

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI IMMOBILI

Proprietà: Centro Edile S.r.l. – Nuoro -

Il sottoscritto Geom. Disi Giuseppe, nato a Galtelli il 24 Settembre 1964 ed ivi residente in Via Matteotti al n° 38, con studio a Galtelli in Via Nazionale al n° 213, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Nuoro al n° 760.

Premesso:

di aver ricevuto in data 18 Settembre 2019 dal Rag. Franco Denti, in qualità di Commissario Liquidatore del fallimento della Società "Centro Edile S.r.l.", l'incarico di procedere alla valutazione peritale del bene denominato con la lettera **A) Capannone Industriale**, sito in Località Prato Sardo – Nuoro.

DICHIARA

Di essere in grado di redigere la presente Relazione di Stima alla data del 06/03/2020, contenente la descrizione del bene immobile, il valore attribuito allo stesso e i criteri di valutazione singolarmente seguiti, con la finalità di stabilire il valore di mercato ragionevolmente attribuibile all'immobile stesso.

Il perito ritiene opportuno precisare di aver compiuto i rilievi già dal mese di dicembre, consultato presso l'ufficio urbanistica del comune di Nuoro i documenti relativi sia del capannone che del terreno edificabile e ottenuto copia di questi a seguito del quale è stata eseguita la valutazione degli immobili. Pertanto, alla data del 06/03/2020, dopo aver assunto le informazioni ritenute opportune, eseguiti tutti i necessari accertamenti e sopralluoghi atti a rilevare l'ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica dell'area, nonché effettuate le opportune indagini di mercato per reperire ogni elemento utile alla formulazione del giudizio di stima è stata stilata la presente relazione.

I risultati di tali indagini, i dati di consistenza ed i parametri adottati, le considerazioni estimali ed i relativi conteggi cui il sottoscritto è pervenuto, sono esposti nella presente relazione tecnica.

A. CAPANNONE INDUSTRIALE

1. Descrizione.

a) La zona e il lotto

L'immobile oggetto di stima si trova presso l'area della zona industriale di Nuoro "ZIR" di Prato Sardo, Via Francesco Corda, con numero di lotto 106. Il lotto sulla quale insiste il capannone è raggiungibile da strade di lottizzazione, alle quali si accede dalla S.S. 131 DCN al km 50/II e dalla S.S. 389 e dista dalla Città di Nuoro circa 4,00 km. La zona è prettamente artigianale/industriale con la presenza di varie attività commerciali e di servizi (grande distribuzione vari generi, concessionarie auto, attività artigianali quali officine meccaniche etc).

L'impianto di condizionamento è presente negli uffici, nell'area espositiva; i motori sono collocati all'esterno.



Vista Immobile da Via Francesco Corda.



Vista Prospetti Interni



Vista Prospetto Interno

L'attività che si svolge tutt'oggi all'interno del Capannone è possibile grazie ad un Contratto di affitto dell'azienda, estremi del Contratto sono riportati all'interno della Perizia Giurata.

Superfici del fabbricato

| | |
|--|--------------|
| 1 – Superficie coperta capannone | Mq. 1.495,00 |
| 2 – Superficie espositiva e vendita piano terra | Mq. 224,00 |
| 3 – Superficie destinata ad uffici piano terra | Mq. 40,00 |
| 4– Superficie destinata a esposizione piano primo | Mq. 333,00 |
| 5 –Superficie destinata a servizi sala esposizione | Mq. 16,00 |
| 6– Superficie sala lavorazione (compresi servizi) | Mq. 905,00 |
| 7– Superficie destinata a servizi e spogliatoi personale | Mq. 18,00 |
| 8– Superficie denominata “portico” piano terra | Mq. 292,00 |
| 9 –Superficie soppalco sopra portico | Mq. 95,00 |

Superfici Aree Scoperte

| | |
|---|--------------|
| 10 - Superficie destinata a parcheggio | Mq. 180,00 |
| 11 - Superficie destinata a stoccaggio aree esterne e manovra | Mq. 5.056,00 |

Altezze

| | |
|----------------------------------|----------|
| 13 – Altezza uffici | Mt. 3,70 |
| 14 – Altezza espositiva soppalco | Mt. 3,10 |
| 15 – Altezza zona lavorazione | Mt. 7,10 |



Vista Uffici



Vista Servizi



Vista Esposizione Piano Terra



Vista Esposizione Piano Terra



Viste Esposizione Piano Primo



Servizi-Spogliatoi Zona Lavorazione



Vista Zona lavorazione



Viste Zona Lavorazione



Viste Interne Portico-Magazzino Piano Terra



Vista Casa Custode Piano Primo

Dati urbanistici

Il lotto è individuato nella cartografia allegata al PUC come sottozona "D2", esplicitata nelle Norme Tecniche di Attuazione all'articolo 24. Tali norme sono state approvate come da elaborato modificato con deliberazione del C.C. n. 6 del 01/03/2017 approvato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 28 del 04/08/2017 pubblicato nel BURAS n. 50 del 26/10/2017 a seguito di Verifica di Coerenza da parte della RAS con determinazione dirigenziale n. 1847 del 04/10/2017.

Gli immobili non ricadono in aree soggette a vincoli.

L'unità immobiliare oggetto di stima ha ottenuto nel corso degli anni diversi titoli abilitativi, pertanto risulta costruita in esecuzione di varie concessioni edilizie, di cui alla documentazione allegata classificata sotto la voce C).

➤ **C.1 COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE.** – Prot. registrazione UT n. 5290 del 07.08.1991, e rilascio della concessione edilizia in data 09/11/1994 con numero 204. Il progetto prevedeva la realizzazione di un capannone delle dimensioni esterne di mt. 30,11x39,94. L'interno era suddiviso in due spazi uno espositivo e uffici, l'altro deposito materiali con annesso blocco servizi spogliatoio per il personale.

➤ **C.2 AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE – SANATORIA EX LEGGE47/85 ART.13** - Prot. registrazione UT n. 4455 del 21.07.1998, e rilascio della concessione edilizia in data 16/12/1998 con numero 193. La concessione a sanatoria rilasciata prende atto delle modifiche apportate al blocco uffici e servizi e la scala che nel progetto principale era collocata in posizione baricentrica rispetto all'ambiente che viene spostata e addossata alla parete esposta a Nord. Nella sala lavorazione il blocco servizi e spogliatoio viene spostato in posizione diametralmente opposta con riduzione di superfici. Inoltre è previsto un ampliamento pari a dimensioni mt. 9,70x30,11, suddiviso fra un piano terra destinato a deposito con una parte soppalcata destinata ad uffici, camera custode e deposito, con accesso da scala scoperta esterna. L'altezza dell'ampliamento è uguale a quella dell'edificio principale.

➤ **C.3 AMPLIAMENTO CAPANNONE IN LOCALITA' PRATO SARDO** - Prot. registrazione UT n. 50122/SG del 28/11/2003, e rilascio della concessione edilizia in data 30/04/2004 con numero 65. Il progetto prevede la modifica della chiusura perimetrale del portico e la modifica della destinazione d'uso di alcuni ambienti previsto nel soppalco.

➤ **C.4 PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN SOPPALCO IN LOCALITA' PRATO SARDO DI PROPRIETA' DEL CENTRO EDILE** - Prot. registrazione UT n. 5830/SG del 10/02/2005, e rilascio di autorizzazione edilizia in data 17/03/2005 con pratica numero 69 e prot. 11176. L'autorizzazione prevede la realizzazione di un soppalco all'interno del fabbricato il cui accesso è garantito dalla scala esistente e destinato a sala esposizione di mq. 52,78.

➤ **C.5 INSTALLAZIONE DI UNA CISTERNA PREFABBRICATA IN CLS AI FINI DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DIPREVENZIONE INCENDI** - Prot. registrazione UT n. 41514/SG del 05/09/2006, e rilascio di autorizzazione edilizia in data 17/10/2006 con pratica numero 235 e prot. 48719. L'autorizzazione prevede la realizzazione di una cisterna prefabbricata in Cls fuori terra ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi, posta nell'angolo Sud-Est del lotto.

➤ **C.6 CERTIFICATO DI AGIBILITA'** – Rilasciato in data 11/12/2006 prot. n. 58828 (riferimento al prot. n. 23289/s.g del 10/06/2003) con numero 38, con la dicitura "Fabbricato ad uso produttivo, da adibire all'esposizione e vendita di materiali per l'edilizia".

➤ **C.7 CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI** - In data 25/09/2017 viene presentata richiesta di rinnovo certificato di prevenzione incendi pratica n. 8478 per l'attività n. 69.2.B. Il certificato viene rilasciato in qualità di rinnovo con scadenza in data 20/02/2022.

2. Dati catastali

Il fabbricato è individuato catastalmente nel N.C.T. ed nel N.C.E.U. al foglio 38 mappale 432 del comune di Nuoro.

Dati di classamento. Zona censuaria 1 – Categoria D/8 - Rendita Euro 9.123,00 – Intestatari: Centro Edile S.R.L con sede in Nuoro – Proprietà 1000/1000.

I documenti catastali sono individuati nell'allegato denominato **D3**).

3. Proprietà - Titolo e provenienza della proprietà del lotto. Mutui, ipoteche e atti inerenti l'attività

Il terreno di cui agli identificativi catastali sopra menzionati, sulla quale poi è stato costruito l'immobile, risulta di proprietà della "Centro Edile srl", come da Atto notarile (notaio Maurizio Marinelli) in data 13/01/1995, numero di repertorio 6585, raccolta n. 3293. Trascritto nei registri immobiliari di Nuoro in data 06/02/1995 al n. 784 del Registro Generale e al n. 576 del registro particolare. Vedi allegato **E2.1**).

Si riportano di seguito tutti i dati estrapolati dalla CC.RR.II. di Nuoro

➤ **E1 – ISPEZIONE ORDINARIA PER DENOMINAZIONE**

➤ **E2 – NOTA TRASCRIZIONE DI ACQUISTO LOTTO TERRENO** - Atto notarile (notaio Maurizio Marinelli) in data 13/01/1995, numero di repertorio 6585, raccolta n. 3293. Trascritto nei registri immobiliari di Nuoro in data 06/02/1995 al n. 784 del Registro Generale e al n. 576 del registro particolare.

➤ **E2.1 – COPIA ATTO PUBBLICO ACQUISTO LOTTO TERRENO** - Atto notarile (notaio Maurizio Marinelli) in data 13/01/1995, numero di repertorio 6585, raccolta n. 3293. Trascritto nei registri immobiliari di Nuoro in data 06/02/1995 al n. 784 del Registro Generale e al n. 576 del registro particolare.

➤ **E3 - NOTA DI ACQUISTO TERRENO** – Atto notarile (notaio Bartolomeo Serra) in data 10/11/1995, numero di repertorio 199356, numero registro generale 8677, numero registro particolare 6437; Trascritto nei registri immobiliari di Nuoro in data 20/11/1995.

➤ **E4 – IPOTECA VOLONTARIA** - Nota di iscrizione: registro generale n. 8833; Registro particolare n. 1085; presentazione n.7 del 12/12/1997; A favore di: Banca CIS spa; capitale Lire 600.000.000, Valore dell'ipoteca Lire 1.200.000.000. CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

➤ **E5 – IPOTECA VOLONTARIA** - Nota di iscrizione: registro generale n. 420; Registro particolare n. 29; presentazione n.13 del 21/01/1998; A favore di: Banca CIS spa; capitale Lire 600.000.000, Valore dell'ipoteca Lire 1.200.000.000. Tale nota rettifica un errore materiale del precedente atto individuato al n.4. CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

➤ **E6 - IPOTECA VOLONTARIA** - Nota di iscrizione: registro generale n. 14834; Registro particolare n. 2922; presentazione n.11 del 05/12/2007; A favore di: Banca CIS spa; capitale Euro 250.000, Valore dell'ipoteca Euro 500.000,00. Tale nota rettifica un errore materiale del precedente atto individuato al n.4. CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

➤ **E7 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione: registro generale n. 14266; Registro particolare n. 10595; presentazione n. 32 del 11/12/2008; A favore di: Centro Edile Srl; Contro: Pudda Rosario Mario.

➤ **E8 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione: registro generale n. 12867; Registro particolare n. 9494; presentazione n.45 del 12/11/2009; A favore di: Centro Edile Srl; Contro: Pedduzza Gioacchino.

➤ **E9 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione: registro generale n. 8961; Registro particolare n. 5902; presentazione n.42 del 29/07/2010; A favore di: Centro Edile Srl; Contro: Pedduzza Gioacchino. Gli immobili di questa nota di trascrizione risultano identici al già citato punto n. 8.

➤ **E10 – ATTO AMMINISTRATIVO** - Descrizione: Ipoteca legale. Nota di iscrizione: registro generale n. 10768; Registro particolare n. 2512; presentazione n.43 del 30/09/2010; A favore di: Equitalia Sardegna spa; Contro: Centro Edile Srl. CANCELLAZIONE TOTALE: presentata in data 16/11/2010, registro particolare n. 1171, registro generale 12408.

➤ **E11 – ATTO GIUDIZIARIO** - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione: registro generale n. 2131; Registro particolare n. 1635; presentazione n. 01 del 23/03/2016; A favore di: Centro Edile Srl; Contro: Cottone Michele. CANCELLAZIONE: presentata in data 18/04/2019, registro particolare n. 372, registro generale 3854.

➤ **E12 – ATTO GIUDIZIARIO** - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione: registro generale n. 5029; Registro particolare n. 3916; presentazione n. 19 del 13/06/2016; A favore di: Centro Edile Srl; Contro: Nino Flore. CANCELLAZIONE: presentata in data 02/05/2017, registro particolare n. 456, registro generale 4312.

➤ **E13 – ATTO GIUDIZIARIO** - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione: registro generale n. 5030; Registro particolare n. 3917; presentazione n. 20 del 13/06/2016; A favore di: Centro Edile Srl; Contro: Giovanna Morittu. CANCELLAZIONE: presentata in data 02/05/2017, registro particolare n. 455, registro generale 4311.

➤ **E14 – ATTO GIUDIZIARIO** - Descrizione: Verbale di pignoramento immobili. Nota di trascrizione: registro generale n. 7835; Registro particolare n. 6260; presentazione n.20 del 01/08/2017; A favore di: Centro Edile Srl; Contro: Giovanna Morittu, Nino Flore.

4. Valutazione e Procedimenti di Stima

La stima richiesta, ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità dell'immobile oggetto di valutazione. E' evidente che il più probabile valore di mercato che si intende conoscere è quello da porre a base di vendita.

L'immobile si trova in un contesto urbanistico con le medesime specifiche degli immobili limitrofi, in quanto l'accessibilità del lotto è analoga a quella dei lotti contermini. Il valore dell'immobile è quindi legato al valore intrinseco dello stesso, quindi alle superfici, alle volumetrie e allo stato di vetustà.

4.1 Procedimenti di Stima

Tanto premesso, la determinazione del più probabile valore di mercato verrà determinato adottando due distinti procedimenti di stima, uno sintetico ed uno analitico, al fine di individuare il prezzo che il bene otterrebbe nello stato in cui si trova e al netto di eventuali gravami e vincoli contrattuali.

Il procedimento di **Stima Sintetica**, si basa sulla individuazione dei prezzi ordinari di mercato, praticati sulle contrattazioni locali immobiliari per immobili simili, in relazione ai quali determinare il valore unitario attribuibile al parametro di riferimento, mq. di superficie commerciale, preso a base della valutazione, e infine determinare il valore complessivo dell'immobile nel suo complesso.

Premesso che, l'area industriale sulla quale insiste l'immobile soffre la crisi economica che ormai va avanti da oltre 10 anni, le compravendite in questo periodo sono state praticamente quasi nulle. Da opportune ricerche **su siti internet di compravendita immobiliare**, per condizioni analoghe non risultano immobili in vendita, così come pure il mercato delle locazioni è immobile stante la mancanza di nuove attività imprenditoriali.

a) Dati estrapolati dal sito dell'agenzia del territorio

Result of the query: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NUORO
 Comune: NUORO
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE PRATO SARDO -
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | NORMALE | 600 | 750 | L | 1,5 | 2 | L |
| Capannoni tipici | OTTIMO | 450 | 600 | L | 1 | 1,5 | L |

Result of the query: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: NUORO
 Comune: NUORO
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE PRATO SARDO -
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Negozi | OTTIMO | 800 | 1100 | L | 1,7 | 2,4 | L |

All'interno del capannone sono svolte diverse funzioni: dall'area prettamente espositiva e di vendita, all'area di stoccaggio merci. Le superfici destinate a tali attività sono

decisamente diverse come da prospetto che segue:

| DESTINAZIONE D'USO | PIANO | SUPERFICI (MQ) |
|-------------------------------|-------|-----------------|
| ESPOSIZIONE E VENDITA, UFFICI | TERRA | 280,00 |
| STOCCAGGIO | TERRA | 1.215,00 |
| ESPOSIZIONE | PRIMO | 333,00 |
| ALLOGGIO CUSTODE | PRIMO | 95,00 |
| SUPERFICIE TOTALE | | 1.923,00 |

| | |
|--|--------|
| PIAZZALE (SUP 5.235,00 * 0.10 coeff. Ponderaz) | 523,50 |
|--|--------|

| | |
|---|-----------------|
| TOTALE SUPERFICI AREA PRODUTTIVA (1.215,00 + 523,50) | 1.738,00 |
| TOTALE SUPERFICI AREA COMMERCIALE (280,00 + 333,00 +95,00) | 708,00 |

Come da tabella su riportata, si evince che su una superficie complessiva di 1.923,00 mq. destinati al totale dell'attività, 1.215,00 mq. sono destinati allo stoccaggio delle merci, che in percentuale si stimano nella misura del 63%. Ne consegue che la superficie destinata all'esposizione e vendita è pari al 37%.

Questa distinzione è stata necessaria, in quanto la Banca Dati OMI classifica i Capannoni Industriali a seconda dell'attività svolta determinando valori sensibilmente diversi fra di loro.

Il parametro la cui destinazione è **Produttiva** ha valori compresi fra il minimo pari a Euro 600,00 ed il massimo pari a 750,00 Euro. Il parametro la cui destinazione è **Commerciale** ha valori compresi fra il minimo pari a Euro 800,00 ed il massimo pari a 1.100,00 Euro.

- a) Valore utilizzato per il parametro produttivo è pari alla media dei due valori (Euro 600,00 + Euro 750,00)/2 = **675,00 Euro**
- b) Valore utilizzato per il parametro commerciale è pari alla media dei due valori (Euro 800,00 + Euro 1.100,00)/2 = **950,00 Euro**

Pertanto il valore del Capannone Industriale e dell'area esterna è pari a:

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE (mq) | VALORE MEDIO (EURO) | VALORE (EURO) |
|----------------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| AREA PRODUTTIVA | 1.738,00 | 675,00 | 1.173.150,00 |
| AREA COMMERCIALE | 708,00 | 950,00 | 672.600,00 |
| VALORE TOTALE | | | 1.845.750,00 |

Capitalizzazione del reddito

Altro metodo di stima che si propone è quello riferito alla capitalizzazione del reddito annuo quale ricavato dalla locazione degli immobili, al netto delle detrazioni necessarie per la manutenzione ordinaria, imposte, etc.

Presi a riferimento i valori di locazione dell'OMI, di cui alle tabelle sopra riportate, i valori che si intendono applicare sono:

| DESTINAZIONI | SUPERFICIE (mq) | EURO MEDIA (Mq./Mese) | EURO |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| SUPERFICIE AREA PRODUTTIVA | 1.738,00 | 1,75 | 3.041,50 |
| SUPERFICIE AREA COMMERCIALE | 708,00 | 2,05 | 1.451,40 |
| IMPORTO TOTALE | | | 4.492,90 |

Superficie commerciale in affitto 2.446,00 Mq. pari a Euro 4.492,90.

Stante l'immobilismo del mercato immobiliare si presuppone che la cifra determinata sia credibile per le superfici individuate e per il livello di finitura degli immobili, tenendo conto che il mercato immobiliare in questi ultimi 10 anni ha conosciuto una riduzione del valore commerciale degli immobili con percentuali che variano dal 30% al 50%.

Il reddito annuo così calcolato è pari a Euro 4.492,90 x 12 = **Euro 53.914,80**, se si detraggono le spese che comunque si sosterebbero nella conduzione di locali di questo tipo, che si possono ipotizzare in un 10%, il reddito netto annuo sarebbe di **Euro 48.523,32**.

A tale importo, si applica il tasso di Capitalizzazione del 4,00 % normalmente utilizzato sul mercato locativo locale e si ottiene il valore dell'appartamento pari a:

$$€. 48.523,32 * 100 / 4 = €. 1.213.083,00$$

5. Conclusioni

In considerazione dei valori determinati con i due differenti procedimenti di stima, si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto di valutazione, nello stato di fatto in cui si trova, sia pari alla media dei due valori di stima.

In relazione a quanto detto:

(€. 1.845.750,00 + €. 1.213.083,00) / 2 = €. 1.529.416,50 che viene opportunamente arrotondato in **Euro 1.530.000,00 (Diconsi Euro Unmilione cinquecentotrentamila/00)**.

Galtellì lì, 06 Marzo 2020

Il Perito
Geom. Giuseppe Disi