PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

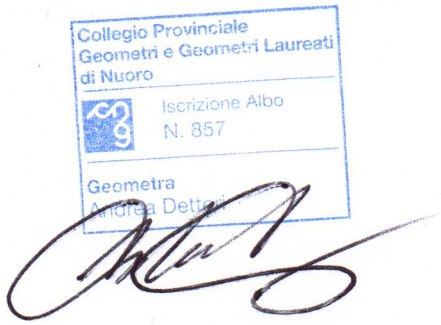
soc. [redacted]
Amministratore: [redacted]
Tortolì

RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL : 10 Giugno 2023
Conferimento incarico : amministratore unico [redacted]

Tortolì: 23 Giugno 2023

Il perito incaricato
(geom. Andrea Dettori)



INDICE

- Premessa …… pag. 3
- COMUNE, LOCALITÀ, VIA E NUMERO CIVICO ……..…. pag. 4
- IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA …….. pag. 4
- ELENCO IMMOBILI in capo alla [redacted]

  CONSISTENZA E DESCIRZIONE CARATTERISTICHE …….. pag. 5

  BENE A) partic. 3951 sub.5; BENE B) partic. 3951 sub.6 pag. 5

  BENE C) partic. 3951 sub.11; BENE D) partic. 3951 sub.12 pag. 5

  BENE E) partic. 3951 sub.14; BENE F) partic. 3951 sub.15……pag. 5

  BENE G) partic. 3951 sub.16; pag. 5

  BENE H) partic. 3951 sub.18 (ex sub 17); pag. 7

  BENE I) partic. 3951 sub.3; BENE L) partic. 3951 sub.10 pag. 9

  BENE M) partic. 1203; BENE N) partic. 3952…… pag. 9
- CONFINI GENERALI; CONDOMINIO; ETÀ DELLA COSTRUZIONE ….pag. 9
- CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILI ……..… pag. 10
- ZONA URBANISTICA INTERESSATA DALL'IMMOBILE…… pag. 10
- REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA……..…. pag. 11
- CERTIFICATO D'AGIBILITÀ DELLE U.I. ……..… pag. 11.
- VINCOLI GRAVAMI LIMITAZIONI D'USO E ALIENABILITA'……..….pag. 11
- VERIFICA DEL VENTENNIO E DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .pag. 11

  - PROVENIENZA VENTENNALE …… pag. 11
  - TRASCRIZIONI PRESSO CC.RR.II…….. pag. 12
  - ISCRIZIONI CONTRO PRESSO CC.RR.II…….. pag. 13
  - TRASCRIZIONI CONTRO…… pag. 14
- DETERMINAZIONI SUPERFICI COMMERCIALI Sub 16-18…….. pag. 17
- METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (RICERCHE) …… pag. 18

  RISULTATI DEGLI SCREENING

  - A) Parametri O.M.I.……... pag. 18
  - B) Parametri BORSINO IMMOBILIARE.…….. pag. 19
  - C) Parametri annunci Privati e Agenzie Immobiliari.…… pag. 21

  1) Annuncio EK-99179972 IMMOBILIARE.COM del 28/10/2022…….. pag. 21

  2) Annuncio ID 18/36 L'IMMOBILIARE.COM…….. pag. 23
  - D) Valutazioni Atti notarili…… pag. 25
- DEFINIZIONE DELLE ZONE ZES (ZONE ECONOMICHE SPECIALI).. pag. 27
- CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SUL PROCESSO DI STIMA COMPARATIVO …….. pag. 27
- VALORE MEDIO ANALISI DI RICERCA PER LOCALI COMMERCIALI pag.28
- VALORE MEDIO ANALISI DI RICERCA PER LOCALI DEPOSITO….. pag. 28
- PRECISAZIONI SUI PREZZI DA APPLICARE AGLI IMMOBILI. pag. 28
- PARAMETRI; ADOZIONE CRITERI APPREZZAMENTO/RIDUZIONE…pag. 29
- VALUTAZIONE CON METODO DI CONFRONTO pag. 31
- VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILI METODO CONFRONTO ..pag. 33
- STIMA CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ……pag. 34
- PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE sub 16…….pag. 36
- PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE sub 18…….pag. 37
- SOLUZIONI E IPOTESI DIVISIONALI DELLA STRUTTURA IMMOBILIARE …… pag. 38

Perizia di Stima immobiliare

Premessa

Il sottoscritto geom. Andrea Dettori con studio professionale in Tortoli via Gialeto n°36, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n°857, in data 10 giugno 2023, riceveva dal signor [redacted], quale amministratore unico della soc. [redacted] con sede in Tortoli, avente CF/PI [redacted], il mandato di compiere una perizia di stima relativa a degli immobili facenti parte di una vasta struttura edilizia, adibita esclusivamente ad uso commerciale, ubicato in Tortoli nella zona industriale, in via Baccasara, in proprietà alla stessa società.

(Si precisa che per la redazione della presente stima è stato impiegato in ausilio l'elaborato peritale del CTU geom. Roberto Musiu del 2020 e integrazione del 2022, ritenendo che il perito abbia operato e analizzato i beni oggetto di stima in tutti i dettagli, con attenzione e precisione in tutte le particolarità che potessero caratterizzare e interessare gli immobili.)

La superficie dell'intero stabile è molto vasta occupando una superficie coperta di circa mq. 5200.

L'intero lotto ove insiste lo stabile ha una superficie pari a mq. 11200 circa, (perciò la superficie coperta corrisponde a circa il 50 %), ed è distinto in catasto al foglio 5 e mappali 3950 e mappale 3951. E' perimetrato da muri in cemento armato con soprastante ringhiera metallica. Nel perimetro sono presenti diversi cancelli metallici che garantiscono l'accesso ai vari settori del corpo di fabbrica. Il corpo edilizio si trova al centro del lotto e possiede una forma rettangolare. Sono annessi alla struttura principale dei corpi edilizi situati nel piazzale esterno utilizzati per ospitare delle strutture impiantistiche di servizio.

La struttura dell'edificio è prefabbricata, ha dimensioni esterne sono di metri 129,80x 40,00. Strutturalmente è costituito da due campate principali di mt. 20 cadauna, che si ripetono regolarmente per tutta la sua lunghezza. I tegoli di copertura sono centinati e quelli di calpestio sono orizzontali entrambi di larghezza 250 cm. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in pannelli prefabbricati prodotti e montati sempre dalla S.F.P. spa.

La struttura possiede un'altezza di circa mt 8,30 all'intradosso delle travi oltre mt 1,10 per la copertura centinata. Nello specifico la copertura è realizzata con tegoli a "pi greca" posti ad interasse di 639 cm i quali sostengono i pannelli metallici coibentati. Le caratteristiche di questi pannelli sono tali da garantire oltre la funzione di copertura anche quelle coibenti e impermeabilizzanti.

La struttura a fondazione è costituita da cordoli di collegamento tra i plinti che fungono anche da trave porta pannello, sono stati realizzati in opera. Sotto la pavimentazione al piano terra si trova un vespaio in ciottolato. Le vetrate esterne sono sorrette da telai in cemento armato realizzati in opera.

Internamente la struttura possiede delle zone suddivise in due livelli con solaio a quota mt 4,00, mentre altre zone sono a tutt'altezza dal piano terra sino alla copertura per mt 8,20.

Quasi tutte le pavimentazioni al piano terra sono in cemento industriale elicotterato, di cui alcune zone trattate con uno strato di protezione anti-olio (esempio reparto officina).

Allo stesso modo lo sono le pavimentazioni del 2° livello anch'esse del tipo industriale ma in elicotterato liscio. Unica eccezione i pavimenti dei bagni e del salone vendite che sono in gres.

Gli intonaci interni ed esterni dove presenti sono del tipo civile in malta bastarda rifiniti al frattazzo fino, la tinteggiatura è realizzata in tinta lavabile a base di resine sintetiche emulsionabili.

I locali adibiti ad uffici presenti al piano primo e al piano terra, possiedono delle controsoffittature aventi lo scopo di migliorare le caratteristiche e le performance interne degli ambienti.

Per quanto concerne i serramenti interni, questi figurano principalmente in grandi vetrate con struttura in alluminio. Le porte dei bagni e d'alcuni locali quali uffici, sala riunioni, sala vendite, ecc. sono in legno tamburato, mentre l'accesso ai locali officina e deposito è con porte taglia-fuoco di colore chiaro.

I serramenti esterni sono metallici ed hanno lo scopo di illuminare i vari ambienti interni della struttura.

Il collegamento tra i piani è garantito da scale interne in muratura e scale esterne metalliche.

Il magazzino del primo piano è raggiungibile da una rampa esterna in cemento. Tutti i locali possiedono degli accessi esterni autonomi.

L'impianto fognario è collegato alla rete della fognatura del Consorzio Industriale, l'approvvigionamento idrico è anch'esso collegato alla rete pubblica. È presente l'impianto antincendio in tutti i locali interni ed esterni. L'impianto elettrico è collegato all'Enel.

L'impianto di condizionamento negli uffici e nel punto vendita è in pompe di calore centralizzate poste opportunamente nei vari ambienti. Il locale magazzino e l'officina hanno degli impianti autonomi caldo/freddo.

È presente l'impianto di video sorveglianza interno ed esterno e filo diffusione.

Perimetralmente al corpo di fabbrica principale è presente un vasto piazzale pavimentato in cemento. Nella parte sottostante i piazzali sono presenti delle tubazioni di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche con pozzetti e griglie metalliche ispezionabili.

COMUNE, LOCALITÀ, VIA E NUMERO CIVICO

Lo stabile ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono ubicati in Tortoli, via Baccasara n°51, (al Km 1.700 circa), zona industriale.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'intero stabile è suddiviso in più unità immobiliare, e sono individuati al foglio catastale 5 mappale 3950 graffato al mappale 3951. Il sottoscritto ha trattato in genere sempre l'aspetto catastale degli immobili, aggiornando all'occorrenza la consistenza, la rendita e la cartografia, all'ultima situazione derivata a seguito di un'eventuale variazione avvenuta post pratica edilizia d'adeguamento. Ultimamente nel 2022, su disposizione dell'Autorità Giudiziaria, al fine di creare due lotti indipendenti, vendibili autonomamente da porre all'asta, il CTU geom. Roberto Musiu quale tecnico incaricato, ha eseguito un

aggiornamento catastale dell'immobile, costituendo il nuovo immobile sub 19 (stralciandolo dall'ex sub 17, ora sub 18) da destinarsi a Bene Comune Non Censibile (Area scale di servizio e antincendio). Unico immobile dell'intero stabile non in proprietà alla [redacted] corrisponde al Sub 7 con relative aree di corte, che è in proprietà alla soc. [redacted].

ELENCO IMMOBILI in capo alla [redacted]
CONSISTENZA E DESCIRZIONE CARATTERISTICHE

- ***BENE A)*** **partic. 3951 sub.5,** Piano Secondo, LASTRICO SOLARE…… **mq 1.000**.

Corrisponde ad una porzione della copertura dello stabile. Il bene è un lastrico solare, impegnato dall'apposizione di un impianto foto-voltaico. Si accede ad esso per mezzo di una scala esterna ubicata ad Ovest dello stabile.

- ***BENE B)*** **partic. 3950 sub. 6**, Piano Secondo, LASTRICO SOLARE…… **mq 300.**

Corrisponde alla porzione della copertura dello stabile posta all'estremo OVEST. Il bene è un lastrico solare, impegnato dall'apposizione di un impianto foto-voltaico. Si accede ad esso per mezzo di una scala esterna ubicata ad Ovest dello stabile.

- ***BENE C)*** **partic. 3950 sub. 11**, Piano Secondo, LASTRICO SOLARE… **mq 2.474**.

Corrisponde alla porzione della copertura dello stabile posta in posizione intermedia. Il bene è un lastrico solare attualmente libero. Si accede ad esso per mezzo di una scala esterna ubicata ad Ovest dello stabile.

- ***BENE D)*** **partic. 3950 sub. 12,** Piano Secondo, LASTRICO SOLARE. **mq 1.426**.

E' individuato nella copertura dello stabile ed è un **lastrico solare.** localizzato sul lato estremo Est del corpo edilizio. La soc. PNAuto segnala che, nonostante l'intestazione catastale lo indentifichi quale proprietario, **di fatto**, **NON E' NELLA DISPONIBILITA' DELLA SUA DITTA** ma sia di pertinenza al sub. 7 (appartenente ad altra ditta).

- ***BENE E)*** **partic. 3950 sub. 14,** Piano Terra, AREA URBANA…… **mq 27**.

Esso è rappresentato da un'area frontale alla strada sul qual è stata costruita una **cabina per servizi di trasformazione dell'impianto foto-voltaico**. È accessibile direttamente dalla via Baccasara. Esso é localizzato nel lato Sud-ovest del mappale 3951.

- ***BENE F)*** **partic. 3950 sub. 15,** Piano Terra, AREA URBANA…….. **mq 9**.

Esso è rappresentato da **un'area frontale alla strada** sulla quale è stata costruita una **cabina per servizi di trasformazione dell'impianto foto-voltaico**. È accessibile direttamente dalla via Baccasara. E' localizzata sul lato Sud-ovest del mappale 3951.

- ***BENE G)*** **partic. 3950 sub. 16,** Piano Terra/P.1, Categoria. D/8. **mq. (vedi dati metrici)**

E' la **struttura commerciale e sede impiegata dalla società [redacted].** Distribuita su due livelli, internamente è costituita da ampie sale esposizioni auto e uffici sul fronte della via Baccasara. In posizione retrostante e in posizione attigua sono presenti il reparto officina e ricambistica, oltre ad ulteriori ambienti attigui e

pertinenti ai locali officina. Il Piano Primo è costituito da una minore porzione impiegata ad uffici, ed una maggiore ampia zona retrostante impiegata a deposito auto, e deposito merci. Si accede al reparto uffici del Piano Primo tramite una scala interna. Al reparto deposito auto si accede tramite una rampa veicolare esterna posta sul lato Nord dello stabile. Una minor porzione del Piano Primo con accesso da scala esterna posta sul lato Ovest, attualmente è locata alla società sportiva Kinesis, il quale la impiega come palestra per i propri associati. L'accesso principale alla concessionaria auto, avviene dal lato Sud. Sono presenti altri ingressi sul lato Nord per il reparto officina e ricambistica.

Il **piano terra** occupa per la zona vendite una superficie di **mq 681,94** e **mq 219,03** al **piano primo.** A questi si aggiunge una superficie al **piano terra** di **mq 209,11** per depositi e **mq 2.190,21** al **piano primo** per il deposito e parcheggio autoveicoli. A questa superficie si aggiunge un'ulteriore porzione al **piano primo** di **mq 640,00** originariamente destinata a deposito dei lamierati e sgombero, che attualmente è utilizzata come palestra con regolare contratto d'affitto. Al **piano terra** si trovano un'ulteriore superficie di **mq 131,00** adibita ad Uffici, wc e depositi officina. Al **piano terra**, è presente anche l'officina accessibile dal lato nord della struttura, che copre ha una superficie di **mq 923,76**.

L'area esterna di pertinenza è suddivisa in due parti, una a Nord e una a Sud della struttura. La prima possiede una capienza di 47 parcheggi e una superficie di circa **mq 1.211,00** a cui s'aggiunge la **rampa d'accesso** al piano primo di **mq 168,00**; la seconda è formata da un'area di **movimentazione delle merci** di superficie **mq 364,50** e da **un'area pedonale di mq 187,50**.

Per quanto attiene le altezze, si riporta che alcune parti del locale vendite al piano terra hanno un'altezza di mt 8,30, altre possiedono l'altezza netta di mt 3,70. Il piano primo (zona uffici) ha una quota di calpestio di mt 4,45.

DATI METRICI: (si confermano i dati indicati dal CTU geom. Roberto Musiu)

LOCALE Commerciale	**P.T.(esposizione/vendite)**	**mq. 681,94**
	P.1 (uffici/wc)	**mq. 219,03**
	Totale	**mq. 900,97**
LOCALE Officina	**P.T. (area di lavoro)**	**mq. 923,76**
	P.T. (deposito)	**mq. 209,11**
	P.T. (uffici/wc/deposito)	**mq. 131,00**
LOCALE di Deposito 1	**P.1 (ricovero auto)**	**mq. 2190,21**
LOCALE di Deposito 2	**P.1 (locato a KINESIS)**	**mq. 640,00**
AREA ESTERNA	**(posti auto 47+manovra)**	**mq. 1211,00**
	(rampa accesso veicolare)	**mq. 168,00**
	(area movimentazione merci)	**mq. 364,50**
	(area pedonale)	**mq. 187,50**

FINITURE:

Al **piano terra** la pavimentazione è in cls elicotterato con finitura ruvida, mentre nel **piano primo**, in prossimità degli uffici, la pavimentazione in cls è rifinita con uno strato lucido. Le porte interne sono in legno, i divisori degli uffici sono parte in laterizio e parte in vetrate metalliche. I bagni sono dotati dei sanitari essenziali previsti per legge, possiedono le pavimentazioni in gres e il rivestimento in piastrelle sulle pareti.

Tutti gli ambienti sono contro-soffittati, ad eccezione della hall che ha uno sviluppo a tutt'altezza dal piano terra sino al soffitto della struttura.

Il pavimento del locale deposito/parcheggio posto al piano primo, possiede la stessa pavimentazione del piano terra. I serramenti esterni sono metallici. Le finiture di tutti gli ambienti appaiono buone.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha visionato l'attestazione d'AGIBILITA' del 2014 rilasciata dall'ing. F. Piras, dove si rileva la dichiarazione di conformità degli installatori dei vari impianti presenti nella struttura che attestano il rispetto alle normative e alle previsioni di legge (NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI art. 5 DPR 392/94).

L'impianto elettrico dell'intero complesso transita completamente a vista lungo condutture esterne fissate rigidamente sugli elementi edilizi, solo in alcuni ambienti è sottotraccia.

L'impianto idrico è presente sottotraccia ed è realizzato con tubazioni di diversa sezione collegati ai servizi igienici e ai punti di richiesta. L'impianto fognario è realizzato con tubazioni in pvc collegate direttamente alla rete del Consorzio Industriale.

In alcuni ambienti, dove richiesto, sono presenti degli aspiratori d'aria. L'impianto antincendio è presente. Sono inoltre visibili delle pompe di calore per il condizionamento degli ambienti. Si osserva anche a presenza di un impianto di video-sorveglianza interna ed esterna.

STATO D'USO E MANUTENZIONE:

La recente realizzazione della struttura con interventi tra il 2006 e il 2014, permette di affermare che l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, essendo esso sin dall'epoca della costruzione, continuativamente occupato dalla ditta [redacted], la quale, di fatto, ha garantito la manutenzione e il corretto utilizzo delle strutture. Gli interni appaiono in buono stato di conservazione.

L'immobile si distingue per l'aspetto architettonico che può essere definito gradevole, anche con riferimento agli immobili appartenenti alla medesima tipologia osservabili nelle immediate vicinanze. La posizione ottimale con la viabilità limitrofa e l'ottimo orientamento, sono elementi che combinati con l'aspetto architettonico del bene, rendono l'intero complesso appetibile dal punto di vista della potenzialità di vendita.

- ***BENE H)*** **partic. 3950 sub. 18 (ex sub 17),** Piano Terra, CATEGORIA D/8.

È rappresentato da un **locale commerciale** sviluppato al solo piano terra accessibile da un piazzale frontale alla via Baccasara. Attualmente risulta in locazione alla società [redacted], quale punto vendita di prodotti e impiantistica elettrica.

L'unità immobiliare è dislocata al solo piano terra ed è unita ad una corte esterna utilizzata sia a parcheggi sia a transito veicolare. Di recente l'ex sub 17, è stata oggetto di un frazionamento pari a mq. 274, al fine di localizzare una porzione (sub 19) da destinarsi a passaggio per accesso alle scale (sub3 e sub16) di servizio verso il sub 16 piano 1.

L'ingresso principale si trova frontale alla Via Baccasara osservabile nel lato Sud della struttura. Sono presenti altri ingressi sul lato Ovest accanto alla tettoia e alla scala antincendio.

Interamente al Piano Terra, una superficie di **mq 900,18 è adibita** per la vendita e
mq 396,94 per deposito.

L'area esterna di pertinenza possiede una capienza di **50 parcheggi** e una superficie di
mq 1147,00 (1421,00-274,00) a cui s'aggiunge un'area di movimentazione delle merci di **mq 309,25**.

DATI METRICI: (si confermano i dati indicati dal CTU geom. Roberto Musiu)

LOCALE Commerciale P.T.(esposizione/vendite) mq. 900,18

LOCALE di Deposito 1 P.T (deposito merci) mq. 396,94

AREA ESTERNA (posti auto 50+manovra) mq. 1147,00
(area movimentazione merci) mq. 309,25

FINITURE

La pavimentazione è in calcestruzzo armato "elicotterato" con finitura ruvida. Le porte interne sono in legno, i divisori degli uffici sono parte in laterizio e parte in vetrate metalliche. I bagni sono dotati dei sanitari essenziali previsti per legge, possiedono le pavimentazioni in gres e il rivestimento in piastrelle sulle pareti. Alcuni ambienti sono contro-soffittati.

I serramenti esterni sono metallici. Le finiture di tutti gli ambienti appaiono buone.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha visionato l'attestazione d'AGIBILITA' del 2014 rilasciata dall'ing. F. Piras, dove si rileva la dichiarazione di conformità degli installatori dei vari impianti presenti nella struttura che attestano il rispetto alle normative e alle previsioni di legge (NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI art. 5 DPR 392/94).

L'impianto elettrico dell'intero complesso transita quasi completamente a vista lungo condutture esterne fissate rigidamente sugli elementi edilizi, solo in alcuni ambienti è sottotraccia.

L'impianto idrico è presente sottotraccia ed è realizzato con tubazioni di diversa sezione collegati ai servizi igienici e ai punti di richiesta. L'impianto fognario è realizzato con tubazioni in pvc collegate direttamente alla rete del Consorzio Industriale.

In alcuni ambienti, dove richiesto, sono presenti degli aspiratori d'aria. L'impianto antincendio è presente. Sono inoltre visibili delle pompe di calore per il condizionamento degli ambienti. Si osserva anche a presenza di un impianto di video-sorveglianza interna ed esterna.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

La recente realizzazione della struttura con interventi tra il 2006 e il 2014, consente di affermare che l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione, essendo esso sin dall'epoca della costruzione, continuativamente occupato dalla ditta affittuaria, la quale, di fatto, ha garantito la manutenzione e il corretto utilizzo degli ambienti. Gli interni appaiono in buono stato di conservazione.

L'immobile ha un aspetto architettonico gradevole.

La posizione e l'ottimo orientamento, sono elementi che combinati con l'aspetto architettonico del bene, rendono l'unità immobiliare potenzialmente appetibile in caso di vendita.

- ***BENE I)*** **partic. 3950 sub. 3,** Piano Terra/1, BENE COMUNE NON CENSIBILE**.**

  Il bene figura in una **scala d'accesso esterna** che conduce ad un locale posto al piano primo della struttura edilizia.

- ***BENE L)*** **partic. 3950 sub. 10,** Piano Terra, BENE COMUNE NON CENSIBILE.

  Il bene è rappresentato da un'**aiuola esterna**, in parte piantumata, posta sul lato Ovest del mappale 3950. L'area è al di fuori della recinzione del complesso commerciale.

- ***BENE M*****) foglio 5 partic. 1203, pascolo, cl. 2 mq 40.**

  Come il precedente bene sub. 10, la particella 1203 è rappresentata da **un'area** posta sul lato Sud-Ovest del mappale 3950, situata al di fuori della recinzione del complesso edilizio, è un reliquato laterale alla strada via Baccasara ed è occupato dalla cabina ENEL.

- ***BENE N)*** **foglio 5 partic. 3952, ENTE URBANO, mq 23.**

  L'Unità Immobiliare figura come **un'area occupata da una costruzione prefabbricata** che ospita il Gruppo elettrogeno e il gruppo antincendio di tutto il complesso edilizio. È accessibile dal piazzale.

CONFINI GENERALI

La definizione dei confine è riferita all'intero stabile e confina: a Nord con i mappali 1012 (ditta Antonio Pinna) e il mappale 1014, ad Est il mappale 3950 sub. 7 (ditta Medio Credito Italiano) e la strada Via Paolo Arzu, a Sud e ad Ovest con la strada comunale Via Baccasara, salvo altri

CONDOMINIO

Allo stato attuale non esiste un condominio costituito, pertanto la suddivisione delle spese non è conoscibile.

ETÀ DELLA COSTRUZIONE

Il primo intervento autorizzato del fabbricato è riferito alla Concessione Edilizia n°77 del 03/07/2006, (pratica Suap 282/SU - pratica edilizia 6310/2), ad esso ne sono succeduti degli altri sino alla data del 2014. Orientativamente la struttura, nonostante l'ottimale stato manutentivo, ha un'età di oltre 10 anni.

CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILI

Gli immobili riguardo ai controlli catastali svolti, corrispondono allo stato reale come anche da censimento del sottoscritto con pratica protocollo NU0067009 del 28/07/2014, e da ultimo pratica a cura del CTU geom. Roberto Musiu protocollo NU0019984 del 07/04/2022.
Non sono necessari variazioni/aggiornamenti catastali.

ZONA URBANISTICA INTERESSATA DALL'IMMOBILE

Gli immobili **ricadono in zona D4_1 (ambito dell'area commerciale per la grande distribuzione) della variante del Consorzio Industriale. Detta** zona destinata dall'Ente all'industria - artigianato - terziario. Ricade nel piano d'Assetto Idrogeologico in zona Hg1 (Pericolosità di Frana moderata). Di seguito una planimetria rappresentativa della zona in cui ricade l'immobile.

Di recente (dal 2023) l'area industriale del comune di Tortoli, è stata introdotta e riconosciuta come **zona ZES (Zone economiche speciali).** In tali zone/aree in cui le imprese sono insediate, possono beneficiare d'agevolazioni e **vantaggi fiscali a supporto degli investimenti**. In particolare, le imprese possono fare riferimento allo strumento specifico del **credito d'imposta**

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'intero edificio su cui si trovano le tre Unità Immobiliari oggetto d'Esecuzione, possiede i seguenti Titoli Abilitativi:

1. **C. E. n°77 del 03/07/2006, (pratica Suap 282/SU (pratica edilizia 6310/2)** *(Progetto per la realizzazione di una struttura polifunzionale per la piccola industria come da progetto allegato redatto dall'arch. Massimo Pisu)*
2. **Pratica Suap 2380 (pratica ed. 6310/8) – Autorizz n.17551 del 31/07/2012.**

(Pratica per la realizzazione di tetto ventilato che andrà a chiudere un vano tecnico sul lastrico solare del capannone di proprietà della [redacted] *sito in Via Baccasara Tortolì con sistema innovativo integrato (V energy) atto ad accogliere un impianto fotovoltaico da 600 kWp)*

3. **Pratica. Suap 2591 (pratica edilizia 6310/10) -**

(Variante al progetto presentato allo sportello SUAP di Tortolì il 15/06/2012, pratica 2380, di cui all'autorizzazione n.17551 del 31/07/2012, per la realizzazione di tetto ventilato finalizzato al risparmio e all'efficienza energetica di un edificio ad uso commerciale sito in loc. Baccasara, con l'installazione di sistema foto-voltaico con caratteristiche innovative integrato nelle componenti edilizie)

4. **Pratica Suap 2592 (pratica edilizia 6310/11) -**

(Variante al progetto presentato allo sportello SUAP di Tortolì il 15/06/2012, pratica 2385 di cui all'autorizzazione n.17552 del 31/07/2012, per la realizzazione di tetto ventilato finalizzato al risparmio e all'efficienza energetica di un edificio ad uso commerciale sito in loc. Baccasara, con l'installazione di sistema fotovoltaico da 100+36 kWp con caratteristiche innovative integrato nelle componenti edilizie).

5. **Pratica Suap 046409091095 del 24/08/2011- Prot. n. 18439** *(AUTOCERTIFICAZIONE D'AGIBILITA' a cura dell'ing. Piras Francesco)*
6. **Pratica Suap 3469 (pratica edilizia 6310/12) –**

(Pratica con parere negativo- NON FORNITA)

7. **Pratica Suap 4030 (pratica edilizia 6310/13) -**

(Pratica per lavori di variazione all'interno della struttura polifunzionale e cambio di destinazione d'uso di parte dei locali)

8. **Pratica Suap 8055 (pratica edilizia 6310/14).**

(Pratica per la dismissione di parte di un impianto fotovoltaico)

9. **Pratica Suap 751 del 04/08/2014- come da modelli validi del 02/08/2014.**
   (AUTOCERTIFICAZIONE D'AGIBILITA' a cura dell'ing. Piras Francesco)

(n.b.) La pratica Suap n. 3469 del 2012 ha ottenuto un PARERE NEGATIVO, pertanto non è stata presa in considerazione.
Le pratiche Suap 4330 (agibilità 1616), Suap 1150 (agibilità 1262), non possiedono documentazioni rilevanti ai fini edilizi.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Nella loro interezza gli immobili appaiono regolari.
Unica nota da mettere in evidenza è l'impiego di una porzione dell'immobile identificato al Fg. 5, particella 3950 sub. 16 al Piano Primo, lato estremo Ovest urbanisticamente identificata come un deposito di lamierati e sgombero, mentre è utilizzata a palestra dalla Società [redacted]
Questa situazione, se permane nel tempo, dovrebbe essere urbanisticamente regolarizzata con un cambio di destinazione d'uso.

CERTIFICATO D'AGIBILITÀ DELLE U.I..

Pratica Suap 046409091095 del 24/08/2011- Prot. n. 18439
(AUTOCERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' a cura dell'ing. Piras Francesco)
Pratica Suap 751 del 04/08/2014- come da modelli validi del 02/08/2014.
(AUTOCERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' a cura dell'ing. Piras Francesco)
Le pratiche Suap 4330 (agibilità 1616), Suap 1150 (agibilità 1262), non possiedono ulteriori documentazioni rilevanti ai fini edilizi.

VINCOLI GRAVAMI LIMITAZIONI D'USO E ALIENABILITA'

Gli immobili non possiedono vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici. Le uniche limitazioni derivano dalle ipoteche nei confronti degli Istituti di credito bancari

VERIFICA DEL VENTENNIO E DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PROVENIENZA VENTENNALE

I suddetti immobili furono edificati su due zone di terreno in località Baccasara, rispettivamente di Ha 0.00.40 riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 1203 e di Ha 1.17.24, riportata al N.C.T. al
foglio 5, particella 34.

Furono acquistati dalla Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU) dai sigg. Murru Luigi, Murru Angelina, Murru Sebastiana e Murru Pietrina, tramite un Atto di compravendita a rogito del Notaio Carmen Cappellini del 12/11/1996, Rep. 128724, Rac. 7768, trascritto il 25/11/1996, ai nn. 7735/5866 e registrato a Cagliari il 02/12/1996 al n°7963.

TRASCRIZIONI PRESSO CC.RR.II.

-**Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 17/07/2020** nn. 5919 Registro Generale p - 050 Registro Particolare;
A FAVORE di [redacted] con sede in Conegliano (TV) e CONTRO [redacted] & C. S.A.S. con sede in TORTOLI' (NU) gravante sui seguenti immobili:

1. particella **3950**, subalterno **5 graffato** alla part. **3951** sub. **5** lastrico solare mq.1000 piano 2;
2. particella **3950**, subalterno **6 graffato** alla part. **3951** sub. **6** lastrico solare mq. 300 piano 2;
3. particella **3950**, subalterno **11 graffato** alla part. **3951** sub. **11** lastrico solare mq. 2474 piano 2;
4. particella **3950**, subalterno **12 graffato** alla part. **3951** sub. **12** lastrico solare mq. 1426 piano 2;
5. particella **3950**, subalterno **14 graffato** alla part. **3951** sub. **14** area urbana mq. 27 piano T;
6. particella **3950**, subalterno **15 graffato** alla part. **3951** sub. **15** area urbana mq. 9 piano T;
7. particella **3950**, subalterno **16 graffato** alla part. **3951** sub. **16** Cat. D/8 piano T-1;
8. particella **3950**, subalterno **17 graffato** alla part. **3951** sub. **17** Cat. D/8 piano T;
9. particella **3950** sub. **3 graffato** alla part. **3951** sub. **3**, bene comune non censibile piano T-1;
10. particella **3950**, sub. **10 graffato** alla part. **3951** sub. **10**, bene comune non censibile piano T;
11. Terreno part. **1203** pascolo cl. 2 mq. 40 partita **1**,
12. Terreno foglio **5,** part. **3952** ente urbano di mq. 23 (ex Catasto Terreni del Comune di Tortolì, al foglio 5, mappale 34, di ha. 1.17.24, R.D.21,19 e R.A.12,11 e mappale 1203, di ca. 40, R.D. 0,07 e R.A. 0,04).

Nella formalità precedente gli immobili erano identificati come segue:

1. Terreno Foglio 5 part. 34;
2. Terreno foglio **5,** part. 1203.

-Formalità R.G. n° 9155 e R.P. n° 7626 del 04/11/2014, TRASFORMAZIONE di Società a Rogito del Notaio Gianluigi Cornaglia del 30/09/2014:

A FAVORE: [redacted] con sede in TORTOLI'(NU)

CONTRO: [redacted] con sede in TORTOLI' (NU)

In virtù di detto ATTO di trasformazione di Società, vengono trasferiti i seguenti immobili:

1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7, categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
2. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 16, categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;

3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 17, categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 5, categoria F/5 Lastrico solare;
5. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 11, categoria F/5 Lastrico solare;
6. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 12, categoria F/5 Lastrico solare;
7. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 13, categoria F/1 Area Urbana;
8. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 14, categoria F/1 Area Urbana;
9. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 15, categoria F/1 Area Urbana;

I suddetti immobili furono edificati su due zone di terreno, località Baccasara, rispettivamente di mq. 40 riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 1203 e di Ha 1.17.24, riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 34, acquistati dalla Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU) per atto Notaio Carmen Cappellini del 12/11/1996, trascritto il 25/11/1996, ai nn. 7735/5866.

ISCRIZIONI CONTRO PRESSO CC.RR.II.

1) -**Formalità R.G. n°3230 e R.P. n°601 del 22/03/2007 .**

Ipoteca **Volontaria,** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Giuseppe Castiglia del 14/03/2007, per l'importo complessivo di €. 3.000.000,00 dei quali €. 1.500.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a **favore** del [redacted] S.p.A., con sede in Cagliari, **contro** la Società [redacted] **con sede in TORTOLI' (NU)** a garanzia sulle due zone di terreno, innanzi riportate.

-Annotazione NN. 11917/1030 del 23/10/2009 - Erogazione a saldo

-Annotazione NN. 9688/811 del 21/11/2009 - Restrizione dei beni di seguito descritti:

1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
2. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;

2) -**Formalità R.G. n°12956 e R.P. n°2570 del 26/10/20 07.**

Ipoteca **Volontaria,** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Giuseppe Castiglia del 18/10/2007, per l'importo complessivo di €. 1.800.000,00 dei quali €. 900.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a **favore** del [redacted], con sede in Cagliari, **contro** la Società [redacted] **con sede in TORTOLI' (NU)** a garanzia sulle due zone di terreno, innanzi riportate.

-Annotazione NN. 11917/1031 del 23/10/2009 - Erogazione a saldo

-Annotazione NN. 9689/812 del 21/11/2009 - Restrizione dei beni di seguito descritti:

1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
2. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;

TRASCRIZIONI CONTRO

1) -**Formalità R.G. n°5457 e R.P. n°4534 del 20/06/201 4.**

A FAVORE: Comune di Tortolì

CONTRO: [redacted] con sede in TORTOLI' (NU)

Con la quale, in virtù di Atto unilaterale d'obbligo edilizio per Notaio Gianluigi Cornaglia del 17/06/2014 vengono stabiliti tra le parti, patti e condizioni riguardo ai seguenti immobili in Tortoli (NU) località Baccasara:

1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 3 – Ente Comunale;
2. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7 - fabbricato costruito per esigenze comm.li;
3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 8 - fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 9 - fabbricato costruito per esigenze comm.li;

In particolare, si riporta quanto descritto nel quadro D della suddetta Nota, quanto stabilito e convenuto nella stessa:

CON LA PRESENTE FORMALITÀ' SI' PRECISA QUANTO SEGUE: LA SOCIETÀ' "[redacted]." E' PIENA E PERFETTA PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI TORTOLI', ZONA INDUSTRIALE ALLA VIA BACCASARA CENSITO AL CATASTO URBANO AL FOGLIO 5, MAPPALE 3950, SUBALTERNI:

- 3, BENE COMUNE NON CENSIBILE;

- 7, CATEGORIA D/8, RENDITA 13.412.00;

- 8, CATEGORIA D/8, RENDITA 26.200,00;

- 9, CATEGORIA D/8, RENDITA 11.286,00. –

- CHE LO STESSO FABBRICATO, COSTITUITO DA PIANO TERRA, PIANO PRIMO E AREA CORTILIZIA, SI' ARTICOLA ATTUALMENTE IN DUE DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI INDIVIDUATE AL CATASTO URBANO DEL COMUNE DI TORTOLI'AL F0GLI0 5, MAPPALE 3950,SUBALTERNI:3,7,8 E 9;-CHE IN DATA2 MAGGIO 2014 E' STATA TRASMESSA AL SUAP DEL COMUNE DI TORTOLI' UNA PRATICA PER IL "PROGETTO DI VARIAZIONE ALL'INTERNO DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEI LOCALI", DESIGNATA CON PRATICA SUAP N. 4030, AL FINE DI COSTITUIRE UNA NUOVA UNITA' IMMOBILIARE, MEDIANTE LA RIPARTIZIONE DEGLI SPAZI ATTUALMENTE IN CAPO ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI, INDIVIDUATE UNA DAL SUB. 9 DEL MAPPALE 3950, L'ALTRA DAI SUBB. 7 E 8 DEL MAPPALE 3950; - CHE SULLA BASE DEI GRAFICI DI PROGETTO LE TRE UNITA' IMMOBILIARI CHE

SI VERRANNO A COSTITUIRE SARANNO COSI' IDENTIFICATE: - ATTIVITÀ' COMMERCIALE N. 1, IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO POSTA AL PIANOTERRAATTUALMENTE INDIVIDUATA COME SUB 9 DEL MAPPALE 3950; - ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.2, IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE INDIVIDUATO DAL SUB. 8 E DEL MAPPALE 3950 E DALLAPARTEDI PIANO PRIMO INDIVIDUATA DAL SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE; - ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.3, IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE INDIVIDUATA DAL SUB 7 DEL MAPPALE 3950. PERTANTO IL PRIMO PIANO FARA' INTEGRALMENTE PARTE DELL7UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA COME ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.2 E LE N.3 (TRE) SCALE ESTERNE ANTINCENDIO ATTUALMENTE ESISTENTI SARANNO DI ESCLUSIVA PERTINENZA DELLA STESSA UNITA' IMMOBILIARE. LE STESSE SCALE, SULLA BASE DEL PROGETTO ANTINCENDIO APPROVATO DAI VIGILI DEL FUOCO, AVRANNO L'ESCLUSIVA FUNZIONE DI CONSENTIRE L'ESODO IN CASO DI INCENDIO E PERTANTO SARANNO DOTATE DI PORTE APRIBILI VERSO L'ESTERNO E NON CONSENTIRANNO LA POSSIBILITÀ' DI ACCEDERE VERSO L'INTERNO; - CHE LE N.3 UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO DEVONO MANTENERE LA TOTALE AUTONOMIA PER QUANTO RIGUARDA SIA LA CONFORMITÀ' URBANISTICA CHE LA NORMATIVA COMMERCIALE; ESSENDO LE TRE SCALE ANTINCENDIO UBICATE RISPETTIVAMENTE, DUE NEL CORTILE DI PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.1 (IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO DEL PIANOTERRAATTUALMENTE INDIVIDUATA COME SUB 9 DEL MAPPALE 3950) ED UNA NEL CORTILE DI PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITÀ COMMERCIALE N.3 (IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE INDIVIDUATA DAL SUB 7 DEL MAPPALE 3950), SI RENDE NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITÙ' PER LE STESSE A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.2 (ALLO STATO ATTUALE IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO INDIVIDUATA DAL SUB 8 DEL MAPPALE 3950 E DALLA PARTE DI PIANO PRIMO INDIVIDUATA DAL SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE) SIA PER L'AREA DI SEDIME CHE PER IL PASSAGGIO IN USCITA IN CASO DI EMERGENZA INCENDIO; CIO PREMESSO "LA SOCIETÀ' [redacted]SI E' IMPEGNATA E SI OBBLIGATA, PER SE' STESSA, SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO E NEL CASO DI ALIENAZIONE A TERZI, A COSTITUIRE UNA SERVITÙ' DI PASSAGGIO SULLE TRE SCALE ANTINCENDIO ESISTENTI SULL'AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO SOPRA MEGLIO DESCRITTO A ESCLUSIVO FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.2 E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA IDENTIFICATO CON LA PORZIONE DI FABBRICATO INDIVIDUATA DAL SUB 8 DEL MAPPALE 3950 E DALLA PARTE DI PIANO PRIMO INDIVIDUATA DAL SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE; LE TRE SCALE AVRANNO L'ESCLUSIVA FUNZIONE DI CONSENTIRE L'ESODO IN CASO DI INCENDIO, AL SOLO SCOPO DI GARANTIRE ALL'IMMOBILE I REQUISITI NECESSARI A RENDERLO IDONEO ALL'USO ì CUI E' DESTINATO SECONDO LA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA DI SICUREZZA E ANTINCENDIO E PERTANTO | SARANNO DOTATE DI PORTE APRI BILI SOLO VERSO L'ESTERNO E IN NESSUN CASO VERRANNO UTILIZZATE COME ACCESSI DALL'ESTERNO. NELLO SPECIFICO LA SERVITÙ' DI PASSAGGIO SOPRA INDICATA GRAVERÀ' PER LE DUE SCALE UBICATE SUL LATO OVEST (DI CUI UNA IDENTIFICATA CON IL SUB 3 DEL MAPPALE 3950) SULL'UNITA' {IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITÀ COMMERCIALE N.1 E ATTUALMENTE IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO DEL PIANO TERRA DESIGNATA COME SUB 9 DEL MAPPALE 3950, MENTRE PER LA I SCALA UBICATA SUL LATO NORD LA SERVITÙ' GRAVERÀ' SULL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO 1 COME ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.3 E ATTUALMENTE IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO I DESIGNATA COME SUB 7 DEL MAPPALE 3950. IN CASO DI ALIENAZIONE A TERZI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN QUESTIONE, CONTESTUALMENTE ALL'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA VERRÀ' FORMALMENTE COSTITUITO I APPOSITO VINCOLO RELATIVO ALLE SERVITÙ' DI PASSAGGIO COME SOPRA SPECIFICATE A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.2 E ALLO STATO ATTUALE IDENTIFICABILE CON IL SUB 8 DEL MAPPALE 3950 E CON LA PARTE DEL PIANO PRIMO DESIGNATA DAL | SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE. L'IMPEGNO E L'OBBLIGO VIENE ASSUNTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI {TORTOLI', AL FINE DI CONSEGUIRE IL PROVVEDIMENTO UNICO PER IL "PROGETTO DI VARIAZIONE ALL'INTERNO DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEI LOCALI DI CUI ALLA PRATICA SUAP N° 4030/2014

2) **Formalità R.G. n°5919 e R.P. n°4750 del 17/07/202 0.**
A FAVORE: 4Mori Sardegna s.r.l. con sede in Conegliano (TV)

CONTRO: [redacted] con sede in TORTOLI' (NU)

Verbale di **Pignoramento** immobili, notificato il 10/06/2020 dal Tribunale di Lanusei (NU), gravante sulla quota di 1/1:

Immobile 1:
Fg. 5 particella **3950-3951 subalterno 5– LASTRICO SOLARE**;

Immobile 2:
Fg. 5 particella **3950-3951 subalterno 6– LASTRICO SOLARE**;

Immobile 3:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 11**– LASTRICO SOLARE**;

Immobile 4:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 12**– LASTRICO SOLARE**;

Immobile 5:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 14**– AREA URBANA 27 mq**;

Immobile 6:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 15**– AREA URBANA 9 mq**;

Immobile 7:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 16**– D8, FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI**;

Immobile 8:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 17**– D8, FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI**;

Immobile 9:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 3**– ENTE COMUNE**;

Immobile 10:
Fg. 5 particella **3950-3951** subalterno 10**– ENTE COMUNE**;

Immobile 11:
Fg. 5 particella **1203 - TERRENO**

Immobile 12:
Fg. 5 particella **3952 – ENTE URBANO**

Identificativo dell'immobile nella forma precedente
Fg. 5 particella **34 - TERRENO**
Fg. 5 particella **1203 - TERRENO**

DETERMINAZIONI SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici che il sottoscritto impiegherà per la valutazione degli immobili sono le stesse segnalate nel progetto e negli allegati grafici a corredo dell'agibilità (2014), e che sono state impiegate per la redazione della variazione catastale del 2014.
Nel quadro successivo le estensioni saranno scisse facendo la distinzione delle Unità Immobiliari e della loro destinazione. Le componenti distintive saranno determinate dal grado di finitura e dall'utilizzo specifico degli ambienti che determinerà un apprezzamento più o meno elevato della porzione da periziare.

Attività commerciale n°1 (sub. 16)

- Sub. 16, Sup. Vendita (Piano Terra e Primo) 681,94+219,03 mq 900,97
- Sub. 16, Sup. Deposito (Piano Terra) mq 209,11
- Sub. 16, Sup. Deposito/ricovero auto (Piano Primo) mq 2.190,21
- Sub. 16, Deposito Lamierati oggi Palestra (Piano Primo) mq 640,00
- Sub. 16, Sup. Officina (Piano Terra) mq 923,76
- Sub. 16, Sup. Uffici, wc, depositi officina (Piano Terra) 94,10+27,00+9,90 mq 131,00
- Sub. 16, Area di pertinenza e parcheggi lato Nord (Piano Terra) mq 1.211,00
- Sub. 16, Rampa lato Nord (Piano Terra/Primo) mq 168,00
- Sub. 16, Area movimentazione merci lato Sud (Piano Terra) mq 364,50
- Sub. 16, Area pedonale lato Sud (Piano Terra) mq 187,50

Attività commerciale n°2 (sub. 18)

- Sub. 17, Sup. uffici rivendita (Piano Terra) 543,51+67,22+289,45 mq 900,18
- Sub. 17, Sup. deposito (Piano Terra) 170,36+154,58+36,00+36,00 mq 396,94
- Sub. 17, Area movimentazione merci lato Ovest (Piano Terra) mq 309,25
- Sub. 17, Area di pertinenza e parcheggi lato Ovest e Sud (Piano Terra) mq 1.421,00
- Sub. 17, Area pedonale lato Nord (Piano Terra) mq 40,00

Altre Unità Immobiliari

- Sub. 5, Lastrico solare (Piano Secondo) mq 1.000,00
- Sub. 6, Lastrico solare (Piano Secondo) mq 300,00
- Sub. 11, Lastrico solare (Piano Secondo) mq 2.474,00
- Sub. 12, Lastrico solare (Piano Secondo) mq 1.426,00
- Sub. 14, Area Urbana (Piano Terra) mq 27,00
- Sub. 15, Area Urbana (Piano Terra) mq 9,00
- Sub. 3, Scala Esterna (Piano Terra-Primo) mq 22,90 a corpo
- Sub. 10, Aiuola esterna (Piano Terra) mq 238,00 mq 238,00
- Mappale 1203, reliquato (Piano Terra) mq 40,00
- Mappale 3952, cabina (Piano Terra) mq 23,00

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (RICERCHE)

La stima è fatta per comparazione degli immobili da valutare con altri simili per caratteristiche strutturali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nell'occasione è stata eseguita un'indagine presso alcuni Agenti Immobiliari della zona oltre ad una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e alcuni Studi Notarili.

Sulla base di quanto sopra esposto ho accertato che le quotazioni di strutture simili ricadenti a Tortolì, hanno apprezzamenti diversi in rapporto alla fonte di riferimento.

Si da atto che per i medesimi immobili è gia stata fatta una perizia di stima del CTU geom. Roberto Musiu a seguito d'incarico giudiziario. Essendo decorsi 3 anni da tale perizia (2020), pare opportuno verificare sé i valori base siano cambiati e sé i valori adottati risultano idonei al confronto.

RISULTATI DEGLI SCREENING

A) Parametri O.M.I.

Secondo il parametro espresso dall'Osservatorio Immobiliare per il 2° Semestre **dell'anno 2022**, alla ricerca di locali commerciali in zona industriale, risultano disponibili solamente dei dati per immobili aventi tipologia "**magazzino"** con stato conservativo "NORMALE", e valutazioni del valore di mercato che variano da un minimo di €.1000,00/mq, a un max di €. 1200,00/mq per la zona industriale-artigianale di Tortolì, ed una rendita in locazione che varia da un minimo di € 4,00/mq. ad un massimo di € 5,00/mq mensili;

Alla ricerca di capannoni per attività produttiva aventi tipologia "**capannoni industriali"** con stato conservativo "NORMALE", e valutazioni del valore di mercato che variano da un minimo di €.500,00/mq, a un max di €. 600,00/mq per la zona industriale-artigianale di Tortolì, ed una rendita in locazione che varia da un minimo di € 1,50/mq. ad un massimo di € 2,00/mq mensili;

Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) -2°Sem. 2022 -

Provincia	Comune	Tipologia	Stato conservativo	Fascia Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Nuoro	Tortoli	Magazzino	Normale	Zona industriale	**1000**	**1200**	**4,00-5,00**
Nuoro	Tortoli	Capannoni industriali	Normale	Zona industriale	**500**	**600**	**1,50-2,00**

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica che i valori di mercato sopra riportati sono congrui con i prezzi praticati nella zona.

Per l'immobile in stima **non si ritiene idoneo adottare il secondo valore riferito ai capannoni industriali**, in quanto in genere trattasi di locali aventi qualità e caratteristiche inferiori, in genere adibiti all'insediamento di attività produttive industriali o artigianale.

Se pur si ritenga che la tipologia "locale commerciale" sia un grado qualitativo superio- re alla tipologia affine "locale magazzino", si prospetta che il prezzo medio dei

locali ad uso commerciale si definito dalla media del prezzo applicato per la categoria dei magazzini.

Prezzo medio Locale Commerciale = prezzo medio locali uso Magazzino

Prezzo medio Locale Commerciale = € 1100,00/mq

B) Parametri BORSINO IMMOBILIARE.

Altro parametro spesso impiegato nell'analisi delle valutazioni immobiliari, è desunto dai valori riportati dal sito **"Borsino Immobiliare"** a **giugno dell'anno 2023**, il quale indica che nella zona industriale di Tortolì,

- per locali ad uso **"Magazzini",** hanno valutazioni che variano da un minimo di €.704/mq., a un max di €.1067/mq., con redditività mensile di locazione che varia da un minimo di € 2,88/mq. sino ad un massimo di € 4,48/mq;;
- per i locali ad **"Laboratori"** hanno valutazioni che variano da un minimo di € 528/mq., ad massimo di € 873/mq., con redditività mensile di locazione che varia da un minimo di € 1,83/mq. sino ad un massimo di € 3,02/mq;
- . In merito alla tipologia **"Capannoni tipici"** indica dei valori che variano da un minimo di € 256/mq. sino a un massimo di € 394/mq., con redditività mensile di locazione che varia da un minimo di € 0,74/mq. sino ad un massimo di € 1,17/mq;
- per la tipologia **"Capannoni produttivi"** da un valore minimo di € 352/mq. sino ad un massimo di € 533/mq., con redditività mensile di locazione che varia da un minimo di € 1,17/mq. sino ad un massimo di € 1,70/mq;

Questi ultimi due dati relativi ai "capannoni tipici" e ai "capannoni produttivi", sono due tipologie che come riporta lo stesso Borino immobiliare sono caratterizzati per il primo caso da *"Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata, E' solitamente adibita attività imprenditoriale, artigianale o agricola";* per il secondo caso (Capannoni produttivi), riporta la nota esplicativa "Costruzione adibita ad attività imprenditoriali industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Da queste note si evince che le tipologie non sono idonee ad essere comparate con lo stabile in stima, per cui si ritiene che possano essere considerati solo i valori relativi alla tipologia Magazzino e Laboratori,.

Sempre riferiti alla zona industriale di Tortoli, sono stati esaminati gli ulteriori dati

- tipologia **"Uffici"**, riporta valori min. di € 1075/mq. ed un max di € 1301/mq., con redditività mensile di locazione che varia da un min. di € 4,41/mq. sino ad un max. di € 5,38/mq.;
- mentre per le attività **"Negozi"** equiparate ad unità immobiliare dedite al commerciale, riporta dei valori di mercato da un min. di € 1541/mq. sino ad un max. di € 1842/mq., con redditività mensile di locazione che varia da un minimo di € 7,00/mq. sino ad un massimo di € 8,40/mq.

Questi ultimi valori riferiti alle attività **"Negozi-commerciali"**, risultano a parere del sottoscritto eccessivamente elevati, difficilmente conseguibili in una contrattazione di libero mercato, per strutture consistentemente ampie come nel caso in questione, ma ragionevolmente riferite a strutture commerciali di dimensioni più contenute. Per queste motivazioni si ritiene che i valori riferiti ai locali commerciali **non siano idonei alla comparazione**.

Di seguito si riportano i valori medi delle tipologie ritenute idonee al confronto:

Fonte: Borsino Immobiliare – Giugno 2023 -

Tipologia	Prov.	Comune	Fascia -Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo medio Euro/mq	Prezzo Max Euro/ mq	Prezzo Loc. min €/mq mese	Prezzo Loc.med €/mq mese	Prezzo Loc.Max €/mq mese
Magazzini	Nuoro	Tortoli	Zona industriale	704	885	1067	3,68	3,68	3,68
Laboratori	Nuoro	Tortolì	Zona industriale	528	700	873	1,83	2,42	3,02
Uffici	Nuoro	Tortolì	Zona industriale	885	1.188	1301	4,41	4,89	5,38

Da una ricerca svolta dallo scrivente, si specifica che i valori selezionati e sopra riportati, derivati dalla banca dato del "Borsino Immobiliare", siano congrui ad un reale **valore medio** di mercato.

Per quanto ai valori da applicarsi per i locali commerciali, il quale sono stati indicati i valori applicati dal Borsino Immobiliare, ma non riportati nella nostra tabella selettiva riepilogativa, in quanto ritenuti troppo elevati, si ritiene che lo stesso valore possa essere desunto tra una media del prezzo massimo per i locali ad uso magazzino (€ 1067/mq) e il prezzo medio dei locali ad uso ufficio (€ 1188/mq.);

Prezzo locale comm.le/mq. = (prezzo max magazzino+prezzo medio uffici)/2=

Prezzo locale comm.le/mq. = (€ 1067+ € 1188)/2 = € 1127.50/mq.

Prezzo locale comm.le/mq. = € 1127.50/mq.

Per quanto ai valori/prezzo da applicarsi per i locali utilizzati ad uso ufficio o similari, il prezzo sarà equiparato al valore adottato per locali commerciali, essendo lo stesso complementare all'attività stessa, privo di una distinta autonomia.

Prezzo locali ad uso ufficio/mq. = € 1127.50/mq.

Mentre per i locali ad uso officina e ricambistica, si ritiene che lo stesso possa equipararsi ai locali "Laboratorio" con i relativi valori.

Prezzo locali ad uso officina/mq. = € 700.00/mq.

La determinazione del valore/prezzo dei locali ad uso deposito, soprattutto se annessi direttamente ad una attività commerciale adiacente assumono importanza e potenziale per l'attività' economica stessa. In genere i locali deposito annessi alla principale attività commerciale, assumono un valore pari al 70% dell'attività principale.

Prezzo locali ad uso deposito/mq.= prezzo locale commerciale x 70%

Prezzo locali ad uso deposito/mq.= € 1127.50/mq. x 70%= € 789,25

Prezzo locali ad uso deposito/mq.= € 789,25/mq.

C) **Parametri annunci Privati e Agenzie Immobiliari.**

Risultano pressoché assenti annunci di immobili simili presso le Agenzie Immobiliari.

Mentre è presente qualche annuncio relativo ad inserzioni di vendita dei privati presso siti online di annunci. Si rileva la presenza di offerte in vendita di locali medio piccoli, alcuni in posizione centrale e altri in periferia, ma non risulta attivi annunci o vendite presso le agenzie di locali commerciali ubicati in zona industriale. Per puro scrupolo conoscitivo lo scrivente segnalerà gli immobili che ha ritrovato e che sommariamente possono essere utilizzati come raffronto con la struttura oggetto di stima. Si specifica che **altri immobili** ritrovati negli annunci non sono stati segnalati poiché completamente diversi per caratteristiche distributive e tipologiche.

Si riportano di seguito gli annunci rilevati dalle agenzie online:

1) Annuncio EK-99179972 IMMOBILIARE.COM del 28/10/2022

Locale commerciale di mq. 125 € 100.000,00

posizione Via dei Barracelli (periferia-zona industriale)

"*Tortoli, zona industriale, ultimo locale commerciale disponibile, ampia metratura, su*

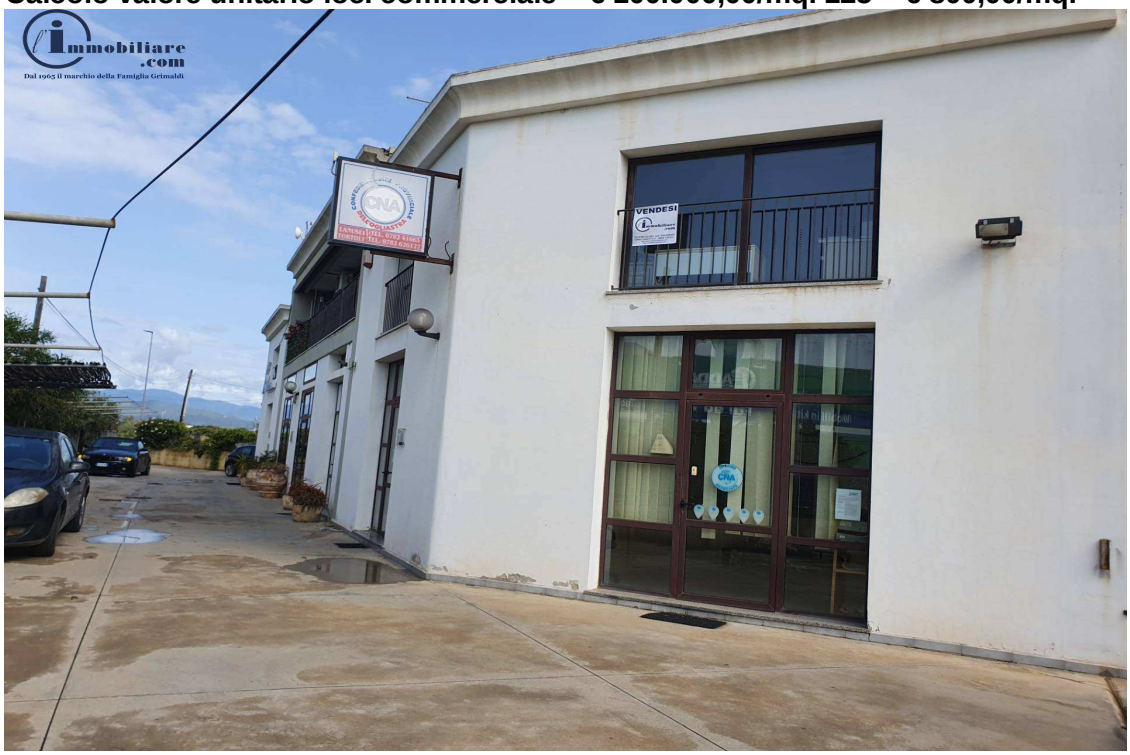
due livelli, tipologia tri-locale con posto auto. Ottimo stato"

Trattasi di un locale posto a fronte circonvallazione sud dell'area Industriale.,

La tipologia commerciale non è effettivamente corrispondente al bene in esame, in quanto l'immobile nell'annuncio è di superficie contenuta e disposto su due livelli ; anche le altezze appaiono limitate,attualmente impiegato come ufficio della cassa artigiani.

Calcolo valore unitario loc. commerciale = Val. di vendita / sup. commerciale

Calcolo valore unitario loc. commerciale = € 100.000,00/mq. 125 = € 800,00/mq.






Vernici
Fai da Te

2) Annuncio ID 18/36 L'IMMOBILIARE.COM

Negozio, Locale commerciale di mq. 300 € 450.000,00

posizione Via delle Lavandaie (centro-periurbana)

"*Tortoli, in zona residenziale e a pochi metri dal centro, proponiamo in vendita un locale commerciale al piano terra di ampia metratura, con vetrine fronte strada e fornito di posti auto...*"

Trattasi di un locale commerciale ubicato sulla via delle lavandaie, adibito in precedenza a supermercato gruppo Sisa. Per analogia di posizione, ampiezza,ubicazione, suddetto immobile è quello che meglio si accosta ad un'analisi di comparazione per la stima immobiliare.

La tipologia commerciale e simile a quella in esame, ma di dimensioni lievementecontenute a seguito di una serie di frazionamenti di un locale di maggior ampiezza.

L'immobile internamente risulta dismesso, e necessità di un intervento di riqualificazione e ristrutturazione.

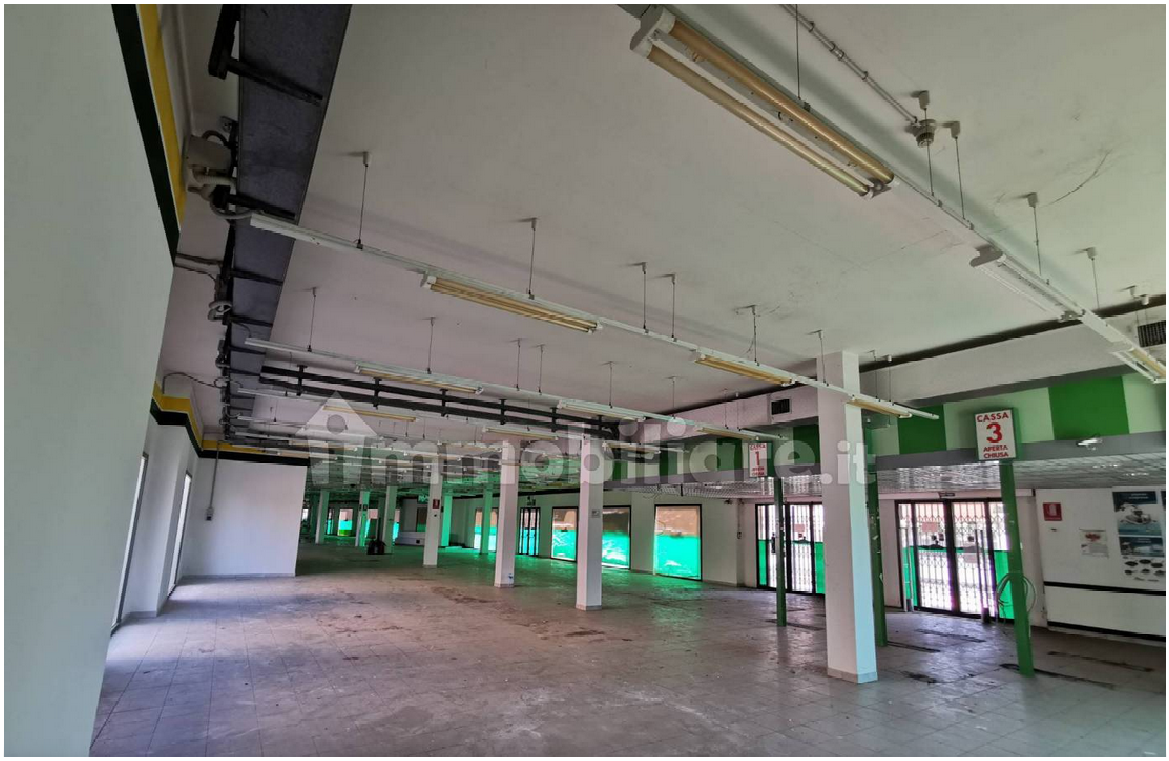
Calcolo valore unitario loc. commerciale = Val. di vendita / sup. commerciale

Calcolo valore unitario loc. commerciale = € 450.000,00/mq. 300 = € 1500,00/mq.

Il prezzo appare congruo per posizione e stato conservativo.







Attualmente non sussistono sul mercato libero ulteriori annunci di vendita per immobili simili

Risultato ANALISI Fonte: Agenzie e Privati (Periodo anno 2023)

immobile	Tipologia	Ubicazione	Stato conservativo	Consistenza mq.	Prezzo unitario euro/mq
1	**Loc. comm.**	Zona industriale	**buono**	**125**	**€ 800,00**
2	**Loc. commerciale**	Via delle Lavandaie	**sufficiente**	**300**	**€ 1.500,00**

Data la varietà degli immobili che per varie motivazioni non possono essere perfettamente equiparati all'immobile in esame, pare opportuno eseguire una verifica
mediando i valori di ricerca desunti dal mercato locale; Non verrà preso in esame l'immobile n°4 ,in quanto necessita di lavori al fine di poter essere utilizzato per un'attività commerciale;

$$\textbf{Valore Medio di Mercato} = \frac{\sum V.Omi;}{\text{Numero Valori}}$$

$$\textbf{Valore Medio di Mercato} = \frac{\sum (800{,}00+1500{,}00}{2} = \textbf{1150,00 €./mq}$$

Il **Valore Medio di Mercato** = **1150,00 €./mq**

D) Valutazioni Atti notarili.

Dalle consulenze presso gli studi notarili locali, è stato constatato che per **strutture simili** all'oggetto di stima, non esiste un mercato delle compravendite affermato, in quanto le stipule per capannoni o ampi locali commerciali, sono sporadiche ed isolate nel tempo.

Negli ultimi anni le alienazioni di beni immobili simili, sono avvenute principalmente per aste giudiziarie o procedure concorsuali con valutazioni percentualmente inferiori rispetto al reale valore di mercato.

Per conoscenza diretta, di recente sono state trattate delle compravendite di porzioni di immobile adibito a capannone produttivo, quali stabilimento ex "Arbatex". I valori unitari contrattati oscillano tra € 500,00/mq. e € 600,00/mq. L'immobile per posizione antistante al bene in esame, risultava in disuso da circa 15 anni, senza l'apporto delle manutenzioni ordinarie, per cui versava in stato d'abbandono. Le varie porzioni di capannone compravendute, al fine poter rendersi disponibili ed efficienti ad ospitare la nuova attività lavorativa, o impiego/fine commerciale/produttivo, sono stati preliminarmente oggetto d'interventi edilizi atti per il riattamento ed recupero conservativo e funzionale, quali realizzazione d murature divisorie, di ripartizione, servizi, impiantistica, pavimentazioni, recupero degli infissi esistenti, e del manto di copertura. I costi sostenuti dalle nuove imprese per queste lavorazioni hanno avuto un'incidenza non inferiore alle € 100,00/mq.

In ogni caso le caratteristiche costruttive, nonostante l'apporto delle lavorazioni di riqualificazione, non conseguono il risultato finale di un bene equiparabile ai beni

oggetto di stima, ma notevolmente inferiori sia per caratteristiche costruttive e sia per tipologia dei materiali impiegati.

Sono state consultate anche delle perizie svolte in precedenza, che trattano immobili che insistono nell'area del consorzio industriale ed oggetto procedimenti giudiziari. Le perizie tratta -vano in genere capannoni produttivi ed uffici. Il valore riportato in tali rapporti peritali stabilivano il valore commerciali degli uffici pari a una media di € 1200/mq. circa, mentre per i locali ad uso capannone da € 500/mq. sino ad un valore massimo di € 750/mq..

Pare opportuno ribadire che nello stesso stabile [redacted], è stata trattata nel 2014 una vendita da parte della soc. [redacted] che cedeva in favore della società INTESA Sanpaolo, una porzione del proprio stabile; il prezzo fu pattuito e accordato al prezzo medio di € 1000/mq. il quale comprendeva sia il locale commerciale e sia le aree destinate a deposito uffici e servizi: Attualmente la parte ceduta è occupata dalla società Trony che commercia al dettaglio telefonia, elettrodomestici, apparati radio televisivi, computer etc.

Impiegando quest'ultimo dato, ritenuto attendibile, in quanto riferito allo stesso immobile e alla stessa tipologia, nonché in sede di contrattazione di libero mercato, pare opportuno distinguere e ricavare un valore per le aree commerciali e un valore per le aree adibite a deposito. Lo stabile oggetto della compravendita risulta ripartito principalmente in aree ad uso commerciale e in aree ad uso deposito; Per cui ai fini della stima, risulta d'obbligo l'estrapolazione del prezzo unitario riferito alla specifica tipologia/categoria d'uso.

Da una determinazione della entità delle superfici che costituiscono il compendio compravenduto (sub7) di superficie complessiva del fabbricato pari a mq. 1922, ed omogeneizzando la suddivisione in due blocchi principali, un primo adibito a locale commerciale e zona uffici per una superficie di mq. 1386 (per cui avente un'incidenza sul complessivo pari al 72,12%), ed un secondo adibito a deposito merci e bagni per una superficie di mq. 536 (per cui avente un'incidenza residua pari al 27,88%), sarà possibile determinare il prezzo di vendita applicato e riferito alle due zone principali. Considerando che mediamente i locali ad uso deposito hanno un prezzo del 70% rispetto al locale commerciale dell'attività, ne consegue che la sua incidenza percentuale debba essere ridotta di un'ulteriore 30%.

Determinazione delle incidenze percentuali sul prezzo medio applicato

Prezzo medio applicato € 1000/mq.

Incidenza originaria sup. Loc. comm. = **72,12 %**

Incidenza sup. deposito = (incidenza percentuale superfice- 30%)

Incidenza sup. deposito = 27,88% - (30 %) = 27,88 x 0.70= **19,51 %**

Effettuando un'omogeneizzazione di superfici tra la % di sup. Loc. Commerciale originaria e la % superficie del locale di deposito ragguagliata sempre al commerciale abbiamo:

Sup. compl. omogeneizzata a loc. comm.= incid. Orig. Loc. Comm+ inc. sup .deposito

Sup. compl. omogeneizzata a loc. comm.= **72,12 %+ 19,51 = 91,63%**

Ne deriva che il prezzo medio applicato di € 1000/mq, sé riferito alla sola superficie del locale commerciale risulta pari al valore prezzo di 0.9163 mq. di locale commerciale.

Rapporto del prezzo a un mq. di locale comm.le = €1000,00/0.9163= € 1.091,63
Valore/prezzo di vendita effettivo unitario Locale Commerciale = € 1.091,63

Avendo definito in precedenza che il locali ad uso deposito incidono per il 70 % del valore principale del locale commerciale abbiamo:

Valore/prezzo unitario locali ad uso deposito= valore loc. Commerciale x 70 %
Valore/prezzo unitario locali ad uso deposito= € 1091,63 x 0.70 = **€ 763,94**
Valore/prezzo unitario locali ad uso deposito= € 763,94

Verifica = (Prezzo loc. comm. x inc. %)+(Prezzo loc. Deposito x inc. %)
Verifica =(€ 1091,63x0,7212)+(€763,94x0.2788)=(€787.28+€212.98)=**€ 1000,26**

DEFINIZIONE DELLE ZONE ZES (ZONE ECONOMICHE SPECIALI)

Una particolare considerazione andrebbe rivolta alle zone ZES (Zone Economiche Speciale), istituita di recente per la Regione Sardegna per tramite del DPCM in data 10-12-2021, rendendo attuativo il Piano di Sviluppo Strategico approvato dalla Giunta Regionale n° 23/16 del 22 gi ugno 2021, quale ha ricompreso dal vaste aree della zona industriale.del comune di Tortoli, richiamando specificatamente anche l'intera area dell'oggetto di stima quale foglio 5 mappale 3951.

L'appartenenza alla zona speciale costituisce un regime economico fiscale di vantaggio per le aziende insediate in tali aree, il quale permette di maturare un credito d'imposta per gli investimenti che l'azienda sostiene durante la propria attività.

Per queste particolari motivazioni si ritiene che gli immobili ricompresi in tali aree ZES siano particolarmente interessanti e appetibili per l'imprenditoria, riconoscendo gli stessi **un valore aggiunto non indifferente**.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SUL PROCESSO DI STIMA COMPARATIVO

Nonostante i diversi organismi contattati (OMI, Agenzie Immobiliare ecc.) dalle ricerche sono emersi dei valori che più volte si riconfermano simili tra loro.

Non si ritiene idoneo adottare una procedura di media matematica dei vari valori indicati nelle analisi, in quanto in alcuni casi i valori sono stati riportati al fine dimostrativo della limitazione di immobili attualmente presenti sul mercato, anche sé non perfettamente analoghi al bene oggetto di stima.

La determinazione dei valori unitari da applicare alle singole porzioni di immobili, avverrà sulla base delle seguenti considerazioni:

LOCALI COMMERCIALI

a) il valore base derivato dall'analisi dell'OMI pari a € 1100/mq. per locali adibiti a magazzino;
b) il valore base derivato dall'analisi del Borsino Immobiliare pari a € 1127,50/mq. per locali adibiti a locale commerciale;
c) Il valore base derivato dall'analisi degli annunci privati e agenzie € 1150/mq. per locali adibiti a locale commerciale;
d) Il valore base derivato dall'analisi delle stipule di vendita avvenute € 1091/mq. per locali commerciali e in € 763,94 per i locali ad uso deposito.

VALORE MEDIO ANALISI DI RICERCA PER LOCALI COMMERCIALI

Valore Medio di Mercato= ∑ (V.Omi+ V.Agenzia + Borsino+quotazione ATTI);
Numero Valori

Valore Medio di Mercato= ∑ (1100,00+1127,50+1150,00+1091) = **1.117 €./mq**
4

Valore Medio di Mercato = **1117,00 €./mq**

Arrotondamento Valore medio per Locali ad uso Commerciale = € 1100,00/mq.

LOCALI AD USO DEPOSITO

e) il valore base derivato dall'analisi dell'OMI pari al 70% per locali adibiti a magazzino (€ 1100/mq) risulta di € 770/mq;
f) il valore base derivato dall'analisi del Borsino Immobiliare pari a € 789,25/mq. per locali adibiti a uso deposito;
g) Il valore base derivato dall'analisi degli annunci privati **non presente**
h) Il valore base derivato dall'analisi delle stipule di vendita avvenute € 763,94 per i locali ad uso deposito.

VALORE MEDIO ANALISI DI RICERCA PER LOCALI DEPOSITO

Valore Medio di Mercato= ∑ (V.Omi+ V.Agenzia + Borsino+quotazione ATTI);
Numero Valori

Valore Medio di Mercato= ∑ (770,00+789,25+763,94) = **774,39 €./mq**
4

Valore Medio di Mercato = **774,39 €./mq**

Arrotondamento Valore medio per Locali ad uso Deposito = € 775,00/mq.

PRECISAZIONI SUI PREZZI DA APPLICARE AGLI IMMOBILI.

Si definisce quali valori applicabili mediati per :

- I **locali ad uso commerciale** sarà valutato a € 1100/mq, in quanto risultato di una valore mediato;
- I **locali ad uso Deposito/magazzino** sarà valutato a € 775/mq, in quanto risultato di un valore mediato,
- I **locali ad uso ufficio** sarà valutato a € 1100/mq, equiparati al valore dei locali commerciali, in quanto sono annessi direttamente all'attività;
- **I locali ad uso Officina** sarà valutato a € 700/mq;
- Il **piazzale esterno** pavimentato, sarà valutato a €. 120,00/mq in ragione della presenza di sottostrutture e altre opere in esso realizzate (raccolta delle acque, drenaggi, pozzetti, pavimentazioni, ecc.);
- **I lastrici solari, tenuto conto che non sono edificabili,** avranno anch'essi una valutazione minima, scaturita da un possibile sfruttamento per l'apposizione di eventuali pannelli solari o altro impianto similare;

PARAMETRI

Con riferimento alla stima parametrica, per l'immobile in esame, saranno adottati dei valori differenti rapportati all'uso e alle caratteristiche di costruzione dei locali esaminati a confronto.

Si precisa che i valori si riferiscono esclusivamente alle strutture murarie, escludendo tutti i macchinari e le attrezzature (che appartengono alla ditta locataria).

- Locale commerciale	€. 1.100,00/mq.
- Locale uso uffici	€. 931,50/mq.
- Locale deposito/ magazzino	€. 775,00/mq.
- Locale uso officia	€. 700,00/mq.
- Lastrico solare	€. 30,00/mq.
- Piazzale	€. 120,00/mq.
- Aiuole	€. 30,00/mq.

ADOZIONE DEI CRITERI DI APPREZZAMENTO O RIDUZIONE

In genere per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Questi coefficienti correttivi derivano da una serie di fattori, che definiscono le caratteristiche soggettive dell'immobile. La norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti che tengano conto di tutte le condizioni positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico e organico, gestione antieconomica ecc.)

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione); - lo stato di conservazione; - le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; - le finiture; - l'ubicazione del fabbricato; - la sua destinazione in funzione dell'uso; - una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza o meno d'impianti.

Coefficiente di vetustà (Kv).

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno, del 10% al 30 anno e del 15% oltre il 40 anno.

Stato di conservazione (Sc).

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0.95 (-5%) e infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0.90 (-10%).

Tecnica costruttiva (Tc).

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'immobile che possono condurre a un migliore sfruttamento dello stesso. Esse si

distinguono moderna con coefficiente pari a 1 (0%), medie con coefficiente variabile tra 0,95 (-5%) e 0,90 (-10%), superate con coefficiente tra 0,85 (-15%) e 0,80 (-20%).

Coefficiente d'ubicazione (Ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso e ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 (0%) a 0.90 (-10%).

Coefficiente di destinazione in funzione all'uso (Kdu).

Questo coefficiente è di notevole utilità poiché si rapporta numericamente la valorizzazione del fabbricato in funzione dell'uso dello stesso. La determinazione di tale coefficiente di destinazione parte dalla considerazione che si ha una variazione quando il fabbricato è qualitativamente superiore o inferiore al suo uso. Detto coefficiente può variare da 1 (0%) a 0.90 (-10%). In alcuni casi può essere superiore.

Altri elementi (Ki).

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto dello stato di conservazione degli impianti e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 (0%) a 0.85 (-15%) che in alcuni casi può addirittura essere incrementato se gli impianti sono numerosi e a norma.
Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico.

Fg. 5 Particella 4571

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Ki	Totale
Unità Immobiliare composta da Locale vendita, Uffici, depositi e magazzino.	-3	0	0	0	0	+3	+ 0%
TOTALE							**+ 0%**

Deprezzamento.

Non sono previsti elementi di deprezzamento essendo l'immobile in buono stato conservativo e di efficientamento, posizione ottimale, dotato di grandi aree parcheggio. Per cui non saranno applicati coefficienti correttivi.

VALUTAZIONE CON METODO DI CONFRONTO

Fg. 5 Particella 3950 sub. 16

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Locale vendita (PT)	900,97	1100,00	+ 0%	€. 991.067,00
Locale deposito (PT)	209,11	775,00	+ 0%	€. 162.060,25
Locale deposito (P1)	2.190,21	775,00	+ 0%	€. 1.697.412,75
Locale officina (PT)	923,76	700,00	+ 0%	€. 646.632,00
Locali uffici,wc,(PT)	131,00	1100,00	+ 0%	€. 144.100,00
Locale palestra (P1)	640,00	775,00	+ 0%	€. 496.000,00
Area pertinenza, parcheggi (lato Nord)	1.211,00	100,00		€. 121.100,00
Rampa (lato Nord)	168,00	200,00		€. 33.600,00
Area movimentazioni merci (lato Sud)	364,50	100,00		€. 36.450,00
Area pedonale (lato Sud)	187,50	100,00		€. 18.750,00
Valore dell'Unità Immobiliare e pertinenze				
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda € 4.347.000,00				

Valore dell'immobile in cifra tonda € 4.347.000,00
(dicasi Euro quattromilionitrecentoquarantasettemila/00).
Valore Perizia di stima CTU (€. 3.534.300,00)

Fg. 5 Particella 3950 sub 18 (ex sub 17)

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Locale uffici e vendita (PT	900,18	1100,00	+ 0%	€. 990.198,00
Locale deposito (PT)	396,94	775,00	+ 0%	€. 307.628,50
Area movimentazioni merci (lato Ovest)	309,25	100,00		€. 30.925,00
Area pertinenza, parcheggi (lato Ovest)	1.421,00	100,00		€. 142.100,00
Area pedonale (lato Nord)	40,00	100,00		€. 4.000,00
Valore dell'Unità Immobiliare e pertinenze				**€. 1.474.851,50**
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda € 1.474.000,00				

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 1.474.000,00
(dicasi Euro unmilionequattrocentosettantaquattromila/00).
(Valore Perizia di stima CTU € 1.139.210,10)

Fg. 5 Particella 3950 sub. 3

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Area Urbana Sub. 3 (PT/P1) Scala met.esterna	circa 2x22,90 mq	a corpo	compresa la scala	€. 11.450,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda				**€. 11.500,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €.11.500,00 (dicasi Euro undicimila cinquecento/00).

Fg. 5 Particella 3950 sub. 5

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.5 (P2	1.000,00	15,00		€. 15.000,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE		**in cifra tonda**		**€. 15.000,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 15.000,00 (dicasi Euro quindicimila/00).

Fg. 5 Particella 3950 sub. 6

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.6 (P2	300,00	15,00		€. 4.500,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE		**in cifra tonda**		**€. 4.500,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 4.500,00 (dicasi Euro quattromilacinquecento/00).

Fg. 5 Particella 3950 sub. 10

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Aiuola esterna Sub. 10 (PT) zona ingresso Ovest	circa 238,00 mq	10,00		€. 2.380,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE		**in cifra tonda**		**€. 2.400,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 2.400,00 (dicasi Euro duemilaquattrocento/00).

Fg. 5 Particella 3950 sub. 11

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.11 (P2	2.474,00	15,00		€. 37.110,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE		**in cifra tonda**		**€. 37.100,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €.37.100,00 (dicasi Euro trentasettemilacento/00

Fg. 5 Particella 3950 sub. 12 (sopra il sub. 7 appartenente ad altra ditta)

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.12 (P2	1.426,00	15,00		€. 0,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE		**in cifra tonda**		**€. 0,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 0,00 (dicasi Euro zero/00)

Fg. 5 Particella 3950 sub. 14

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Area Urbana Sub.14 (PT) Cabina Fotovoltaico	27,00 mq	a corpo	Esclusi i macchinari	€. 13.500,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE		**in cifra tonda**		**€. 13.500,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €.13.500,00 (dicasi Euro tredicimilacinquecento/00).

Fg. 5 Particella 3950 sub. 15

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Area Urbana Sub.15 (PT)Cabina Fotovoltaico	9,00 mq	a corpo	Esclusi i macchinari	€. 4.500,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda				**€. 4.500,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda €.4.500,00 (dicasi Euro quattromilacinquecento/00).

Fg. 5 Mappale 1203

Immobile	Superficie mq	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Reliquato strada mapp. 1203 zona ingresso S-O	circa 40,00	10,00		€. 400,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda				**€. 400,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda € 400,00 (dicasi Euro quattrocento/00).

Fg. 5 Mappale 3952

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Area Urbana 3952zona ingresso Nord-Ovest	circa 23,00 mq	a corpo	Esclusi i macchinari	€. 11.500,00
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda				**€. 11.500,00**

Valore dell'immobile in cifra tonda € 400,00 (dicasi Euro undicimilacinquecento/00).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI IN STIMA

Di seguito la tabella dei valori:

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	Quota	VALORI
Fg. 5 particella 3950 sub. 3 (Scala)	**100/100**	**€. 11.500,00**
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 5 (lastrico)	**100/100**	**€. 15.000,00**
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 6 (lastrico)	**100/100**	**€. 4.500,00**
Fg. 5 particella 3950 sub. 10 (Aiuola)	**100/100**	**€. 2.400,00**
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 11 (lastrico)	**100/100**	**€. 37.100,00**
Fg. 5 part.lla 3950 e 3951 sub. 12 (lastrico altra ditta	**0/0**	**€. 0,00**
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 14 (area urbana)	**100/100**	**€. 13.500,00**
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 15 (area urbana)	**100/100**	**€. 4.500,00**
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 16 (Stabile D/8)	**100/100**	**€. 4.347.000,00**
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 18 (Stabile D/8)	**100/100**	**€. 1.474.260,00**
Fg. 5 particella 1203 (reliquato)	**100/100**	**€. 400,00**
Fg. 5 particella 3952 (Ente Urbano)	**100/100**	**€. 11.500,00**
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI		**€. 5.921.400,00**

Valore di mercato dei Beni in cifra tonda €. 5.921.000,00

(dicasi Euro cinquemilioninovecentoventiunomila/00)

STIMA CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

(Income Capitalization Approach)

Per valutare il bene oggetto di stima, per verifica, si procede al calcolo del valore di mercato anche con il procedimento analitico di capitalizzazione del reddito netto, dove:

V = probabile valore di mercato del bene

Rn = Reddito netto del proprietario

r = Saggio di capitalizzazione

Data la natura dei beni, caratterizzata da diverse tipologie (loc. comm, deposito, uffici etc), l'analisi sarà effettuata in merito ai dati dell'OMI ed in considerazione delle caratteristiche di finitura elevate del fabbricato di stima, lo scrivente utilizzerà il valore medio di locazione fornito dal Borsino Immobiliare riferito alle differenti tipologie,

LOCALI COMMERCIALI quotazione locazione media mensile/mq

LOCALI Commerciali = (quot. media Magazzino OMI+ quot.e media Ufficio Bors. Imm.)/2

LOCALI Commerciali = (€ 4,50+€ 4,89)/2= **4,695 €/mq**

LOCALI Commerciali = arrotondamento € 4,70/mq mensile

LOCALI UFFICIO quotazione locazione media mensile

Avendo sostenuto ed equiparato il valore dei Locali Ufficio ai Locali Commerciali, **sarà adottato lo stesso valore**

LOCALI Ufficio = Locali commerciali = € 4,70/mq mensile

LOCALI DEPOSITO quotazione locazione media mensile

LOCALI Deposito = (quot. media Magazzino Bors. Imm.+ quot.media Laboratori Bors.Imm.)/2

LOCALI Deposito = (€ 3.68+€ 2,42)/2 = 3.65 €/mq.

LOCALI Deposito = € 3,65/mq mensile

LOCALI OFFICINA quotazione locazione media mensile

Avendo stabilito in precedenza che il valore unitario dei LOCALI Officina è inferiore di –10% (€ 700/mq. officina → € 775/mq. locali uso deposito) ne consegue un adeguamento del valore determinato per i locali ad uso deposito,

LOCALI Officina = valore loc./mq –10%= 3.65 €/mq.x 0.90 = 3,285 €/mq mensile

LOCALI Officina = arrotondamento € 3,29/mq mensile

La determinazione dei suddetti valori di locazione unitaria mensile s'intende al netto dell'eventuale iva, ma al lordo delle spese che possono incidere periodicamente

SPESE IN DETRAZIONE DAL VALORE UNITARIO/mq. DI LOCAZIONE MENSILE

Le spese sono quelle generalmente sostenute quali ICI, IRPEF, ECC. …

Si stima in tutto circa **il -15 %** dell'affitto annuo.

- VALORE NETTO DI LOCAZIONE ANNUALE

Dal valore unitario/mq. di locazione mensile saranno dedotte le spese.

LOCALI Commerciali Reddito lordo unitario= **Rlu** € 4,70/mq mensile

Reddito netto unitario = **Rlu** – **15%** (Spese) = € 4,70 – 0,705 = **€ 3,995**/mq mensile

LOCALI Commerciali Reddito netto unitario= arrotondamento **€ 4,00/mq mensile**

LOCALI UFFICIO Reddito lordo unitario= **Rlu** € 4,70/mq mensile

Reddito netto unitario = **Rlu** – **15%** (Spese) = € 4,70 – 0,705 = **€ 3,995**/mq mensile

LOCALI UFFICIO Reddito netto unitario= arrotondamento **€ 4,00/mq mensile**

LOCALI DEPOSITO Reddito lordo unitario= **Rlu** € 3,65/mq mensile

Reddito netto unitario = **Rlu** – **15%** (Spese) = € 3,65 – 0,365 = **€ 3,285**/mq mensile

LOCALI DEPOSITO Reddito netto unitario= arrotondamento **€ 3,29/mq mensile**

LOCALI OFFICINA Reddito lordo unitario= **Rlu** € 3,65/mq mensile

Reddito netto unitario = **Rlu** – **15%** (Spese) = € 3,29 – 0,365 = **€ 2,961**/mq mensile

LOCALI OFFICINA Reddito netto unitario= arrotondamento **€ 2,96/mq mensile**

- DETERMINAZONE DEL CANONE DI LOCAZIONE NETTO MENSILE e ANNUALE

Determinazione del canone di locazione del sub 18

Fg. 5 Particella 3950 sub 18 (ex sub 17)

Immobile	Superficie commerciale	Locazione lorda unitaria Al €/mq	Locazione mensile	Locazione annuale
Locali uffici e vendita (Piano Terra)	900,18	4,00	€ 3600,72	€. 43.208,00
Locale deposito (Piano Terra)	396,94	3,29	€ 1305,93	€. 15.671,19
TOTALE MENSILE E ANNUALE			**€. 4.906,65**	**€. 58.879,12**

VERIFICA

Per accertare se detti importi sono congrui, lo scrivente farà una VERIFICA con i canoni d'affitto utilizzati dalla società [redacted] il quale ha locato **l'intero sub 18 alla società;**

Il contratto di locazione del sub 18 in favore della società [redacted] prevede un rateo contrattuale di locazione complessiva annua pari a € 54.999,95 (molto simile all'importo di € 58.879,12 determinato con l'impiego dei dati medi derivati dall'osservatorio del mercato immobiliare)

Fg. 5 Particella 3950 sub. 16

Immobile	Superficie commerciale	Locazione lorda unitaria Al €/mq	Locazione mensile	Locazione annuale
Locale vendita (PT)	900,97	4,00	€ 3601,88	€. 43.222,56
Locale deposito (PT)	209,11	3,29	€ 687,97	€. 8.255,64
Locale deposito (P1)	2.190,21	3,29	€ 7.205,79	€. 86.469,48
Locale officina (PT)	923,76	2,96	€ 2.734,33	€. 32.811,96
Locali uffici,wc,(PT)	131,00	4,00	€ 7524,00	€. 6.288,00
Locale palestra (P1)	640,00	3,29	€ 2105,60	€. 25.267,00
TOTALE mensile e annuale			**€. 23.859,57**	**€ 202.314,84**

VERIFICA

Per accertare se detti importi sono congrui, lo scrivente farà una VERIFICA con i canoni d'affitto utilizzati dalla società [redacted] il quale ha locato una porzione del **sub 16 (deposito) alla società** [redacted] **che la impiega come palestra;**

Il contratto di locazione della porzione del sub 16 in favore della società Kinesys prevede un rateo contrattuale di locazione complessiva annua pari a € 32.000,00 (superiore all'importo di € 25.267,00 determinato con l'impiego dei dati medi derivati dall'osservatorio del mercato immobiliare)

- SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ORDINARIO

Il saggio di capitalizzazione sarà calcolato sulla media del prezzo Unitario fissato nella perizia parametrica riferito alle varie tipologie di locali:

LOCALI Commerciali = valore vendita €1100/mq, valore locaz. netto € 4,00/mq mensile.
SAGGIO MEDIO= €./mq 4,00x12 = €./annui 48,00:€./mq 1100,00 x100 = 4,36%

LOCALI UFFICIO = valore dei locali commerciali
SAGGIO MEDIO= 4,36%

LOCALI DEPOSITO = valore vendita € 770/mq, Valore locazione netto € 3,29/mq mensile
SAGGIO MEDIO= €./mq 3,29x12 = €./annui 39,48:€./mq 770,00 x100 = 5,12%

LOCALI OFFICINA = valore vendita € 700/mq, Valore locazione netto € 2,96/mq mensile
SAGGIO MEDIO= €./mq 2,96x12 = €./annui 35,52:€./mq 700,00 x100 = 5,07%

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE sub 16
(Stima Capitalizzazione dei Redditi)

Vale la seguente formula generale applicata alle varie tipologie che compongono l'immobile oggetto di stima **Vm (mercato)** = **R**n/ **i**

Immobile	Superficie commerciale	Locazione annua a €	Saggio di capitalizzazione ordinaria	Valore porzione immobile
Locale vendita (PT)	900,97	€ 43.222,56	4,36 %	€. 991.343,12
Locale deposito (PT)	209,11	€. 8.255,64	5,12 %	€. 161.242,96
Locale deposito (P1)	2.190,21	€. 86.469,48	5,12 %	€. 1.688.857,03
Locale officina (PT)	923,76	€. 32.811,96	5,07 %	€. 647.178,70
Locali uffici,wc,(PT)	131,00	€. 6.288,00	4,36 %	€. 144.220,18
Locale palestra (P1)	640,00	€. 25.267,00	5,12 %	€. 493.496,09
TOTALI VALORE IMMOBILE				**€ 4.126.338,08**

A tali valori vanno sommati i valori che non sono stati conteggiati con tale metodo

(n.b.) I restanti valori dell'area di movimentazioni merci, dei parcheggi e dell'area pedonale, saranno gli stessi calcolati con la stima parametrica.

Valore finale dell'immobile sub 16 con capitalizzazione dei redditi, integrato con ulteriori valori di stima :

- **Valore fabbricato capitalizzazione redditi (PT+P1) €. 4.126.338,08**
- **Area pertinenza parcheggi e manovra €. 121.100,00**
- **Rampa veicolare accesso da PT a P1 €. 33.600,00**
- **Area movimentazione merci (lato sud) €. 36.450,00**
- **Area pedonale €. 18.750,00**

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE SUB. 16 €. 4.336.238,08

(arrotondamento € 4.336.000,00)

VALORE DI MERCATO Capitalizzazione dei Redditi sub 16 € 4.336.000,00

(dicasi Euro quattromilionitrecentotrentaseimila/00).

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE sub 18

(Stima Capitalizzazione dei Redditi)

Vale seguente formula generale applicata alle varie ipologie che compongono l'immobile oggetto di stima **Vm (mercato)** = **R**n/ **i**

Immobile	Superficie commerciale	Locazione annua a €	Saggio di capitalizzazione ordinario	Valore porzione immobile
Locale vendita (PT)	900,18	€ 43.208,00	4,36 %	€. 991.009,17
Locale deposito (P1)	396,94	€. 15.671,19	5,12 %	€. 306.077,92
TOTALI VALORE IMMOBILE				**€ 1.297.087,09**

A tali valori vanno sommati i valori che non sono stati conteggiati con tale metodo

(n.b.) I restanti valori dell'area di movimentazioni merci, dei parcheggi e dell'area pedonale, saranno gli stessi calcolati con la stima parametrica.

Valore finale dell'immobile sub 18 con capitalizzazione dei redditi, integrato con ulteriori valori di stima :

-	**Valore fabbricato capitalizzazione redditi (PT+P1)**	**€.**	**1.297.087,09**
-	**Area pertinenza parcheggi e manovra**	**€.**	**142.100,00**
-	**Area movimentazione merci (lato sud)**	**€.**	**30.925,00**
-	**Area pedonale**	**€.**	**4.000,00**
	VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE SUB. 18	**€.**	**1.474.112,09**

(arrotondamento € 1.474.000,00)

VALORE DI MERCATO Capitalizzazione dei Redditi sub 18 € 1.474.000,00

(dicasi Euro unmilionequattrocentosettantaquattromila/00).

CONSIDERAZIONI SUI RISULTATI DI STIMA IMMOBILE

Con la presente perizia, è stato dimostrato che a prescindere dalla tipologia del procedimento estimativo applicato, il primo da un'analisi mista tra i valori degli osservatori immobiliari, e dai dati desumibili a seguito di un'analisi degli annunci in libero mercato per immobili analoghi all'oggetto di stima, e il secondo con il metodo della capitalizzazione dei redditi. **Si è pervenuti all'identico valore di stima** per il sub 18, e ad un valore quasi identico per l'immobile sub 16 (€ 4.336.000 contro € 4.347.000 determinato con il sistema comparativo, pari ad una differenza di € 11000, insignificante per categorie e consistenze similari, nonché l'elaborata procedura di calcolo) perciò si ritiene che la determinazione di entrambi valori eseguita con tipologia differente siano entrambi congrue.

Immobile potrebbe avere un valore di stima nel libero mercato pari a €. 5.921.000,00

(dicasi Euro cinquemilioninovecentoventiunomila/00)

Si precisa che il calcolo compiuto dal perito, a prescindere dall'impostazione a metro quadrato, considera le Unità Immobiliari **a corpo** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, servitù, pertinenze ed accessioni (esclusi gli arredi, i macchinari e quant'altro di rimovibile).

SOLUZIONI E IPOTESI DIVISIONALI DELLA STRUTTURA IMMOBILIARE

Tra le varie ulteriori osservazione alla presente perizia e agli immobili oggetto di Stima, è d'obbligo la segnalazione della presenza sul lastrico solare di due impianti fotovoltaici di potenza pari a Kw36 e di Kw100 ed età pari a circa anni 9, che attualmente è in produzione.

I lastrici interessati dai pannelli fotovoltaici sono il sub 5, sub 6.

Il costo attuale di un impianto fotovoltaico nuovo con potenze superiori ai 20 Kw ha un costo unitario medio pari a € 1800-2000/Kwh.

Valore impianto fotovoltaico= Kwh installati x € 1800/Kw

Valore impianto fotovoltaico= Kwh 136 x € 1800 = € 244800,00

L'impianto fotovoltaico ha una durata non inferiore a 25 anni che potrebbe protrarsi anche a 40 anni se regolarmente installati e mantenuti. I produttori garantiscono con garanzia una durata dei pannelli di 25 anni.

Calcolando l'ammortamento del costo, e di conseguenza il valore residuo in base al vetustà d'invecchiamento di 9 anni, Calcolo coeff. vetustà = anni 25.→ 100% ; anni 9 → 74%

Possiamo definire che il suo valore attuale possa essere stimato nel 65 % del costo iniziale.

Valore attuale impianto fotovoltaio = Costo impianto – (coeff. vetustà).

Valore attuale impianto fotovoltaico = € 244800,00 x 0.65 = € 159.120,00

Valore attuale impianto Fotovoltaico € 159.000,00

Il valore cosi determinato andrebbe a sommarsi al valore dell'immobile.

Per cui se pur non sommato ai precedenti valori, costituisce un valore aggiunto all'intero Stabile.

Una delle principali osservazioni che risaltano immediatamente, e possono costituire elemento di considerazione, sono i differenti valori complessivi di stima degli immobili a cui è pervenuto il sottoscritto e il CTU geom. Roberto Musiu.

- Valore di stima complessivo geom. Andrea Dettori € 5.921.000,00
- Valore di stima complessivo geom. Roberto Musiu € 4.735.400,00

Il maggior valore ottenuto nella perizia del sottoscritto, è derivato da un'attenta ed approfondita analisi dei valori base derivati dall'OMI e Borsino Immobiliare corrispondenti alle effettive caratteristiche degli immobili in esame. Altro elemento di comparazione di cui non ha tenuto conto il CTU, sono la mancata considerazione dei prezzi (pari a € 1000,00/mq) ed importi complessivi derivati nella stipula di una porzione dello stesso capannone (vendita stabile sub 7 in favore dell'INTESA Sanpaolo-Trony) . Anche la conoscenza del valore delle compravendite degli immobili (porzioni di capannone dell'ex Arbatex) rappresenta un ulteriore elemento che poteva essere impiegato nella stima comparativa. A supporto di quanto determinato dal sottoscritto, per il valore dell'immobile, è stato comprovato e dimostrato sia con la stima comparativa e sia con la stima per mezzo della capitalizzazione dei redditi (fonti base derivate dagli attuali locazioni in corso in favore della soc. [redacted])

Partendo dal presupposto che la presente perizia e finalizzata alla valutazione del possibile rientro economico di capitali, derivati dalla diretta trattativa e vendita degli immobili oggetto di stima, o porzioni di essi, in un breve o medio temine, si espone di seguito un ipotetico piano per la predisposizione e messa in vendita dell'immobile, finalizzata ad immediato realizzo.

L'immobile si presta sostanzialmente ad essere ripartito per la vendita nel seguente modo:

Lotto 1 → vendita dell'immobile sub 18 (Ex sub17) per intero, ad eccezione dell'area parcheggio che si prevede solamente per la metà dell'intera consistenza. La stessa potrebbe essere proposta in vendita alla stesa società locataria, con una riduzione del valore di stima pari al 30 % per immediato realizzo.

Valore di perizia Lotto 1 → € 1.474.000,00 – (50 % valore area parcheggio) =

Valore di perizia Lotto 1 → € 1.474.000,00 – (50 % € 142.100,00) = € 1.402.950,00

Valore immediato realizzo Lotto 1 – 30% → € 982.065,00 arrotondamento → € 982.000,00

Valore immediato realizzo Lotto 1 = € 982.000,00

Data l'ampia consistenza della vetrata nel prospetto principale, dotata di doppio ingresso, non si esclude la possibilità di poter suddividere il presente lotto in due porzioni d'immobile,
Lotto 1A e lotto 1B. Tale soluzioni nell'attuale mercato trova maggior interesse in quanto il capitale iniziale d'acquisto è in pratica dimezzato.
Finalizzato in tal modo, suddiviso in due lotti, aumentano le possibilità di addivenire ad una vendita immediata.

Lotto 2 → vendita di una porzione del sub 16, pari a mq. 640 e precisamente la porzione attualmente impiegata in locazione dalla soc. Kinesys. L'immobile è derivato da una più ampia porzione di un'area deposito al Piano Primo del sub 16. Per quanto all'aspetto edilizio è già improntato per essere reso autonomo senza la realizzazione d'opere edilizie. In tal caso occorre solamente una pratica edilizia Suape, finalizzata a stralciare con frazionamento la porzione d'immobile. Al lotto 2 derivato, andrà annessa una porzione dell'area parcheggio del sub 18 pari a circa il 50 %, cosi che disponga in ausilio anche di un'ampia area parcheggi.
Qualora urbanisticamente non sia perseguibile la suddivisione dell'area parcheggio del sub 16, potrà valutarsi la soluzione alternativa stralciando l'intera area parcheggio dal sub 16 per creare un Bene Comune annesso al Lotto 1 e al Lotto 2.
Il Lotto 2 potrebbe essere proposto in vendita alla stesa società locataria, con una riduzione del valore di stima pari al 30 % per immediato realizzo.

Valore di perizia Lotto 2 → € .496.000,00 + (50 % valore area parcheggio) =

Valore di perizia Lotto 2 → € .496.000,00 + (50 % 142.100,00) = € 567.050,00

Valore immediato realizzo Lotto 2 – 30% → € 396.935,00 arrotondamento → € 397.000,00

Valore immediato realizzo Lotto 2 = € 397.000,00

Lotto 3 → vendita dell'intero sub 16 al netto di porzione stralciata per la costituzione del Lotto 2 (porzione di deposito al Piano primo di mq 640).
Data l'ampia consistenza dell'immobile difficilmente sarà realizzabile una vendita per il reale ed intero valore economico.
Ipotizzando la vendita dello stesso in blocco (tolti i mq. 640 di cui sopra), potrebbe essere posto in vendita con una riduzione del valore di stima pari al 30 % per immediato realizzo.

Valore di perizia Lotto 3 → € 4.347.000,00 - (valore area deposito lotto 2)=

Valore di perizia Lotto 3 → € .4.347.000,00 - € 496.000,00 = € 3.851.000,00

Valore immediato realizzo Lotto 3 – 30% → € 2.695.700,00 arrotond.to → € 2.695.000,00

Valore immediato realizzo Lotto 3 = € 2.695.000,00

Una soluzione alternativa per la vendita del Lotto3 in un unico blocco, sussiste nella valutazione e proposta di suddividere ulteriormente il Lotto 3 in delle porzioni di stabile, che per conformazione, funzionalità, e consistenza, si prestino ad essere stralciate e rese autonome.
S'ipotizza la costituzione del **Lotto 3A**, composto dal reparto officina e ricambistica, il quale possiede una propria indipendenza, essendo separato dal resto del locale con opere murarie e dotato d'accessi autonomi dall'esterno.

S'ipotizza la costituzione del **Lotto 3B,** composto dall'intero deposito e parco auto al Piano Primo, anch'esso spazialmente già ben delimitato da murature che lo suddividono dal resto dello stabile; inoltre gode d'accesso autonomo per mezzo di una rampa esterna. Il Lotto 3B, essendo caratterizzato da un'ampia area, potrebbe a sua volta essere suddiviso in ulteriori due sub lotti 3Ba e 3Bb, di mq. 1000 circa cadauno.
Ultimo derivato il **Lotto 3C** , pari alla parte residuale dell'intero Lotto 3 iniziale, al netto delle aree e porzioni decurtate per la costituzione dei restanti sub lotti derivati 3A e 3B

Ipotesi ripartizione Lotto 3 in sub lotti:
Lotto 3A Officia, Reparto ricambi PT Piano terra mq. 923.27
Valore di perizia Lotto 3A → € 646.632,00
Riduzione di valore pari al 30 % per immediato realizzo
Valore immediato realizzo Lotto 3A – 30% → € 452.642,40 arrotond.to → € 452.000,00
Valore immediato realizzo Lotto 3A → € 452.000,00

Lotto 3B deposito al Piano Primo di mq. 2190,21+ rampa veicolare
Valore di perizia Lotto 3B intero → € 1.697412,75+33.600,00 = € 1.731.012,75
Valore di perizia Lotto 3B intero → € 1.731.012,75
Riduzione di valore pari al 30 % per immediato realizzo
Valore immediato realizzo Lotto 3B – 30% → € 1.211.708,92 arrotond.to → € 1.211.000,00
Valore immediato realizzo Lotto 3B → € 1.211.000,00
Valore ripartito del Lotto 3B in due sub Lotti derivati 3Ba e 3Bb

Valore immediato realizzo Lotto 3Ba=Lotto 3Bb = 50% del Lotto di perizia Lotto 3B intero
Valore immediato realizzo Lotto 3Ba=Lotto 3Bb = € 605.500,00

Lotto 3C composto da Locale commerciale uffici (residuale al netto dei Lotti 3A e Lotto 3B) deposito al Piano Primo di mq. 2190,21+ rampa veicolare
Valore immediato realizzo Lotto 3 = € 2.695.000,00
Valore immediato realizzo Lotto 3C = valore Lotto 3 – valore Lotto 3A – Valore Lotto 3B
Valore immediato realizzo Lotto 3C = € 2.695.000,00- € 452.000,00 – € 1.211.000,00
Valore immediato realizzo Lotto 3C = € 1.032.000,00

Tortoli 23 giugno 2023

Il perito
(geom. Andrea Dettori)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Nuoro
Iscrizione Albo N. 857
Geometra Andrea Dettori