

PREMESSA

Il sottoscritto geometra Andrea Boe nato a Sassari il 26/02/1979 e residente in Sassari nella via Sette Fratelli seconda traversa n°3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari col numero 3212, in qualità di tecnico incaricato dal Dott. Fabrizio Oronti, curatore fallimentare della succitata società, per valutare i beni immobili e mobili di proprietà dei soci della ".....", relazione quanto segue.

1 – SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 08/05/2021 alle ore 09:30 nella piazza Generale Pinna nel comune di Oschiri dove è ubicato il fabbricato ad uso Opificio oggetto di stima.

Hanno presenziato al sopralluogo il dott. Fabrizio Oronti e il, quest'ultimo socio della società di cui all'oggetto.

Le operazioni sono poi proseguite in data 01/06/2021 con sopralluogo presso l'abitazione sita in via Umberto Primo, dove ha presenziato il

Nella fase dei sopralluoghi sono stati rilevati tutti gli elementi necessari per la stesura della presente relazione e si è proceduto a realizzare la relativa documentazione fotografica.

Successivamente sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, l'Ufficio Tecnico del Comune di Oschiri e presso l'Ufficio del Registro della Provincia di Sassari.

2 – DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI E IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente stima sono situati nel comune di Oschiri e più precisamente:

l'Opificio nella via Generale Pinna al civico 1 mentre l'abitazione nella via Umberto Primo al civico 70 piano primo.

I beni mobili, i macchinari e attrezzature utilizzati per la produzione del pane, si trovano all'interno dell'Opificio e sono stati inventariati nel "Verbale inventario beni mobili fall.to

- 6 febbraio 2020" (allegato A) redatto e sottoscritto dal curatore fallimentare Dott. Oronti Fabrizio e dal funzionario giudiziario Dott. Mario Bartoli in data 06/02/2020.

2.1 - OPIFICIO (per la quota di proprietà 2/15):

COMUNE DI OSCHIRI FOGLIO 29 MAPPALE 3675 - CATEGORIA D/1 - RENDITA Euro 1.900,56

VIA GENERALE PINNA n. 1 piano: T-S1

INTESTAZIONE CATASTALE

Proprietà per 10/15
1 - Proprietà per 1/15
- Proprietà per 1/15
- Proprietà per 1/15
- Proprietà per 1/15
- Proprietà per 1/15

ISPEZIONE TELEMATICA

Dalla ricerca presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, sono emerse le seguenti formalità :

- 1. TRASCRIZIONE** del 05/12/2005 - Registro Particolare 19408 Registro Generale 26840 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 88/536 del 25/10/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2. ISCRIZIONE** del 11/03/2010 - Registro Particolare 969 Registro Generale 4180 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 26089/2010 del 19/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1129 del 30/09/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3. ISCRIZIONE** del 28/07/2010 - Registro Particolare 3233 Registro Generale 12358 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 27899/2010 del 18/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
- 4. ISCRIZIONE** del 05/02/2016 - Registro Particolare 201 Registro Generale 1208 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1390/2015 del 24/08/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 5. ISCRIZIONE** del 09/01/2019 - Registro Particolare 20 Registro Generale 249 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2821/10219 del 08/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

DESCRIZIONE SINTETICA OPIFICIO

L'Opificio è disposto su due livelli, piano interrato e piano terra ed ha una area scoperta di pertinenza.

Il lotto, compresa l'area di sedime del fabbricato, consta di circa 630mq.

Il piano interrato è adibito a deposito con una superficie lorda di circa di 50 mq.

Il piano terra è la zona destinata alla produzione, cottura, lavorazione e sono presenti gli spogliatoi e servizi igienici per una superficie complessiva di circa 319 mq.

Il fabbricato è realizzato con muratura portante in blocchi di CLS e come visibile dalle foto sottostanti le murature perimetrali esterne sono prive di intonaco e tinteggiatura.

All'interno i rivestimenti murari sono in pessimo stato di manutenzione e le rifiniture di bassa fattura. Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio e alla data del sopralluogo risultano in pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato, in diversi punti, presenta macchie di infiltrazioni dovute all'impermeabilizzazione della copertura deteriorata, specialmente nella zona spogliatoi dove necessita al più presto di interventi manutentivi .

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (OPIFICIO)

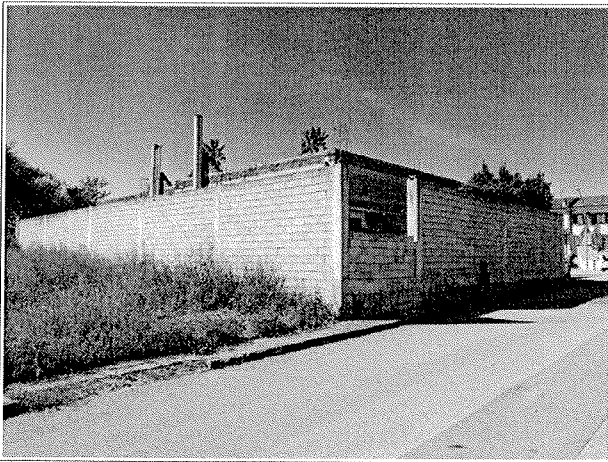


Foto – esterno Opificio – veduta via Generale Pinna

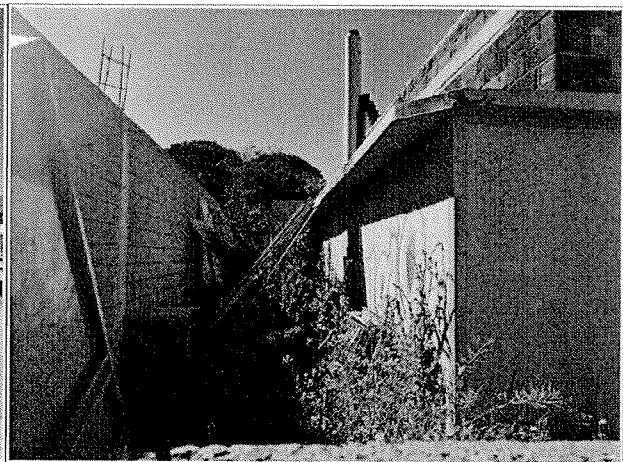


Foto – cortile retro Opificio

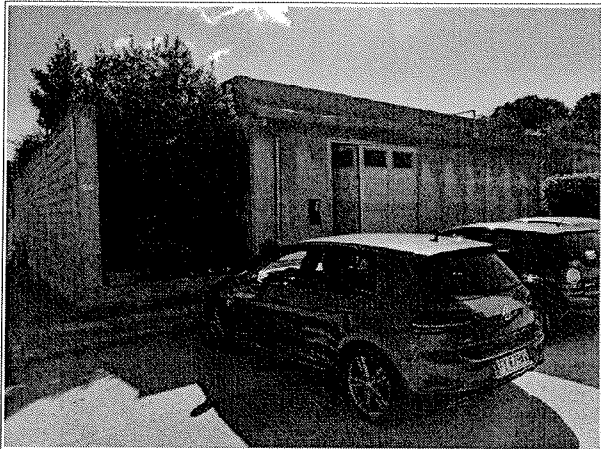


Foto – veduta da piazza Generale Pinna

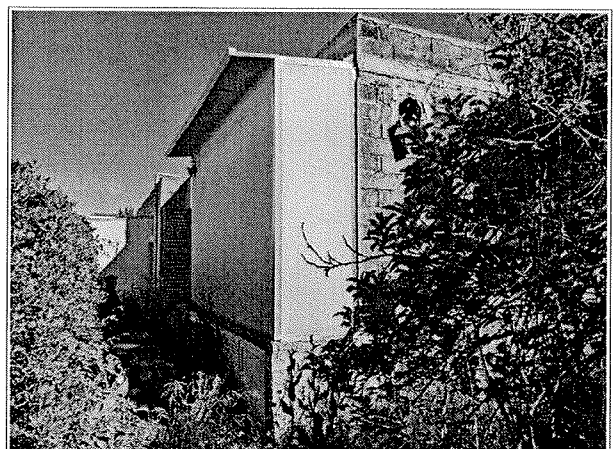


Foto – veduta da piazza Generale Pinna

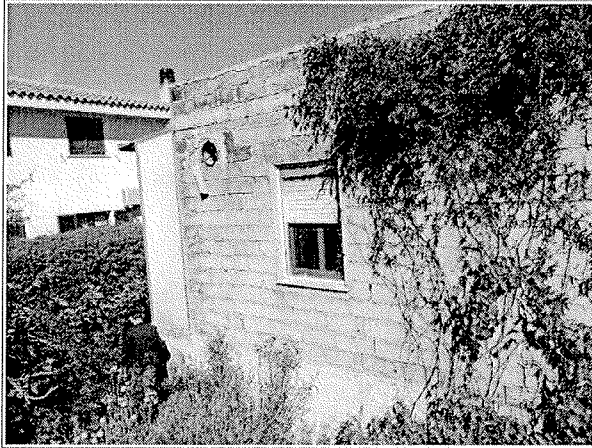


Foto – esterno Opificio

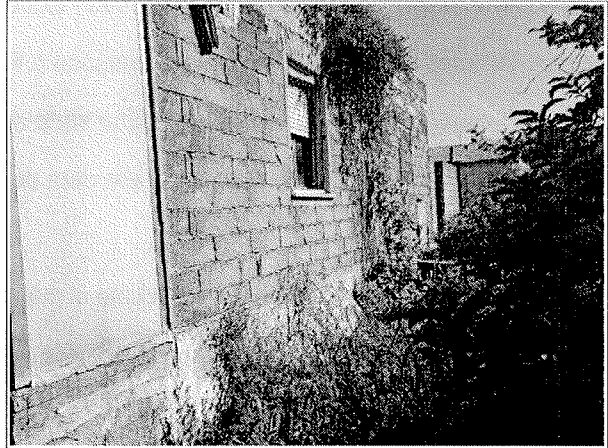


Foto – esterno Opificio

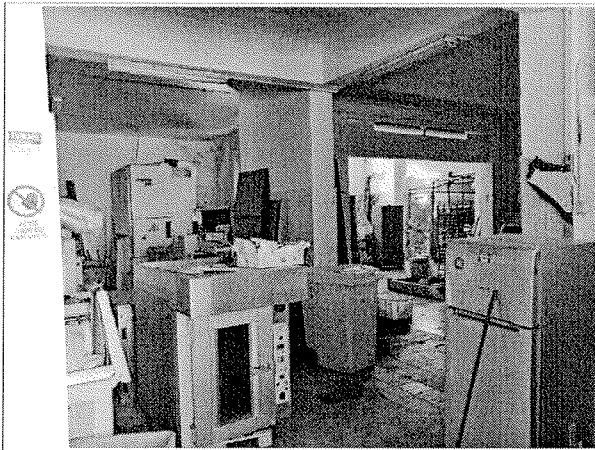


Foto – interno Opificio – zona produzione



Foto – interno Opificio – zona produzione



Foto – locale zona spogliatoi



Foto – spogliatoi e servizi igienici

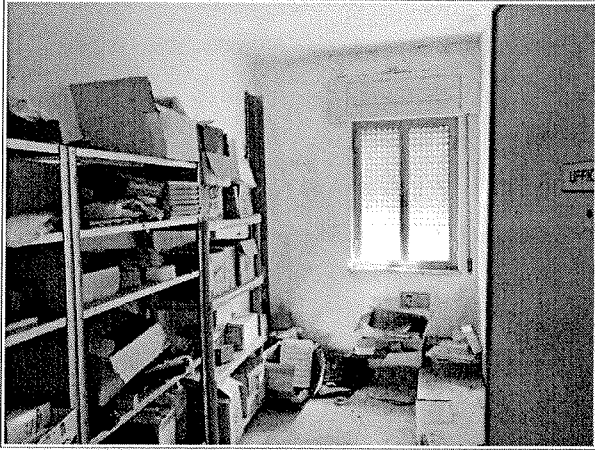


Foto – vano magazzino – zona spogliatoi



Foto – particolare della zona più colpita dalle infiltrazioni

CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto concerne la verifica della conformità urbanistica dell' Opificio è stato eseguito un accesso agli atti presso il comune di Oschiri e sono risultate le seguenti Concessioni Edilizie:

- C.E. n. 3 del 1981
- C.E. n. 16 del 1986
- Variante al progetto C.E. n. 16 del 1986
- C.E. n. 12 del 1998
- C.E. n. 18 del 2004

Dalla esamina degli elaborati e lo stato di fatto del fabbricato è emerso che i lavori relativi all'ultima Concessione Edilizia del 2004 non sono stati eseguiti.

Allo stato attuale l'immobile ha difformità sanabili, con pratica Suape in accertamento di conformità, di seguito elencate:

- presenta un'altezza difforme dal progetto: misurata 3,75 metri mentre nel progetto è indicato 3,90 mt., questo comporta una volumetria esistente inferiore a quella rappresentata nel progetto.

PRESENZA DI CERTIFICAZIONE IMPIANTI ELETTRICO-IDRICO E AGIBILITA'

Gli impianti risultano antecedenti al 2008 e comunque non è stata fornita documentazione attestante la conformità degli stessi.

Dall'accesso agli atti summenzionato non è stato reperito alcun certificato di Agibilità

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria Catastale presente agli atti non è conforme allo stato dei luoghi anche se le variazioni non modificano la rendita catastale.

Tuttavia necessita di nuova pratica di accatastamento

2.2 - ABITAZIONE (per la quota di proprietà 4/10)

COMUNE DI OSCHIRI FOGLIO 29 MAPPALE 1511 SUB 2 - CATEGORIA A4 di 1° - 5 vani - RENDITA Euro 193,67

VIA UMBERTO PRIMO n. 70 piano: 1

INTESTAZIONE CATASTALE

Proprietà per 4/10 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 4/10 in regime di comunione dei beni con

ISPEZIONE TELEMATICA

Dalla ricerca presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, sono emerse le seguenti formalità :

1. TRASCRIZIONE del 14/10/2000 - Registro Particolare 10929 Registro Generale 15709

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 90/461 del 30/03/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 10/12/2005 - Registro Particolare 19707 Registro Generale 27265

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 7/528 del 13/03/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 22/06/2007 - Registro Particolare 7133 Registro Generale 11260

Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 136047/33227 del 07/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 28/07/2010 - Registro Particolare 3233 Registro Generale 12358

Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS. - SASSARI Repertorio 27899/2010 del

18/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

5. ISCRIZIONE del 05/02/2016 - Registro Particolare 201 Registro Generale 1208

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1390/2015 del 24/08/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

DESCRIZIONE SINTETICA ABITAZIONE

L'abitazione è posta al piano primo di un fabbricato costituito da 2 unità immobiliari.

L'accesso, prospiciente via Umberto I, avviene tramite una rampa di scale comune che porta all'ingresso e vano scala di proprietà esclusiva. Quest'ultimo, che presenta una pendenza importante, giunge al portoncino dell'abitazione al Piano Primo.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 95 mq.ed è così distribuito:

zona pranzo-cucina, bagno, salone due camere da letto ed un ripostiglio.

L'immobile all'interno si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione vista l'età

dell'edificio, presenta finiture economiche e i vani finestra, i cui infissi sono dotati di vetro semplice, montano le persiane esterne.

Nelle camere da letto sono presenti tracce di muffe dovute alla bassa qualità costruttiva e vetusta dell'immobile.

Alla data del sopralluogo, 01/06/2021, l'immobile risultava occupato dal sig. Pili Giuseppe, socio della società di cui all'oggetto, e famiglia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (ABITAZIONE)

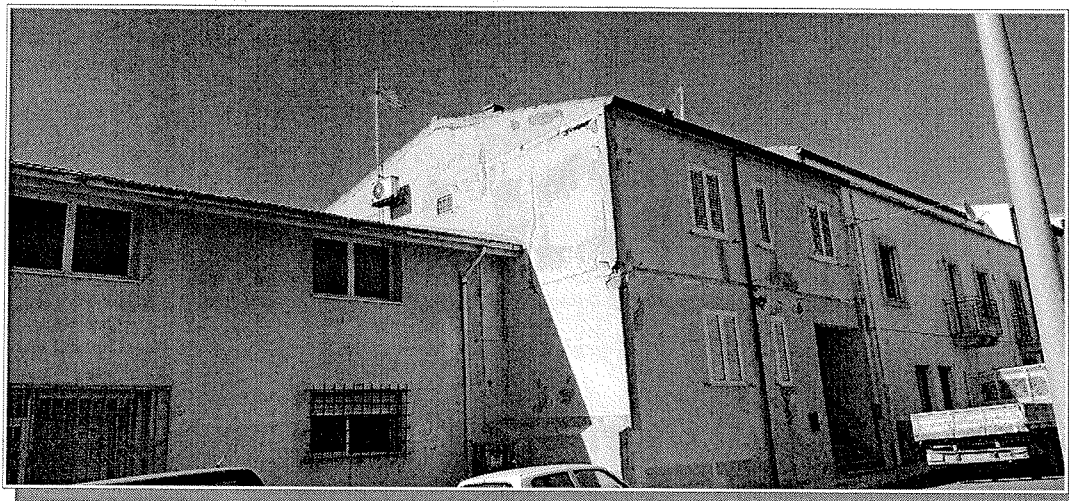


Foto – veduta da via Umberto Primo

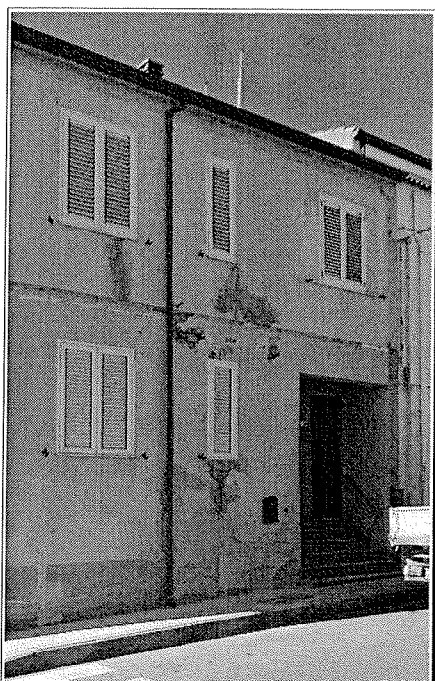


Foto – Facciata e portone di ingresso appartamento



Foto – Portone e vano scala



Foto – soggiorno , angolo cottura e bagno

CONFORMITA' URBANISTICA

Per quanto concerne la verifica della conformità urbanistica dell' immobile è stato eseguito un accesso agli atti presso il comune di Oschiri e sono risultate le seguenti Concessioni Edilizie:

- C.E. n. 66 del 2006
- dichiarazione di inizio lavori

Dalla esamina degli elaborati e lo stato di fatto del fabbricato è emerso che i lavori riferiti alla Concessione Edilizia del 2006 non sono stati realizzati. La stessa prevedeva una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un terrazzino fronte strada.

Lo stato dei luoghi rispetto allo stato attuale del progetto concessionato presenta piccole difformità interne, come la modifica della posizionamento del vano porta *soggiorno-vano scale*, comunque sanabili con pratica SUAPE per mancata SCIA.

PRESENZA DI CERTIFICAZIONE IMPIANTI ELETTRICO E IDRICO E AGIBILITA'

Gli impianti risultano antecedenti al 2008 e comunque non è stata fornita documentazione attestante la conformità degli stessi.

Dall'accesso agli atti summenzionato non è stato reperito alcun certificato di Agibilità

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria Catastale presente agli atti non è conforme allo stato dei luoghi anche se le variazioni non modificano la rendita catastale.

Tuttavia necessita di nuova pratica di accatastamento

3 – DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI

I beni mobili oggetto di esecuzione (documentazione fotografica **ALLEGATO B**) consistono in macchinari per la produzione del pane e attrezzature varie.

Le apparecchiature e attrezzature sono state utilizzate fino al 2015, come dichiarato dal . . . , e successivamente dopo la chiusura dell'Opificio sono rimaste in giacenza all'interno del locale.

Al momento del sopralluogo versavano in pessimo stato di conservazione e igiene dovuto al passaggio di piccoli roditori e non si esclude che possano aver danneggiato gli stessi macchinari .

Le operazioni di stima sono state svolte nei seguenti momenti operativi:

1. indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima;
2. formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri di mercato;
3. inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che, per caratteristiche, è più vicino;
4. considerazione delle attuali condizioni di manutenzione dei macchinari;
5. consultazioni con operatori del settore.

Si evidenzia che sui macchinari rimane sempre una certa incognita dovuta al fatto che non se ne conosce con precisione il reale stato di conservazione, anche in considerazione del fatto che mancando l'energia elettrica e non essendo possibile adottare gruppi elettrogeni per la messa in funzione, permane uno stato di incertezza sulle reali condizioni.

Dopo opportune ricerche e consultazioni con gli operatori del settore, in considerazione degli aspetti sopra descritti, sono stati attribuiti i seguenti valori:

INVENTARIO BENI	CONDIZIONI DEL BENE	VALORE STIMATO
- CELLA DA FERMENTAZIONE DA 14 QUINTALI COLIP Misure interne 5.85m X 2,25m - MOTORE CON POMPA PER FUNZIONAMENTO CELLA	USATI – ETA' CIRCA 20 anni	Euro 3000
- FORMATRICE	USATI – ETA' CIRCA 15 anni	Euro 200
- BAGUETTATRICE	USATI – ETA' CIRCA 12 anni	Euro 50
- N°2 FORNI MARCA EUROPA ITALY-SISTEMA VOLTA – CON SCARICATORE CON PALA DI INFORNAMENTO E SFORNAMENTO - N°3 CARRELLI DI INFORNAMENTO	USATI – anno acquisto e montaggio 2008	Euro 15000
- FORNO CIMAV CON CELLA LIEVITAZIONE CIMAV	USATI – anno 1980	Euro 250
- GRUPPO PER PANINI "PIETRO BERTO"	NON FUNZIONANTE	-
- SPEZZA CIABATTE AUTOMATICA "BERTUETTI ROTATIVA 421"	USATA – anno 2004	Euro 1200
- FORNO DA 16 TEGLIE	USATI – anno 1985	Euro 200
- ROBOT MAGGIOLINA GIOIELLO	USATA – anno 1992	Euro 500
- N°2 CARRELLI PORTA TEGLIE CON RELATIVE TEGLIE	USATI – ETA' CIRCA 20 anni	Euro 200
- N°4 CARRELLI PORTA TELAI CON TELAI (telo da sostituire)	USATI – ETA' CIRCA 15 anni	Euro 800
- CENTRALINA COMPUTERIZZATA MARCA "ALASKA"	USATI – anno 1980	Euro 100
- CENTRALINA COMPUTERIZZATA MARCA "MIXTID"	USATI – anno 2007	Euro 500
- CARRELLO PORTA TAVOLE	IN FERRO ARRUGINITO NON UTILIZZABILE	-
- VASSOI IN ACCIAIO CIRCA 100 PEZZI	VARIE TIPOLOGIE – CONDIZIONI USATI	Euro 250
- N°2 REFRIGERATORI PER ACQUA UNO MARCA COLIP E UNO MARCA ALASKA)	USATI	Euro 300
- N°4 BRUCIATORI A GASOLIO MARCA "RIELLO"	NON FUNZIONANTI	-
- N°3 AUTOVETTURE (2 FIAT ED UNA OPEL) INUTILIZZABILI	NON FUNZIONANTI DA ROTTAMARE	-
- FURGONE FIAT DUCATO TARGA CY238FG IMM.2005	FUNZIONANTE PRESENTA PROBLEMI	Euro 500
- GRUPPO ELETTROGENO 35KW EMZ (NON FUNZIONANTE)	NON PRESENTE	-
- MINUTERIE DA SMALTIRE (NUMERO IMPRECISATO)	-	-
- FIAT DUCATO	DISPERSO	-

4 – CRITERIO DI STIMA PER I CESPITI OPIFICIO E ABITAZIONE

Per la valutazione degli immobili sopra citati si è adottato il medesimo procedimento di stima di tipo sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da stimare con beni aventi caratteristiche analoghe o simili recentemente compravenduti dei quali sia noto il valore di scambio. Si è tenuto conto, nella valutazione, sia delle caratteristiche intrinseche che di quelle estrinseche dei beni da stimare, nonché di tutti i fattori e le leggi che hanno influenzato il mercato locale. Al fine di avere elementi *comparabili* di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, una ricerca telematica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per poter individuare atti di compravendita di immobili, con rendita e categoria catastale simile a quella oggetto di stima, nel comune di Oschiri. L'analisi ha coperto un arco temporale di 12 mesi circa, con

lo scopo di evitare che i parametri di confronto non rappresentassero "l'ordinarietà" del mercato. La ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono stati trovati beni simili compravenduti nel recente.

Successivamente è stata effettuata una un'analisi comparativa di annunci di vendita degli operatori del settore con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

In oltre sono stati presi in considerazione i valori riportati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (anno 2020 – secondo semestre).

5 - VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

5.1 - Stima del Valore di Mercato dell' Opificio (per la quota di proprietà 2/15)

Il parametro di confronto adottato è costituito dal prezzo a metro quadrato (€/mq.) riferito alla superficie commerciale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano Terra	319 mq	100,00%	319mq
Piano Interrato	50 mq	50,00%	25 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			344 mq.

VALORI DI MERCATO RILEVATI - FONTE OMI	VALORE
VALORE minimo OMI (secondo semestre 2020)	350
VALORE massimo OMI (secondo semestre 2020)	400
VALORE MEDIO	375

Le informazioni raccolte dall' OMI, dalla stampa specializzata e dalle agenzie immobiliari della zona di interesse riportano valori compresi da €/mq 350,00 a €/mq 400,00 in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle proprie caratteristiche il valore per metro quadrato è stato stimato in € 360,00.

VALORE OPIFICIO
€/mq 360,00 x mq 344 = € 123840,00

<p>VALORE QUOTA OPIFICIO 2/15 € 123840,00 x 2/15 = euro 16512,00 Valore quota stimata (arrotondata) = €16500,00 <i>(euro sedicimilacinquecento/00)</i></p>
--

5.2 – Stima del Valore di Mercato dell'abitazione (per la quota di proprietà 4/10)

Il parametro di confronto adottato è costituito dal prezzo a metro quadrato (€/mq.) di superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Piano Terra + Piano Primo	95 mq	100,00%	95 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			95 mq.

VALORI DI MERCATO RILEVATI – FONTE OMI	VALORE
VALORE minimo €/mq OMI (secondo semestre 2020)	500 euro
VALORE massimo €/mq OMI (secondo semestre 2020)	600 euro
VALORE MEDIO	550 euro

VALORI DI MERCATO RILEVATI – RICERCA ANNUNCI E OPERATORI DI SETTORE	VALORE
VALORE medio €/mq per la zona	500 euro

Le informazioni raccolte dall' OMI, dalla stampa specializzata e dalle agenzie immobiliari della zona di interesse riportano valori medi compresi da €/mq 500,00 a €/mq 550,00 in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione.

Tenuto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile il valore per metro quadrato stimato è pari ad **€ 525,00**.

VALORE ABITAZIONE
€/mq 525,00 x mq 95,00 = € 49875,00

VALORE QUOTA ABITAZIONE 4/10

€ 498750 x 4/10 = euro 19950,00

Valore quota stimata (arrotondata)= €20.000,00

(euro ventimila/00)

6 – RIEPILOGO

La presente relazione è consta di n° 13 pagine e di n° 4 allegati

Il sottoscritto ritiene di avere assolto il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Sassari 23/06/2021

7 - ALLEGATI

A – Invetario beni mobili

B – documentazione fotografica beni mobili

C – ultime concessioni edilizie

D – visure e planimetrie catastali

GEOMETRA ANDREA BOE

FIRMATO DIGITALMENTE

