813.34 mq		
Luminosità	buona			Stato di conservazione interno		buono		
Panoramicità	buona			Stato di conservazione esterno		buono		
Esposizione	buona			Grado di rifinitura interno		buono		
Prospicienza	sufficiente			Grado di rifinitura esterno		buono		
Ascensore	no			Presenza impianti tecnologici		si		
Riscaldamento	si			Livello tecnologico impianti		essenziale		

“IMPIANTO FOTOVOLTAICO”

installato sulla copertura del fabbricato “H”

Impianto Fotovoltaico

Trattasi di Impianto parzialmente integrato nella falda Sud realizzato con tipologia di pannelli in silicio policristallino composto da 176 moduli fotovoltaici Marca SCHOTT SOLAR ASE 165-GT-FT/MC da 165 Wp. N.6 INVERTER KACO monofase. Quadro elettrico DC, Quadro elettrico AC. Il costo di installazione dell'impianto all'epoca della sua realizzazione era pari a euro 180.000,00.

CARATTERISTICHE DI BASE:

- Coordinate 39°56.50” N ; 8°34’ 0.2” E
- Orientamento Sud (azimuth +30°, tilt 17°);
- Aderente al Programma governativo - Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 febbraio 2007 Conto Energia 2009 (denominato II Conto Energia);
- Potenza Contrattuale impegnata 15 kWp;
- Potenza Installata 30,1 k Wp;
- Allaccio in BT $V_n = 380,00$ V
- POD IT001E999799612
- Consumi base di energia attiva 40.000 kWh
- Costo medio annuo dell'energia attiva 0,15 euro/kwh
- 176 moduli fotovoltaici Marca SCHOTT SOLAR ASE 165-GT-FT/MC da 165 Wp. N.6 INVERTER KACO monofase;
- Impianto con allaccio in BT contatore Bi-direzionale ENEL all'ingresso del lotto attraverso il quale viene conteggiata l'energia immessa in rete e quella assorbita dall'utente;
- Contatore di produzione posto all'interno del locale inverter climatizzato interno al capannone.
- Quadri elettrici AC, DC.
- Canali e tubazioni per passaggio cavi in materiale plastico, tratti esterni in canale di lamiera zincata, cavi in rame.
- Impianto di condizionamento interno al locale prefabbricato.
- Trasformatore di isolamento all'interno del locale climatizzato interno al capannone.

OSSERVAZIONI E CRITERI DI STIMA:

Nella elaborazione della valutazione Impianto fotovoltaico ci si è attenuti ai principi e ai criteri di generale accettazione conosciuti come:

- “Metodo di Mercato” (comparazione), basato sul confronto con beni simili a quello in esame, o economicamente equivalenti, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato. In particolare è stata fatta una comparazione con un impianto fotovoltaico delle stesse caratteristiche installato recentemente;
- Il “Metodo del Costo”, basato sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le stesse caratteristiche e utilità economica di quello in esame. Il valore è calcolato applicando al costo di sostituzione a nuovo del bene, correttivi che tengano conto del deterioramento fisico e dell’obsolescenza tecnica ed economica attribuibili al momento della stima. In questa situazione è stata presa in considerazione la vita residua dell’impianto Fotovoltaico della durata di vent’anni.

La valutazione è stata effettuata analizzando i beni e attribuendone il relativo valore di mercato tenendo conto delle seguenti variabili principali:

- La tipologia dell’impianto e i parametri che influiscono sul valore, in particolare la durata del periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento annuale specifico (kWh/kWp) la potenza installata, il prezzo dell’impianto alla costruzione, il valore degli incentivi, la percentuale della eventuale energia in autoconsumo, la perdita annuale di rendimento, i costi di esercizio, ecc.
- Il deprezzamento maturato derivante dalle condizioni osservate, dall’utilità, dall’uso e dall’obsolescenza dei beni in oggetto;
- Il valore di mercato dei beni esaminati tenuto conto oltre che del loro stato d’uso e di degrado anche della appetibilità e commerciabilità degli stessi sul mercato, in relazione alla evoluzione tecnologica e alla specifica costruzione di alcuni beni;
- La rispondenza ai requisiti essenziali di sicurezza;
- L’assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica;
- L’anno di costruzione e messa in esercizio dell’impianto FV;
- La reperibilità dei ricambi, dell’assistenza tecnica;
- La presenza della documentazione tecnica pertinente;
- I costi di trasporto di posizionamento, di installazione.

Per la valutazione dell'impianto in funzione delle ipotesi di vendita indicate precedentemente, sono stati presi in esame i relativi adempimenti previsti, tenendo presente che la realizzazione dell'impianto FV prevede in generale le seguenti attività

1. Analisi economica dell'investimento, esposizione, consumi, disponibilità della copertura ecc.;
2. Progetto esecutivo dell'impianto redatto da tecnico abilitato;
3. Denuncia di Inizio Attività D.I.A., l'inizio dei lavori deve essere subordinato alla autorizzazione del comune di competenza;
4. Installazione dell'impianto con relativi componenti e connessione e opere accessorie;
5. Collaudo dell'impianto. Verifica della documentazione tecnica pertinente, verifica corretta posizione delle apparecchiature, verifica di corrispondenza tra l'impianto e il progetto, prove funzionali (isolamento, sicurezze elettriche, ecc.); verifica rendimento impianto, il collaudo dovrà essere effettuato da tecnico abilitato.
6. Messa in servizio, Domanda di allacciamento alla rete competente (esempio ENEL);
7. Pratiche con il gestore G.S.E. per la determinazione della Tariffa incentivante.

CRITERI DI VALUTAZIONE ECONOMICA:

Un impianto fotovoltaico installato con agevolazioni governative inerenti incentivi alla produzione e per lo scambio sul posto ha un duplice vantaggio:

- Premio per impianti abbinati ad un uso efficiente dell'energia;
- Tutto il risparmio conseguito dall'uso gratuito dell'energia autoprodotta e direttamente consumata;
- Il rimborso parziale dell'energia immessa e consumata in un secondo tempo (energia scambiata).
- Gli incentivi del II conto Energia che premiano il proprietario dell'impianto FV incentivando tutta l'energia elettrica prodotta dall'impianto;
- Il secondo Conto Energia analogamente a quanto previsto nel decreto del 19/02/2007, prevede il premio per l'efficienza energetica riconosciuto a edifici oggetto di opere di miglioramento delle prestazioni energetiche sull'involucro edilizio.
- La maggiorazione percentuale è pari alla metà della percentuale di riduzione del fabbisogno di energia conseguito con un limite massimo del 30%;

Il valore invece del mancato esborso economico, relativo all'eventuale energia direttamente consumata e di quella scambiata, dipende dalla curva di consumo dell'utente/produttore. Generalmente si stima che tale risparmio vada a compensare gli eventuali costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto stesso

(costi assicurativi, pulizie e manutenzioni elettriche, costo di manutenzione e sostituzione di componenti elettriche significative come gli inverter (con vita media stimata in 10 anni circa).

Nel caso in esame il valore attribuito all'impianto tiene conto del solo valore dedotto dall'energia incentivata, in quanto non sono state realizzate opere di miglioramento energetico sull'involucro edilizio.

La tariffa incentivante riconosciuta dal GSE è diversificata per ogni impianto, sulla base della sottoscrizione delle relative convenzioni. Moltiplicando la tariffa incentivante riconosciuta per la quantità di energia prodotta annua, si ottiene il ricavo annuo che tenuto conto del periodo di vita utile dell'impianto FV (durante il quale il Produttore può usufruire della tariffa incentivante stabilita dalla convenzione sottoscritta con il GSE), che permette di ottenere i ricavi attualizzati.

Il secondo conto energia (2007-2010) del GSE definisce le seguenti tariffe incentivanti:

Tabella 1 - impianti in esercizio entro il 31 Dicembre 2009:

Potenza nominale dell'impianto fotovoltaico	Non integrati (art. 2, comma 1, lettera b1)	Parzialmente integrati (art. 2, comma 1, lettera b2)	Integrati (art. 2, comma 1 lettera b3)
1 kW ≤ P ≤ 3 kW	0,392	0,431	0,480
3 kW < P ≤ 20 kW	0,372	0,412	0,451
P > 20 kW	0,353	0,392	0,431

L'incentivo è quello della riga 3 per la tipologia di impianti parzialmente integrati nella copertura per in valore di a **0,392 €/kWh** per l'energia prodotta.

Nelle valutazioni economiche riportate nella successiva Tabella 2 si è tenuto conto dei seguenti parametri che concorrono alla determinazione dei ricavi dall'energia elettrica prodotta dall'impianto Fotovoltaico:

- perdita di efficienza annua stimata nella misura dell' 1%;
- tasso di attualizzazione pari al 2,5% annuo.

La redditività dell'impianto è stata valutata considerando la sola produzione di energia a partire dal 01/01/2018 fino al termine degli incentivi.

La relazione tecnica progettuale evidenzia la produzione teorica di energia che l'impianto FV può produrre in un anno di esercizio. L'energia totale prodotta varia in relazione al periodo solare e è stata stimata dal progettista in 203.068 kWh / anno.

Si osserva che l'eventuale spostamento di un impianto FV in un sito differente da quello di prima installazione comporta la decadenza della tariffa incentivante. Eventuali modifiche all'impianto, quali lo spostamento dei moduli, che comporta una nuova configurazione dell'impianto anche operando nello stesso sito ove l'impianto è ubicato, devono essere necessariamente comunicate al GSE. Le modifiche non possono in ogni caso comportare un incremento della tariffa incentivante. Il GSE ha il potere di revocare gli incentivi qualora le modifiche dovessero comportare il venir meno di uno dei requisiti previsti dal Decreto per l'accesso alle Tariffe Incentivanti.

Nella tabella 2 successiva si riportano i valori stimati dell'energia prodotta a partire dalla data di entrata in esercizio dell'Impianto FV e quelli stimati fino al termine degli incentivi ventennali a partire dall'anno 2018 corrente.

Tabella 2

DEC. %	1%	ANNO NOTE	PRODUZIONE ANNUA (kWh) - dati PRESUNTI	DECADIMENTO STIMATO 1% SU ANNO PRECEDENTE	TARIFFA (€/kWh)	INCENTIVO (€)
PERIODO GIA' INCENTIVATO		Entrata in esercizio 2009	23 054,00		€ 0,392	9 037,17 €
		2010	34 839,00		€ 0,392	13 656,89 €
		2011	33 592,00		€ 0,392	13 168,06 €
		2012	38 201,00		€ 0,392	17 974,79 €
		2013	36 166,00		€ 0,392	14 177,07 €
		2014	39 288,00		€ 0,392	15 400,90 €
		2015	40 440,00		€ 0,392	15 852,48 €
		2016	39 722,00		€ 0,392	15 571,02 €
		2017	39 324,78	397,22	€ 0,392	15 415,31 €
PERIODO STIMATO		2018	38 931,53	393,25	€ 0,392	15 261,16 €
		2019	38 542,22	389,32	€ 0,392	15 108,55 €
		2020	38 156,79	385,42	€ 0,392	14 957,46 €
		2021	37 775,23	381,57	€ 0,392	14 807,89 €
		2022	37 397,47	377,75	€ 0,392	14 659,81 €
		2023	37 023,50	373,97	€ 0,392	14 513,21 €
		2024	36 653,26	370,23	€ 0,392	14 368,08 €
		2025	36 286,73	366,53	€ 0,392	14 224,40 €

	2026	35 923,86	362,87	€	0,392	14 082,15 €
	2027	35 564,63	359,24	€	0,392	13 941,33 €
	2028	35 208,98	355,65	€	0,392	13 801,92 €
	2029	11 802,89	352,09	€	0,392	4 626,73 €
TOTALE		419 267,10				164 352,70 €

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto ing. Michele Macis dopo aver analizzato per quanto possibile l'impianto e la documentazione tecnica disponibile, e dopo aver effettuato indagini di mercato espone i seguenti risultati:

L'erogazione dell'incentivo detto "conto energia" secondo le disposizioni del III Conto energia del GSE viene applicato alla totale quantità di energia prodotta e misurata, nel qual caso di dati futuri e in mancanza dei dati storici ci si è basati sui dati teorici di progetto.

Attualmente l'impianto produce circa 39.000 kwh /anno ai quali corrisponde l'incentivo di :

$$39.000 \times 0,392 \text{ €/kW} = 15.300,00 \text{ euro / anno circa.}$$

Calcolando l'importo totale relativo alle produzioni stimate dal gennaio 2018 fino al termine del periodo incentivato si ottiene un valore prudenziale pari a € 164.000,00.

COSTI GESTIONE IMPIANTO E FINE VITA

Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione

L'impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riporta gli oggetti d'intervento:

- Pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici sul tetto, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini, per questa lavorazione sul tipo di copertura dove è installato l'impianto, gli accessi, e la movimentazione, si stima un costo fisso di €20/kWp
- Sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni, si stima un costo fisso di €15/Kwp
- Dovranno essere tenuti in considerazione inoltre i costi relativi agli adempimenti di natura amministrativa/fiscale stimabili in circa €1.000 all'anno per il restante periodo di vita dell'impianto.

Costi smaltimento impianti a fine vita

- Dalla documentazione disponibile si apprende che i moduli fotovoltaici non sono iscritti al programma di smaltimento a cura e gestione diretta dell'installatore, pertanto a fine vita si dovrà sostenere il costo di smaltimento e di ripristino della copertura quantificabile in circa €5.000

Di seguito la tabella riepilogativa per meglio esporre quanto detto sopra:

Tabella 3

Attività	periodo	costo €/kWp	costo €/anno	costo totale
manutenzione ordinaria	1/01/2018 - 01/01/2029	€ 20	€ 600,00	€6.600,00
manutenzione straordinaria	1/01/2018 - 01/01/2029	€ 15	€ 450,00	€ 4.950,00
adempimenti ammin./fisc.	1/01/2018 - 01/01/2029		€ 100,00	€ 1.100,00
costi smaltimento				€ 5.000,00
totale manutenzioni	1/01/2018 - 01/01/2031	€ 35	€1.150,00	€17.650,00

In relazione all'ipotesi di vendita, l'impianto è così stimato:

1. valore impianto fotovoltaico nell'ipotesi di acquisto combinato con l'immobile nel quale sono collocati gli impianti, sede dell'azienda che ha realizzato l'impianto stimato al costo di realizzazione attualizzato prudenzialmente pari a : € 2.560 Euro/ kW installato (IVA compresa) per un totale di euro 77.000,00;
2. valore attualizzato dell'incentivo per gli anni residui ai 20 di contratto con il GSE: € 164.352,00 (produttività)
3. costo manutenzioni e adempimenti: € 17.650,00.

Tenuto conto dei suddetti importi il valore dell'impianto stimato è:

$$77.000 - 17.650 = \mathbf{59.350 \text{ Euro}}$$

Il valore così trovato può essere comparato alla produttività dell'impianto a 10 anni residui ai 20 di contratto determinando un indice del 36% di tale valore che considerati i costi iniziali di euro 6000 kWp sostenuti per l'installazione risulta molto conveniente.

AREA FABBRICABILE IN ZONA D2

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che le aree site in Oristano, distinte al catasto al Foglio 3 (sez. Donigala) mappali n° 864, 934, 944 risultano così classificate: nel piano Urbanistico Comunale adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. n. 34 del 18/11/2010:

- Parte sottozona "D2" INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI (ART. 40 NTA del PUC)...*(omissis)*
- Parte sottozona agricola "E2" comprende zone di primaria importanza per funzione agricolo produttiva ...*(omissis)*.

L'area in capo alla Tecnicom S.a.s. risulta catastalmente individuata:

Catasto Fabbricati:

Unità Immobiliare (locale commerciale) in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu s.n.c. Piano T-1, distinto al Catasto fabbricati al Foglio 3 mappale 864, sub 1, **Cat. D/7**; rendita € 12.094, propr. per 1/1, risultano graffiati i seguenti mappali 943, 944.

Catasto terreni:

- Terreno in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 864, Ente Urbano, **ha 02, are 81, ca 60**; propr. per 1/1
- Terreno in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 943, Ente Urbano, **ha 00, are 35, ca 75**; propr. per 1/1
- Terreno in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 944, Ente Urbano, **ha 00, are 32, ca 80**; propr. per 1/1

La superficie fondiaria totale afferente il mappale n. 864 sub1 è data dalla somma delle superfici fondiarie indicate al catasto terreni e risulta pari a ha 03, are 50, ca 15, ovvero **35.015 mq**.

Analizzando la documentazione, sovrapponendo le mappe si è potuto definire sommariamente la superficie ricadente nelle due zone omogenee secondo la perimetrazione urbanistica del PUC, di cui si terra conto nella stima. Procedendo in maniera prudenziale la superficie per le due zone è così suddivisa:

- in Zona "D2" circa 29.051 mq;
- in zona "E2" circa 5.964 mq;

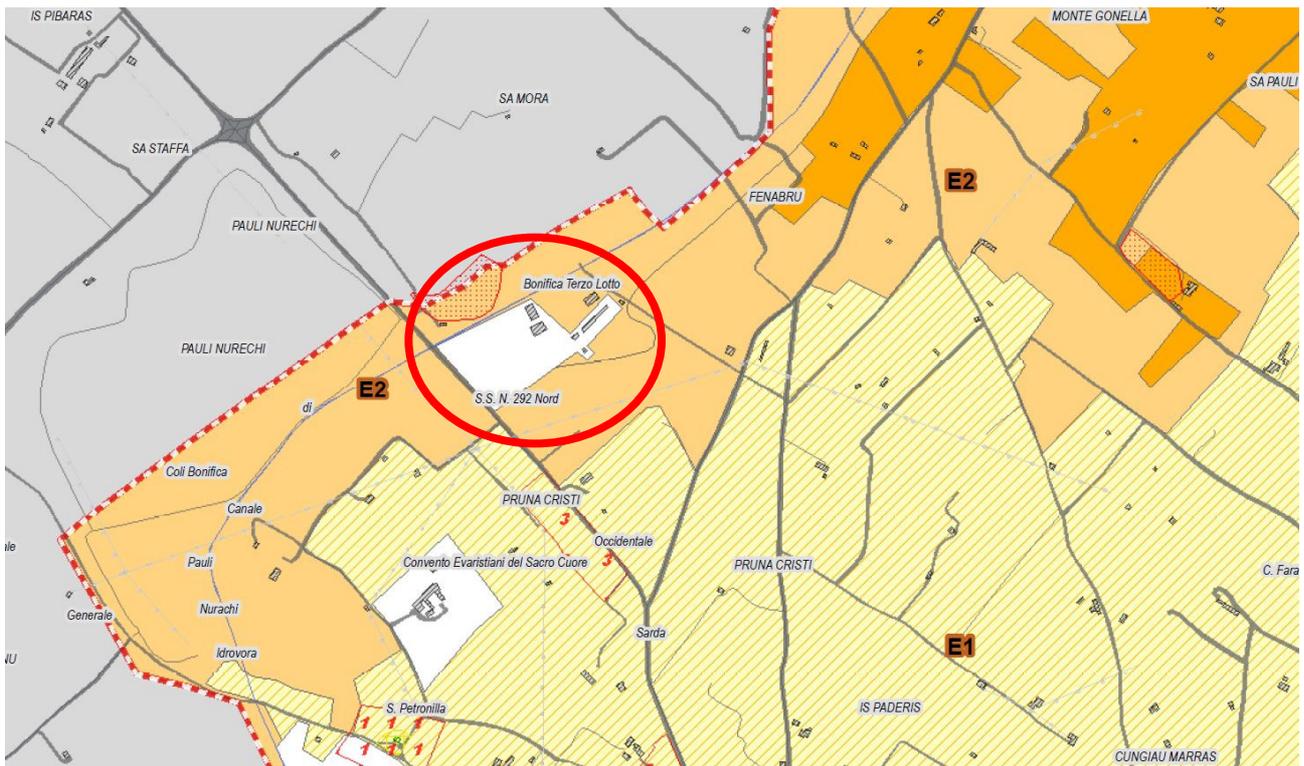


Foto 3, Zonizzazione stralcio del PUC

criterio e metodo di stima adottato

Area in zona “D2”

Premesso che per i fabbricati non sanabili si considera il valore dell’area di sedime, per i fabbricati esistenti “A”, “B”, “C”, “H” l’area di sedime sarà posta in detrazione.

Il metodo di stima analitica in base al valore di trasformazione

Per determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile dell’ area edificabile o potenzialmente edificabile in questione, nel territorio del Comune di Oristano in frazione di Donigala Fenughedu , loc. “Fenarbu”, ricadente in zona omogenea D sottozona “D2” insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, si è tenuto conto dei diversi parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato.

Nella stima si è tenuto conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell’indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell’area;
3. della destinazione d’uso consentita;

4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;

5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);

6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili; questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle *aree omogenee* nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate:

Caratteristiche di localizzazione

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'immobile;
- eventuale panoramicità;

- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'immobile;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.);
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

Da un'analisi dei dati storici del mercato immobiliare appare evidente il fatto che le singole caratteristiche non influenzino allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane; per esempio la centralità di un immobile sito in un mercato omogeneo centrale ha una rilevanza sicuramente inferiore a quella di un analogo immobile localizzato in un mercato periferico in quanto, in quest'ultimo, è possibile apprezzare un'eventuale centralità locale, mentre nel primo la centralità è una caratteristica sostanzialmente appartenente a tutti gli immobili.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

Mercati omogenei relativi alle aree considerate

Tabelle dell'Orefice

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10%	30%
Caratteristiche di posizione	10%	20%
Caratteristiche tipologiche	20%	25%
Caratteristiche produttive	10%	25%
Totale	50%	100%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati V_f e la somma di tutti i costi da sostenere C , cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore attuale dell'area

V_m = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito

V_m rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Per addivenire al valore dell'immobile in oggetto V_a , il valore V_m è stato ottenuto considerando il valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta.

Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.

Occorre ora effettuare la trasformazione da superficie complessiva totale a superficie lorda vendibile. La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette aree in superficie lorda vendibile.

Per la zona urbanistica omogenea "D2" del vigente Piano Urbanistico Comunale di Oristano, considerata la natura dei beni da stimare ed osservata la loro esitabilità in funzione della loro utilizzazione prevista si considerano i seguenti dati:

la ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:

1. superfici fondiarie e strade max 90%;
2. spazi pubblici min. 10%;

l'edificazione dei singoli lotti deve rispettare i seguenti limiti

3. indice di fabbricabilità fondiario = 4 mc/mq rapporto di copertura 3/5;
4. metri 5 dal confine del filo stradale;
5. metri 10 tra pareti di edifici antistanti.

Nel caso in esame:

- Indice di fabbricabilità Fondiario:	If: 4,00 m ³ /m ²
- Superficie complessiva dell'area:	29.051 m ²
- Superficie edificata in detrazione (fabbricati A,B,C,H)	1372 m ²
- Incidenza delle cessioni per opere di urbanizzazione (~30%)	8715 m ²
- Incidenza degli spazi pubblici (10%)	2.905 m ²
- Superfici fondiarie	16.059 m ²
- Si desume la volumetria sviluppabile	64.236 m ³
- Costo di costruzione capannoni (Osservatorio Ordine Ingegneri)	130 €/ m ³
- Costo Opere Urbanizzazione compresi Oneri	45 €/ m ²
- Prezzo di mercato al m ² degli immobili (valori Oss. Ag. Entrate 2° Sem 2018):	630 €/ m ²
- Prezzo di mercato al metro cubo degli immobili:	210 €/ m ³
- Spese tecniche di progettazione D.L. ecc.	30 €/ m ³

Si ha :

Valore Unitario della volumetria: $210 - (130+45+30) = 5 \text{ €/ m}^3$

Valore della volumetria: $5 \text{ €/ m}^3 \times 64.236 \text{ m}^3 = 321.180 \text{ Euro}$

Valore Unitario dell'area edificabile: $321.180 / 29.051 \text{ m}^2 = 11 \text{ €/ m}^2$

Per ottenere il valore di mercato dell'intero appezzamento di terreno basta ora moltiplicare il valore unitario per la superficie reale del terreno pari a 29.051 m²:

Valore commerciale dell'immobile

$$11,00 \text{ €/m}^2 \times 29.051 \text{ m}^2 = \text{€ } 321.180,00$$

Si precisa inoltre che l'edificazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo di lottizzazione convenzionata con il Comune esteso ad un'area di almeno 2,00 ha , così come sancito dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

APPEZZAMENTO DI TERRENO IN ZONA "E2" circa 5.964 mq;

si tratta di una porzione del mappale distinto in Catasto Terreni in Oristano Frazione di Donigala Fenughedu distinto al N.C.T. al Foglio 3 mappale 864, Ente Urbano, **ha 02, are 81, ca 60**; di proprietà Tecnicom S.a.s. per 1/1.

Critero e metodo di stima adottato

Il metodo di stima per comparazione diretta

Per fondi rustici a destinazione agricola si intendono appezzamenti od aziende di diversa dimensione. La valutazione, detta a "cancelli aperti", ha lo scopo di determinare il solo valore del capitale fondiario (terreno e capitali stabilmente investiti)

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Il mercato fondiario si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano:

- ubicazione: zona altimetrica (pianura, collina, montagna) e regione agraria;
- classe d'ampiezza (appezzamento, piccola, media, grande azienda);
- indirizzo produttivo (azienda cerealicola, viticola, agrumicola, ecc.).

È stato utilizzato questo metodo per la stima delle superfici ricadenti in zona agricola in quanto consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili. Per i mappali in questione si considera lo stesso parametro di stima riferito, avendo comunque tenuto conto, nella determinazione del prezzo unitario, alla superficie ottenuta dalla somma delle porzione di superfici omogenee dei singoli mappali. Trattandosi di terreni avente funzione agricola produttiva di primaria importanza il valore agricolo medio per terreni irrigui nella zona omogenea di riferimento hanno un prezzo al metro quadrato pari a 5,50 euro. Trattandosi di appezzamento non irriguo, senza alberature si stima un valore di mercato al metro quadrato di 4,5 euro. Per ottenere il valore di mercato dell'appezzamento di terreno basta ora moltiplicare il valore unitario per la superficie agraria:

Valore commerciale della porzione di terreno agricolo

$$4,50 \text{ €/m}^2 \times 5.964 \text{ m}^2 = \text{€ } 26.838,00$$

QUESITO N° 5

(segnalazione per iscritto al Commissario circa la necessità di eseguire le necessarie variazioni catastali)

Dall'impianto catastale risultano necessarie variazioni e aggiornamenti catastali non sostanziali descritti precedentemente per ogni singolo fabbricato.

QUESITO N° 6

(utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale)

Gli immobili in oggetto risulta attualmente ricadere nella zona urbanistica omogenea "D2" ed "E2" del vigente Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/05/2010, pubblicato sul B.U.R.A.S. n.34 del 18/11/2010, desunta da Norme Tecniche di attuazione, Tav. 31a.

QUESITO N° 7

(Indicazione della conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità)

Alcuni fabbricati presentano sostanziali difformità rispetto ai progetti approvati: non risulta alcuna pratica edilizia per la costruzione della tettoia destinata a carroponte, la costruzione del capannone agricolo non è conforme allo stato di fatto in quanto sono presenti locali commerciali per la vendita al piano terra e uffici al piano primo, risultano difformità per quanto riguarda i magazzini deposito, non risulta rilasciata la concessione in sanatoria per i fabbricati denominati catastalmente "D" ed "E" non risultando regolarizzate le pratiche di condono già avviate. La regolarizzazione urbanistica ed edilizia può avvenire con l'approvazione di un piano attuativo di lottizzazione che comporta la convenzione con il comune per l'infrastrutturazione dell'area. Nelle analisi dettagliate per la stima di ciascun fabbricato sono meglio esplicitate le irregolarità e la loro natura.

QUESITO N° 8

(frazionamenti, possibilità di vendita in uno o più lotti)

Data la natura dell'immobile, a parere dello scrivente l'immobile non è frazionabile ai fini della vendita.

QUESITO N° 9

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è di proprietà della Tecnicom S.a.s. in liquidazione per una quota pari 1000/1000.

QUESITO N° 10

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale)

Sull'immobile oggetto del Concordato preventivo non risultano particolari vincoli urbanistici o artistici e nemmeno particolari oneri di natura condominiale.

QUESITO N° 11

(esistenza di diritti demaniali o usi civici – eventuali oneri di affrancazione o di riscatto)

Dalle ricerche effettuate sull'immobile in oggetto non risulta gravare alcun diritto demaniale, alcun vincolo per servitù pubbliche e, l'immobile non risulta nell'inventario delle Terre civiche dalla Regione Sardegna.

LOTTO 5

Comune di Oristano, fabbricati e terreni in Donigala Fenughedu, N.C.E.U. Foglio 3 Mappale 864, sub 1. Cat.

D/7; rendita € 12.094

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA IMMOBILI IN DONIGALA FENUGHEDU

- "FABBRICATO A" destinato a deposito di materiali edili	€ 147.000,00
- "FABBRICATO B" destinato a deposito di materiali edili	€ 187.419,00
- "FABBRICATO C" destinato a cabina elettrica	€ 5.850,00
- "FABBRICATO D" destinato a deposito di materiali edili	- € 1.839,00
- "FABBRICATO E" destinato a deposito di materiali edili	- € 1.352,00
- "LOTTO F" destinato a piazzale	€ 402.075,00
- "FABBRICATO G" destinato a tettoia aperta	- € 11.625,00
- "FABBRICATO H" destinato a esposizione e vendita al P.T. e uffici al P.1.	€ 488.000,00
- "TETTOIA CON CARROPONTE" destinato a tettoia aperta.	€ 43.700,00
- "IMPIANTO FOTOVOLTAICO" installato sulla copertura del fabbricato "H".	€ 59.350,00
- AREA EDIFICABILE IN ZONA "D2"	€ 321.000,00
- TERRENO AGRICOLO IN ZONA "E2"	€ 26.838,00
Totale compendio	€ 1.656.613,00

Che arrotondato è pari a: **€ 1.656.000,00 (euro unmilionesecentocinquantataseimila virgolazerozero)**

QUADRO RIASSUNTIVO

- **Lotto 1**

Quota di 1/1: Locale commerciale in Oristano Via Sardegna n. 72 - 72 A **€ 500.000,00**
N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2591 Sub.2 Cat. D/8, rendita €4.854,00; 400,00 m2

- **Lotto 2**

Quota di 1/1: Locale commerciale in Oristano Vico Sardegna n. 3 P.T. **€ 146.000,00**
N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2912 Sub.1 Cat. C/1, rendita € 1569,20; sup. Lorda 86,54 m2

- **Lotto 3**

Quota di 1/1: Locale commerciale in Oristano Vico Sardegna n. 3 P.1. **€ 180.000,00**
N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2912 Sub.3 Cat. C/2, rendita € 818,20; sup. Lorda 242,00 m2

- **Lotto 4**

Quota di 1/1: Locale uso ufficio in Oristano Vico Sardegna n. 3, P.2-3. **€ 336.000,00**
N.C.E.U. Foglio 7 Mappale 2591 Sub.4 Cat. A/10, rendita €2.584,87; 307,42 m2

- **Lotto 5**

Quota di 1/1 fabbricati e terreni in Oristano - frazione Donigala Fenughedu - SS. 292: **€ 1.656.000,00**
NCEU Foglio 3 mapp. 864 , sub 1, Cat D/7.

Totale Compendio **€ 2.818.000,00**

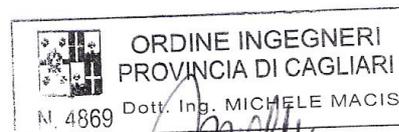
Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili

Cagliari, 26.03.2018

il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis



ALLEGATI

- ❑ All. 1 - Documentazione fotografica
- ❑ All. 2 - Istanza di accesso agli atti;
- ❑ All. 3 - Documentazione catastale: Visure e planimetrie ;
- ❑ All.4 - Copia Atti di provenienza
- ❑ All. 5 - Copia progetti approvati, concessioni, certificati di agibilità;
- ❑ All. 6 - Rilievi stato attuale;
- ❑ All.7 - Ispezioni ipotecarie;
- ❑ All. 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica;