

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare
Fallimento L. C. Sistemìa S.p.a., n. 303/2007
G. D.: Dott. Umberto Gentili
Curatore: Dott. Roberto de Martino
C.T.U.: Dott. Arch. Stefano Ranieri

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Stefano Ranieri ha ricevuto in data 10/02/2010 comunicazione dal Dott. Roberto de Martino circa l'incarico per la valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà della L. C. Sistemìa S.p.a. e più precisamente:

- Complesso immobiliare a destinazione industriale/servizi non accatastato e realizzato su appezzamento di terreno in Bolotona, Nuoro.

PREMESSO CHE

- E' stato successivamente convocato dal C.T.U. Dott. Roberto de Martino per la parziale consegna della documentazione;
- Il C.T.U. ha iniziato in data 15/03/2010 le operazioni peritali;
- Ha numerose volte contattato, invano, il Comune di Bolotana al fine di produrre quanto necessario alla vendita dei beni all'incanto;
- Ha provveduto alla richiesta di un collaboratore in loco, nella persona del Geom. Salvatore Ricciu, al fine di velocizzare le operazioni necessarie;
- Ha prodotto di concerto al Geom. Salvatore Ricciu la regolarità edilizia, e le copie dei progetti di quanto edificato sui terreni;
- Ha ricercato e prodotto presso il N.C.E.U. di Bolotana la documentazione catastale del bene atta alla rendita degli immobili all'incanto;
- Per ovi motivi di economia procedurale ha richiesto ed ottenuto, al Signor Giudice Delegato Dott. Umberto Gentili, l'autorizzazione a poter procedere alla valutazione di

stima su carta ed alla vendita del terreno con tutto ciò che sopra insiste, nonostante i beni immobili non fossero accatastati;

- La presente relazione è stata giorno presentata in Cancelleria il giorno 25/05/2011.

TUTTO CIO PREMESSO

Il sottoscritto presenta la propria relazione di stima.

RELAZIONE DI STIMA

- **Oggetto della stima**

Complesso immobiliare a destinazione industriale/servizi **non accatastato** e realizzato su appezzamento di terreno in Bolotona, Nuoro.

Gli immobili insistono su una superficie di circa mq. 15.089, e risultano composti da n. 3 corpi di fabbrica. Lo stabilimento, ch risulta chiuso nella testata da un corpo su n. 2 piani destinato ad ingresso, atrio, portineria, servizi, spogliatoi, uffici, mensa e alloggio del custode, il deposito edificato a circa ml. 5,00 dal lato minore della costruzione principale, ed il locale tecnico che insiste su un prospetto laterale.

- **Identificativi Catastali del terreno**

N.C.E.U di Bolotana:

- F. n. 69, Part. n. 444, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie are 15, ca. 60, reddito dominicale € 1,53, agrario € 0,89;
- F. n. 69, Part. n. 483, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie ca. 12 reddito dominicale € 0,01, agrario € 0,01;
- F. n. 69, Part. n. 494, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie ha 1, are 19, ca. 04, reddito dominicale € 0,28, agrario € 0,16;
- F. n. 69, Part. n. 498, Qualità Pascolo, Classe 4, Superficie are 02 ca. 90, reddito dominicale € 11,68, agrario € 6,76;

- ***Regolarità edilizia***

Immobili edificati a seguito di rilascio da parte del Comune di Bolotona, provincia di Nuoro, della Concessione Edilizia per la realizzazione di uno stabilimento industriale per la produzione di componenti elettronici, n. 49/2011, in data 25 ottobre 2001.

- ***Localizzazione***

L'immobile si trova ne Comune di Bolotana in località "S'ena 'e S'ulummu" in un'area, prevalentemente a vocazione industriale. Le infrastrutture di cui è fornita la zona la rendono ben collegata sia con qualsiasi zona della Sardegna che con il porto di Olbia. Nonostante ciò, tale collocazione offre all'attualità un normale grado di commerciabilità.

- ***Rifiniture***

In tutte le superfici ed i volumi edificati le rifiniture devono ritenersi di buona qualità e sono mantenute in un normale stato di manutenzione e conservazione, in quanto di recente realizzazione ed, alla fine dei lavori sono stati abbandonati e risultano a tutt'oggi incustoditi.

- ***Calcolo della superficie commerciale***

Superficie piano terra mq. 4.382,40;

Superficie piano primo mq. 665,00.

Superficie totale mq. 5.047,40.

- ***Valutazione e criteri di stima dell'immobile***

- **Stima sintetica**

Da indagini di mercato presso agenzie ed uffici pubblici (N.C.E.U., Ufficio del Registro, borsa immobiliare e pubblicazioni in merito) si è riscontrato che il prezzo al mq. per immobili simili posti in area varia da € 600,00 a € 1.500,00 considerando l'epoca di costruzione, le caratteristiche, le rifiniture e l'ubicazione dove sorge l'immobile oggetto della stima, passando ai conteggi si ha:

mq. 5.047,40 x 750,00 €/mq. = € 3.785.550,00

Valore finale stima sintetica € 3.800.000,00.

- **Stima analitica**

Reddito annuo lordo complessivo presunto: € 240.000,00.

Detrazioni al reddito annuo lordo: spese varie (assicurazioni, perpetuità, amministrazioni, sfiti ed inesigibilità), pari al 6%; imposte sull'immobile (I.R.P.E.G., I.C.I., registrazione, etc.) = 36% = 0.36, passando al calcolo delle detrazioni si ha:

$(6.00+36.00)/100 = 0.42$ in definitiva $(1 - 0.42) \times € 240.000,00 = € 139.000,00$ reddito netto capitalizzabile.

Fissato il saggio di capitalizzazione nella misura del 3% si ottiene:

$€ 139.000,00 : 0.04 = € 3.480.000,00$ capitalizzazione del reddito netto annuo.

Valore finale a stima analitica € 3.480.000,00

Mediando i valori ottenuti rispettivamente con la stima sintetica e quella analitica a capitalizzazione del reddito si ha: $(€ 3.800.000,00 + € 3.480.000,00) / 2 = € 3.640.000,00$.

Il valore finale dell'immobile è in **cifra tonda è pari a € 3.640.000,00**.

- **Detrazioni**

Il valore trovato subisce delle detrazioni in quanto gli immobili non risultano accatastati e perché in fase di sopralluogo il Geom. Salvatore Ricciu, coadiutore del C.T.U., ha rilevato una mancata rispondenza tra gli elaborati progettuali prodotti presso al Comune di Bolotana, e quanto edificato relativamente al corpo di fabbrica del magazzino che risulta di dimensioni ridotte rispetto a quanto depositato ed approvato dal Comune.

L'acquirente dovrà provvedere, nei termini consentiti dalla legge, ad ottenere certificazioni relative alle regolarità urbanistico – edilizia e catastale per le quali **solleva il venditore da futuri oneri derivanti dalla messa in regola del fabbricato.**

Per tutto quanto sopra descritto si ritiene congrua una detrazione pari al 15%, pertanto si avrà:

$€ 3.460.000,00 \times 0,85 = € 3.094.000,00$, in cifra tonda **€ 3.100.000,00**.

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.P. è pervenuto *pro-veritate* alla conclusione che ai beni Immobili in oggetto nelle condizioni tutte avanti descritte, possano attribuirsi all'attualità i valori venali a corpo e non a misura pari ad € 3.100.000,00 (tremilionicentomila/00).

Avendo ottemperato al mandato conferitomi dal Giudice Delegato Dott. Umberto Gentili, rimetto la presente relazione.

Roma 08/06/2011

Il C.T.U.

Dott. Arch. Stefano Ranieri

Allegati:

- Allegato A : Documentazione fotografica (fornita dalla Curatela)
- Allegato B : Documentazione catastale
- Allegato C : Regolarità edilizia
- Allegato D : Relazione Tecnica allegata al progetto
- Allegato E : Verbale delle operazioni peritali del Geom. S. Ricciu
- Allegato F : Autorizzazione del Giudice Delegato
- Allegato G: Copie dei progetti