

C [REDACTED]
[REDACTED] si
[REDACTED]
[REDACTED] La

E [REDACTED] utilizza l'immobile come centro operativo, ufficio, spogliatoio e servizi igienici per il personale, deposito mezzi e magazzino per piccole attrezzature impiegati per l'espletamento dei servizi di nettezza urbana svolti per il Comune di Porto Torres.

- La porzione corrispondente all'immobile identificato con Sub.5 risulta affittata alla società [REDACTED] C [REDACTED], codice fiscale/partita iva [REDACTED], con sede in Sassari, [REDACTED] in base alla scrittura privata del [REDACTED] (locazione di immobili ad uso non abitativo – ex art. 27 della Legge 392/1978), per un corrispettivo annuale pari a [REDACTED], oltre Iva, da corrispondere in dodici rate mensili; la scadenza della locazione [REDACTED], data di inizio della locazione, con automatico rinnovo per ugual periodo, alle condizioni pattuite nella suddetta scrittura, salvo diversa comunicazione inviata entro 12 mesi dalla data di scadenza. La [REDACTED] i. nel suddetto capannone svolge attività di lavorazione di travi in legno con relativo assemblaggio, costruzione bioedilizia ed edilizia in genere.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Non risultano vincoli e/o oneri giuridici di alcun genere.

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI.

La non unitarietà del complesso industriale oggetto di stima e la sua organizzazione funzionale consente la formazione di lotti distinti.

I lotti in cui si ritiene opportuno frazionare il complesso, con indicate le relative consistenze precedentemente determinate, sono i seguenti:

- LOTTO 1: immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 12 Particella 395 Subalterni 1 e 3, opificio (reparto produttivo, uffici e servizi) e lastrico solare, con aree esterne di pertinenza e piazzale di

manovra:

- superficie lorda ad uso produttivo: m² 2.501,57;
 - superficie scoperta di pertinenza: m² 13.314,84;
 - superficie lorda ad uso uffici e servizi per il personale: m² 387,95;
 - superficie lorda pertinenze accessorie: m² 15,77;
 - superficie commerciale ad uso produttivo: m² 3.833,00;
 - superficie commerciale ad uso uffici e servizi: m² 396,00;
- LOTTO 2: immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 12 Particella 395 Subalterno 4, opificio (reparto produttivo) con area esterna di pertinenza e piazzale di manovra:
- superficie lorda ad uso produttivo: m² 1.046,48;
 - superficie scoperta di pertinenza: m² 6.657,18;
 - superficie commerciale ad uso produttivo: m² 1.712,00;
- LOTTO 3: immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 12 Particella 395 Subalterno 5, opificio (reparto produttivo) con area esterna di pertinenza e piazzale di manovra:
- superficie lorda ad uso produttivo: m² 1.036,32;
 - superficie scoperta di pertinenza: m² 1.288,31;
 - superficie commerciale ad uso produttivo: m² 1.165,00.

5. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale degli immobili in oggetto, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguata l'adozione del criterio di stima sintetico per comparazione. Con tale criterio il valore di mercato degli immobili viene determinato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo medio della superficie lorda commerciale praticato per la compravendita di immobili similari a quello in esame, tenendo conto dei loro specifici fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, accessibilità, consistenza, vetustà, stato di conservazione, tipo di finiture, funzionalità distributiva, regolarità urbanistica e sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù, salubrità e sicurezza dei locali,

condizioni di mercato, etc.). Si sottolinea che, nel caso dei capannoni ad uso industriale/artigianale, tra i fattori intrinseci assume particolare importanza anche l'altezza utile.

Il parametro di riferimento (€/m²) è applicato alla superficie commerciale determinata precedentemente.

Sono state pertanto effettuate ricerche presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella località in esame, verificate anche mediante confronto con pubblicazioni e fonti pubbliche, ed è stata eseguita un'analisi comparata dei dati relativi agli immobili in vendita attualmente presenti sul mercato.

In base ai dati sulle quotazioni del mercato immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI), il valore da attribuire ai capannoni industriali a destinazione produttiva ubicati nella Zona Industriale/Artigianale del comune di Porto Torres, che si presentano in normale stato conservativo, oscilla tra 550,00 e 800,00 €/mq.

Le ricerche di mercato effettuate presso i tecnici ed operatori immobiliari hanno permesso di rilevare le quotazioni delle compravendite di immobili comparabili a quelle da valutarsi. Tali rilevazioni di mercato riportano quotazioni per i capannoni ad uso industriale/artigianale tra 300,00 e 500,00 €/m², e per le edificazioni di tipo direzionale comprese all'interno di opifici industriali tra 450,00 e 750,00 €/m², in condizioni di conservazione e manutenzione medi.

Per completezza si evidenzia che il Consorzio Industriale Provinciale di Sassari assegna e vende, agli operatori economici che ne fanno richiesta, lotti disponibili nell'agglomerato industriale di Porto Torres per la realizzazione di insediamenti industriali, artigianali e di servizi, al prezzo di € 14,50/m² più Iva.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato di immobili comparabili a quelli in oggetto, rilevati da indagini dirette e dai borsini immobiliari dell'Agenzia del Territorio, €/m² 400,00 per gli immobili ad uso produttivo e €/m² 600,00 per le edificazioni di tipo direzionale, entrambi riferiti alla superficie lorda commerciale.

Tali valori andranno adeguati con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto della stima e della commerciabilità del bene, così come di seguito determinati:

- Coefficiente di zona: tenuto conto della strategica posizione rispetto ai collegamenti stradali, portuali

e aeroportuali, in cui si trova il complesso, che rende la zona particolarmente appetibile, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,10;

- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di ciascun fabbricato, della loro versatilità, dovuta alle ampie superfici disponibili e facilmente adeguabili a svariate attività di tipo artigianale/commerciale/industriale e ufficio, e delle specifiche dotazioni impiantistiche, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 1,00;
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione e conservazione, si attribuiscono i seguenti coefficienti:
 - a) Capannone principale: tenuto anche conto della necessità di interventi di manutenzione straordinaria, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,85;
 - b) Capannone di nuova edificazione Sub.4: tenuto anche conto della necessità di adeguare l'impianto elettrico per renderlo indipendente da quello del Sub.1 e della necessità di interventi di manutenzione straordinaria, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 1,00;
 - c) Capannone di nuova edificazione Sub.5: si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 1,05;
 - d) Palazzina uffici-servizi: tenuto anche conto della necessità di interventi di manutenzione straordinaria, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,90.
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, della tipologia, dell'attuale momento di forte contrazione del mercato immobiliare e delle conseguenze economiche non facilmente prevedibili dovute all'attuale pandemia da Covid-19, si attribuiscono i seguenti coefficienti:
 - a) Capannone principale: tenuto anche conto della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile a quello in esame, della consistenza commerciale e dell'importante superficie esterna di pertinenza rispetto a quella del fabbricato, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,90;
 - b) Capannone di nuova edificazione Sub.4: tenuto anche conto della presenza sul mercato locale

di immobili con tipologia simile a quello in esame, della consistenza commerciale e dell'importante superficie esterna di pertinenza rispetto a quella del fabbricato, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,90;

c) Capannone di nuova edificazione Sub.5: tenuto anche conto della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile a quello in esame e della consistenza commerciale, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,00;

d) Palazzina uffici-servizi: tenuto anche conto della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile a quello in esame e della consistenza commerciale, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,90.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi sopra descritti e i valori medi di mercato stimati per immobili comparabili a quelli in oggetto, si ottengono i seguenti valori medi di mercato degli immobili in oggetto:

- Capannone principale:

$$\text{€/m}^2 400,00 \times (1,10 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,90) = \text{€/m}^2 336,60, \text{ arrotondato a } \text{€/m}^2 335,00;$$

- Capannone di nuova edificazione Sub.4:

$$\text{€/m}^2 400,00 \times (1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90) = \text{€/m}^2 396,00, \text{ arrotondato a } \text{€/m}^2 395,00;$$

- Capannone di nuova edificazione Sub.5:

$$\text{€/m}^2 400,00 \times (1,10 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00) = \text{€/m}^2 462,00, \text{ arrotondato a } \text{€/m}^2 460,00;$$

- Palazzina uffici – servizi:

$$\text{€/m}^2 600,00 \times (1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90) = \text{€/m}^2 534,60, \text{ arrotondato a } \text{€/m}^2 535,00.$$

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita di ciascun lotto sia il seguente:

- LOTTO 1:

REPARTO PRODUTTIVO: $\text{m}^2 3.833,00 \times \text{€/m}^2 335,00 = \text{€ } 1.284.055,00$

AREA UFFICI E SERVIZI: $\text{m}^2 396,00 \times \text{€/m}^2 535,00 = \text{€ } 211.860,00$

Tali valori andranno decurtati dei comodi negativi necessari al conseguimento della conformità urbanistica e catastale degli immobili, precedentemente stimati pari a € 4.550,00:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

€ 1.284.055,00 + € 211.860,00 – € 4.550,00 = € 1.491.365,00, arrotondato a € 1.490.000,00.

Sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima quindi che il più probabile valore di mercato del Lotto 1 degli immobili in esame risulti pari a: € 1.490.000,00 (*euro unmilionequattrocentonovantamila/00*).

- LOTTO 2:

REPARTO PRODUTTIVO: m² 1.712,00 x €/m² 395,00 = € 676.240,00

Tale valore andrà decurtato dei comodi negativi necessari al conseguimento della conformità urbanistica e catastale degli immobili, precedentemente stimati pari a € 4.000,00:

€ 676.240,00 – € 4.000,00 = € 672.240,00, arrotondato a € 670.000,00.

Sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima quindi che il più probabile valore di mercato del Lotto 2 degli immobili in esame risulti pari a: € 670.000,00 (*euro seicentosevantamila/00*).

- LOTTO 3:

REPARTO PRODUTTIVO: m² 1.165,00 x €/m² 460,00 = € 535.900,00

Tale valore andrà decurtato dei comodi negativi necessari al conseguimento della conformità urbanistica e catastale degli immobili, precedentemente stimati pari a € 5.250,00:

€ 535.900,00 – € 5.250,00 = € 530.650,00, arrotondato € 530.000,00.

Sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima quindi che il più probabile valore di mercato del Lotto 3 degli immobili in esame risulti pari a: € 530.000,00 (*euro cinquecentotrentamila/00*).

Sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima pertanto che il più probabile valore di vendita dell'insieme dei Lotti costituenti il complesso immobiliare di proprietà della fallita società [REDACTED], sito nel comune di Porto Torres, Strada Provinciale n°34, civici 18 e 20, distinti al N.C.E.U. al Foglio 12 Particella 395 Subalterni 1, 3, 4 e 5, risulti pari a:

€ 1.490.000,00 + € 670.000,00 + € 530.000,00 = € 2.690.000,00

(*euro duemilioneisecentonovantamila/00*).