

TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI

SEZIONE FALLIMENTI

Giudice Delegato Ill.mo Dott.ssa G.M. MOSSA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Fascicolo 1 di 1: Beni Immobili

FALLIMENTO N 02/2018

CURATORE : DOTT. A. CERESA

Incarico: 5/03/2020

IL C.T.U.:

Ing. Pina Mulas

Ing. Pina Mulas
Piazza Porrino n. 3 - 07100 Sassari
Cell. 329 2906680
e-mail: ing.p.mulas@gmail.com
PEC: ing.pinamulas@pec.it



INDICE

PREMESSA	3
1.Unità immobiliare : Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS)	4
1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Zona Industriale : Padrija- Codrongianos (SS).....	4
1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS)	7
1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – Zona Industriale Padriggia (Padrija), CODRONGIANOS (SS).....	9
1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – <i>Zona Industriale Padriggia (Padrija), CODRONGIANOS (SS)</i>	11
1.5 STIMA IMMOBILE	17
4-ALLEGATI	18

TRIBUNALE DI SASSARI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: **Dott.ssa G.M. Mossa**

Curatore: **Dott. A. Ceresa**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Pina Mulas con studio in Sassari, Piazza Porrino n. 3, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale Civile di Sassari, in data 5/03/2020 è stata nominata dal giudice delegato in qualità di esperta per svolgere una consulenza tecnica d'ufficio di stima e valutazione dell'immobile industriale sito in Codrongianos, Zona Industriale Padriggia (Padrija), di proprietà della società _____ in relazione al fallimento R.G. 2/2018.

La nomina del perito (il cui mandato è riportato in allegato 1) è avvenuta a seguito di richiesta da parte del curatore fallimentare.

Il corpus immobiliare, è costituito da una singola unità immobiliare con impianti a servizio.

I relativi allegati sono riportati a fine perizia (Lettera d'incarico- allegato 1, *Documentazione fotografica*- allegato 2, *Documentazione dell'Ufficio del Catasto*- allegato 3, *Documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale*- allegato 4).

L'immobile ricade nel Comune di Codrongianos.

La completezza della documentazione è stata valutata attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza, dei progetti approvati dal Comune di Codrongianos e anche attraverso consultazione della documentazione al Catasto e alla Conservatoria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Sassari aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1-ISCRIZIONE del 22/04/2013 - Registro Particolare 503 Registro Generale 5824

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

2-TRASCRIZIONE del 20/03/2018 - Registro Particolare 2547 Registro Generale 3580

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati:

-Annotazione n. 1655 del 31/10/2019 (CANCELLAZIONE)

3-TRASCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4667

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4-TRASCRIZIONE del 16/10/2018 - Registro Particolare 9909 Registro Generale 13461

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

5- ANNOTAZIONE del 16/10/2018 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 13462

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 148 del 1996

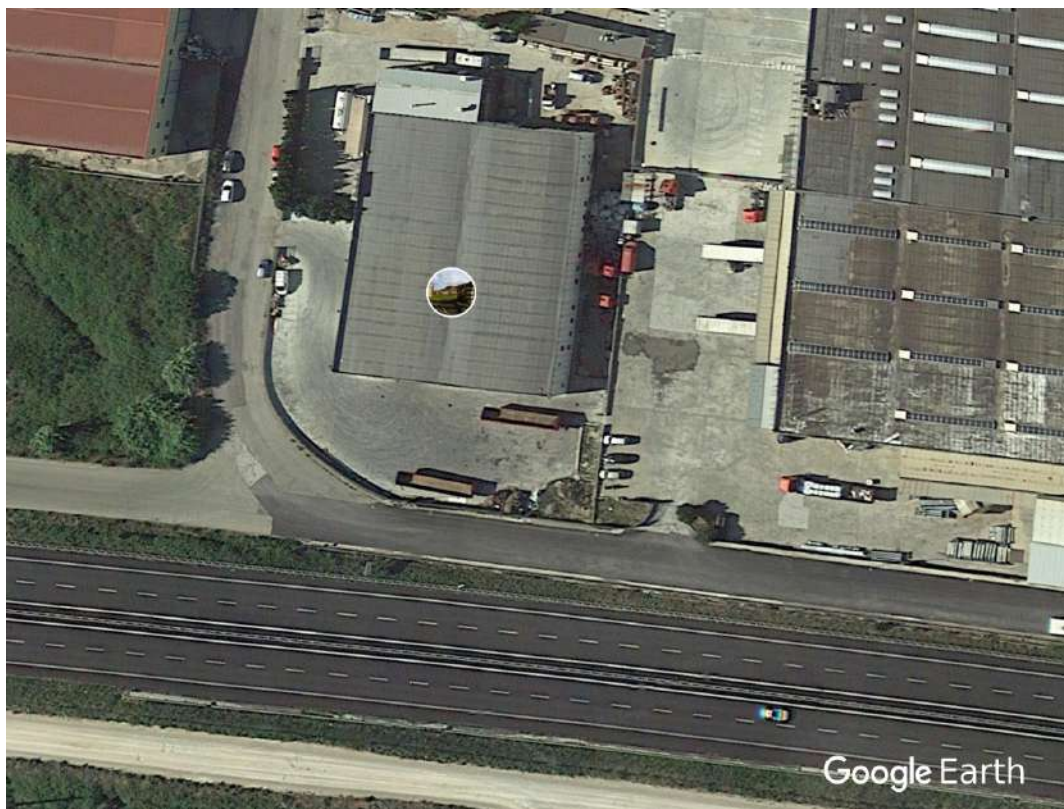
1.Unità immobiliare : Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS)

1.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DATI CATASTALI – Zona Industriale : Padrija- Codrongianos (SS)

Oggetto della perizia è un immobile di tipo industriale adibito ad officina per la manutenzione dei mezzi sito nel Comune di Codrongianos, Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS), distinto al Catasto Fabbricati, nel modo seguente:

n. identificativo	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €	Ubicazione catastale
1	Zona industriale Padrija, Codrongianos (SS)									
1	4	167	2		D/1				Euro 8.299,46	LOCALITA' PADRIJA piano: T

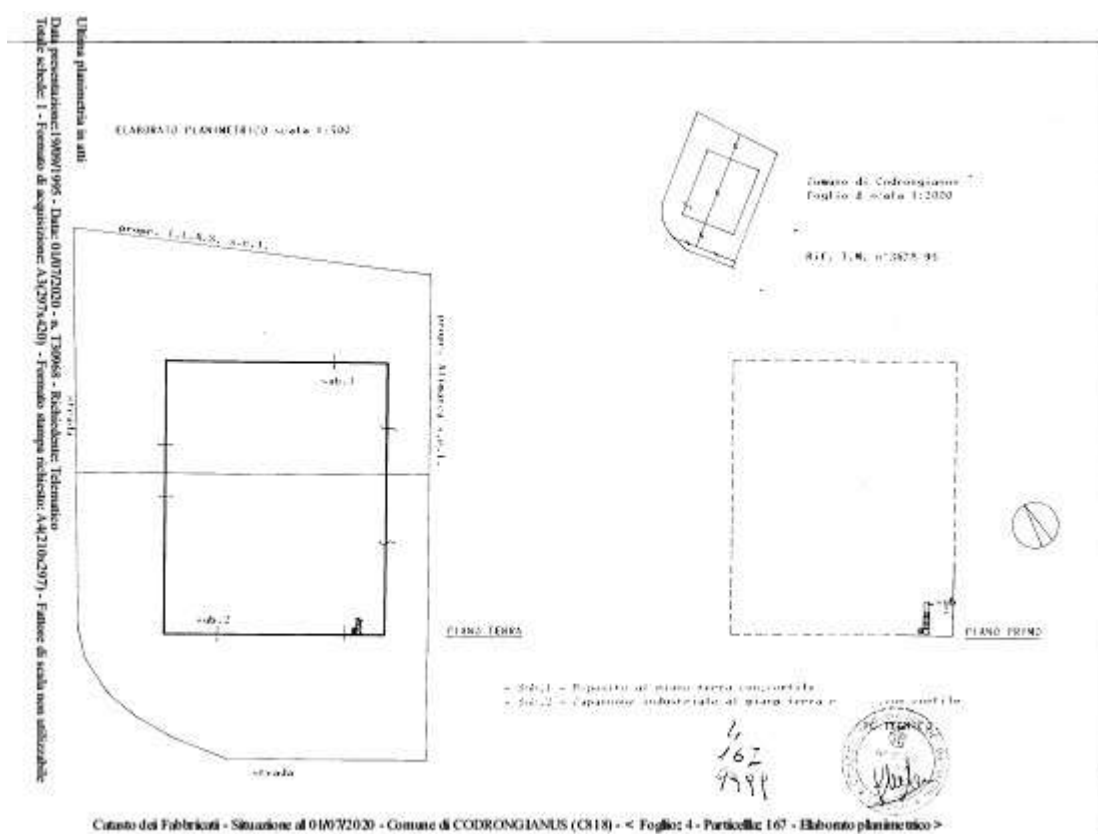
L'indirizzo preciso è Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS).

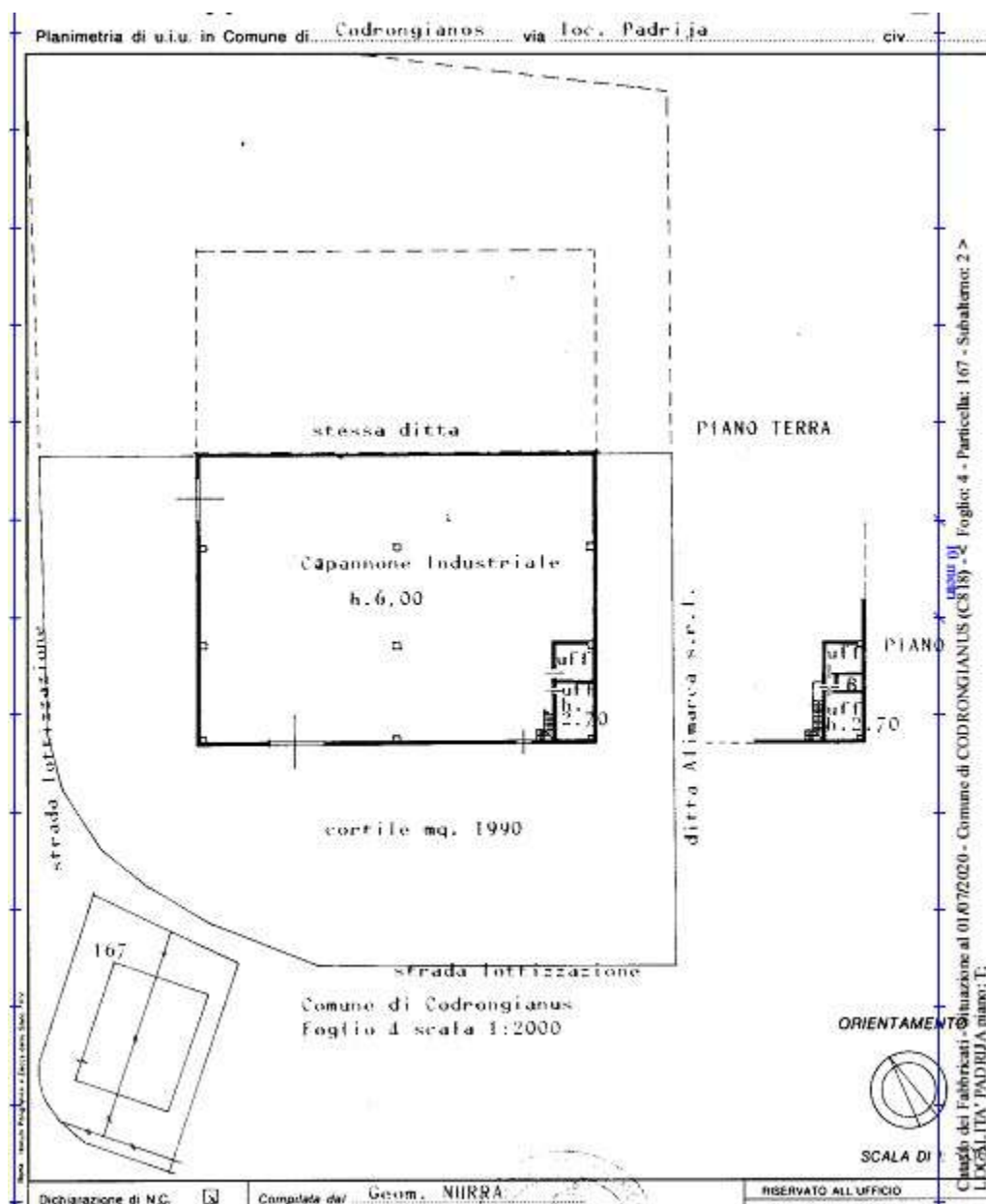


L'immobile si trova nei pressi Zona Industriale Padrija, Codrongianos, con ingresso su una traversa della strada parallela alla SS131 Carlo Felice in direzione Sassari.

PIANO TERRA - SUB. 2

Elaborato planimetrico- Particella 167





Planimetria Catastale – Particella 167, sub 2

Corrispondenza Catastale

Non risulta corrispondente la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi a seguito di una differente ripartizione degli spazi interni:

- una differente orientamento della rampa di scale per l'accesso alla zona uffici del piano primo, posti a sud est dello stabile;
- la realizzazione di differenti aperture negli stessi rivolta verso l'interno dello stabile al piano terra;

- la presenza , nella stessa zona uffici, al piano terra, di un locale realizzato con pannelli mobili in metallo e vetro con accesso diretto al capannone ed agli adiacenti uffici al piano terra ;

da ciò si evince la **Non Conformità Catastale.**

Si rende necessario quindi l'aggiornamento catastale, **posto a carico dell'acquirente**, prima della vendita (**obbligo di aggiornamento della documentazione catastale**), **onere il cui costo sarà decurtato dal valore stimato del bene.**

1.2. DESCRIZIONE DEL BENE – Zona Industriale Padrija- Codrongianos (SS)

In accordo con il Curatore il CTU Ing. Pina Mulas ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in due interventi, in data 24/01/20 e in data 28/05/21, che si sono concretizzati nel rilievo planimetrico, nella valutazione della conformità catastale e urbanistica ed nel rilievo fotografico, con tre accessi agli atti all'ufficio Tecnico del Comune di Codrongianos per l'acquisizione della documentazione Tecnico amministrativa.

Si propone la vendita del bene di seguito descritto in un unico lotto :

- Foglio 4, particella 167, sub 2, CAT D/1

che insiste su area cortilizia pavimentata di mq 1.990.

L'immobile ha forma rettangolare di lati interni 40,40m x 29,50m, con altezza interna di 6,65 m per un'estensione di circa 1.200 mq, all'interno del quale una zona uffici/ spogliatoi/ servizi distribuiti su due piani di dimensioni per piano di 4,77m X 9,94 m.

Il capannone è stato realizzato con fondazioni in plinti prefabbricati in c.a.v., così come i pilastri che presentano pluviale incorporato nel getto armati con ferro in barre ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata. La struttura è realizzata con travi prefabbricati c.a.v. e c.a.p.. Eseguita in conglomerato cementizio con armatura con trefoli stabilizzati e ferro in barre ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata. La copertura è realizzata in copponi parabolici in c.a.v. eseguiti in conglomerato cementizio con trefoli stabilizzati, ferri in barre ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata. I tamponamenti esterni sono realizzati in lastre prefabbricate in c.a.v. tipo verticale a tre nervature realizzate in conglomerato cementizio. La zona uffici è realizzata in mattoni forati in opera con malta cementizia intonacati a civile. I pavimenti sono di tipo industriale con finitura al quarzo per le zone produttive e in ceramica per gli uffici.

Gli infissi sia interni che esterni sono realizzati in alluminio preverniciato, ad eccezione della zona spogliatoi, mentre gli accessi carrabili sono realizzati tramite portoni in acciaio scorrevoli, mentre gli accessi pedonali sempre in acciaio ma a battente.

Sul lato Est del capannone è presente una piccola struttura coperta realizzata in pannelli sandwich aperta su un lato delle dimensioni 2,02m X 2,90 m con hmax 2,50 m adibita a protezione di impianti tecnici (compressore) a servizio esclusivo dell'immobile.

La proprietà è delimitata tramite muro in blocchi di cls sormontato da rete elettricosaldata lungo tutto il perimetro ad eccezione del lato Sud Est confinante con altra ditta catastale nel quale non è presente alcuna rete divisoria.

Il capannone presenta :

- un ingresso carrabile sul lato Nord Ovest della proprietà che si affaccia sulla strada della Zona Industriale perpendicolare alla SS 131, realizzato tramite un cancello metallico scorrevole su binario;
- un ingresso pedonale sul lato Sud della proprietà, tramite un cancello metallico con scala in c.a. che si affaccia sulla strada della Zona Industriale parallela alla SS 131;
- un collegamento pedonale tramite scala metallica con altra proprietà confinante sul lato Sud Est della proprietà.

Il capannone non si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente, sono presenti internamente segni di evidenti infiltrazioni d'acqua nelle pareti verticali principalmente in corrispondenza delle aperture, esternamente segni di ammaloramento del c.a. nei muri di tamponamento.

Alla data dei sopralluoghi l'immobile è affittato e adibito a deposito di autovetture.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Impianti:

-Gli impianti: elettrico, luce, F.M., rete di terra generale, Impianto Idraulico officina non sono a norma in quanto realizzati nel 1995 (in base alla documentazione a disposizione) e mai adeguati alla Legge 37/08. Non è presente quindi dichiarazione di conformità 37/08.

L'impianto forzato d'aria per il capannone con Compressore in funzione, ma privo di dichiarazione di Conformità alla 37/08.

Risultano presenti inoltre unità interne ed esterne dell'impianto di condizionamento per le zone uffici funzionanti ma privi di dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto (37/08).

Non risulta presente alcuna Certificazione Energetica (APE) di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Sarà quindi necessario provvedere alla sua redazione per la vendibilità dell'immobile.

Infatti il D.Lgs. 3 marzo 2011, n.28 (entrato in vigore in data 29 marzo 2011, c.d. "decreto rinnovabili") , all'art. 13 prescrive che "Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici e di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici .

Le disposizioni di cui sopra devono intendersi applicabili anche alle esecuzioni immobiliari e ai decreti di assegnazione nella fattispecie, posto che essi danno luogo a un trasferimento a titolo oneroso e che la finalità informativa rispetto al mercato immobiliare, sussiste anche riguardo alle espropriazioni forzate e in genere alle vendite giudiziali.

La predisposizione di tale attestato di prestazione energetica (APE) sarà posta a carico dell'acquirente, per cui il costo presunto di tale adempimento sarà decurtato dal valore del bene.

1.3. STATO DEI BENI E PROVENIENZA – Zona Industriale Padriggia (Padrija), CODRONGIANOS (SS)

L'immobile risulta nella piena proprietà della *avendolo acquistato in forza del seguente :*

- *ATTO GIUDIZIARIO del 26/03/2010 numero di repertorio 311/2010: Decreto di trasferimento immobili, Nota di Trascrizione reg. generale n. 13461, reg. particolare n. 9909, con Annotazione a Iscrizione: Restrizione di beni, registro gen. n.13462, registro part. 1446 del 16/10/2018*

Al momento dei vari sopralluoghi l'immobile risulta locato *con contratto di*
durata pari a 36 mesi a partire dal 03 Agosto 2018 con clausola che prevede la risoluzione automatica dello stesso in caso di vendita dell'immobile da parte degli organi della procedura.

PROVENIENZA VENTENNALE

VISURA STORICA Visura n.: T276337 Data: 14/05/2021

Comune di CODRONGIANOS

Provincia di Sassari

Foglio 4, Particella 167 Sub: 2

INTESTATO:

Proprietà 1/1

Unità Immobiliare dal 19/11/2014

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 167 Sub 2

DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/1

Classe Consistenza Superficie Catastale

Rendita € 8.299,46

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2014 protocollo n.SS0177151
in atti dal 19/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
(n. 62232.1/2014)

Indirizzo LOCALITA' PADRIJA piano: T;

XXXXXX

Situazione degli intestati dal 06/02/1996

DATI ANAGRAFICI:

CODICE FISCALE: 02140250925

DIRITTI E ONERI REALI: Proprieta` per 1000/1000 fino al 26/03/2010

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/1996
Voltura in atti dal 17/02/1999 Repertorio n.: 22480

Rogante: NOTAIO PITZORNO Sede: SASSARI

Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 7134.1/1996)

Situazione degli intestati dal 26/03/2010

DATI ANAGRAFICI :

CODICE FISCALE 01825490905

DIRITTI E ONERI REALI : Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 26/03/2010
Trascrizione in atti dal 16/10/2018 Repertorio n.: 311

Rogante: TRIBUNALE Sede: SASSARI
Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 9909.1/2018)

XXXXXX

Situazione dell'unità immobiliare dal 4/06/1999

DATI IDENTIFICATIVI: Sezione Urbana Foglio 4 Particella 167 Sub 2
DATI DI CLASSAMENTO: Zona Cens Micro Zona Categoria D/1
Classe Consistenza Superficie Catastale
Rendita Euro 8.299,46 - L. 16.070.000
DATI DERIVANTI DA: CLASSAMENTO del 04/06/1999 in atti dal 04/06/1999 (n. 2070D.1/1999)
Indirizzo: LOCALITA' PADRIGGIA piano: T;
Partita 1000472

**1.4. DATI URBANISTICI ED EDILIZI – Zona Industriale Padriggia (Padrija),
CODRONGIANOS (SS)**

I lavori di costruzione del capannone industriale sono stati eseguiti in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Codrongianos in data 17 Febbraio 1992 col N. 6/92 e della successiva Concessione Edilizia 42/95 relativa alla Pratica Edilizia 08/95.

L'immobile ricade nella zona industriale, Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS) - Zona D1 del Piano Urbanistico Comunale di Codrongianos che all'art.4 definisce le zone D come le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti, industriali, artigianali, produttivi, commerciali di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/ o della pesca e che all'art.8 sancisce che le aree appartenenti alle sottozone D1 devono essere destinate ad edifici per la piccola industria, per l'artigianato industriale per magazzini, depositi commerciali, silos, fabbricati di servizio e simili.

Sono escluse le industrie e le attività che, a giudizio del comune, dovessero per qualsiasi motivo, recare molestia o pregiudizio alle zone circostanti.

All'art.12 dello stesso PUC :

L'Edificazione nella sottozona D1 sarà disciplinata esclusivamente attraverso Piani di Lottizzazioni sia di iniziativa pubblica che privata, salvo per la realizzazione dei volumi tecnici .

Il Piano può essere attuato per stralci funzionali.

Le altezze massime non potranno essere superiori a ml. 12.00 - Si potrà derogare, con parere del Consiglio Comunale, per costruzioni particolari (silos, torri, camini ecc).

L'indice di copertura non potrà superare il 50% della superficie del lotto.

Le distanze dal filo stradale (strada di piano) non dovranno risultare inferiori a ml 5,00.

E' consentita la costruzione di edifici ed impianti per la piccola industria, purché, non nociva, per l'artigianato industriale, di servizio per depositi industriali e commerciali, di centri per il ristoro.

E' permessa la costruzione di case d'abitazione soltanto per il personale di custodia.

La superficie del lotto minimo non può essere inferiore a mq. 600 per insediamenti di carattere artigianale o di servizi, a mq 2.000 per insediamenti industriali.

Lo strumento urbanistico di attuazione, dovrà assicurare una superficie da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiori al 10% dell'intera superficie interessata.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale compresi nella zona "D1", a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico od ad uso pubblico. escluse le sedi viarie, di cui almeno il 50% dovranno essere destinati a parcheggio.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Si dovranno osservare le distanze minime relative alla protezione delle strade previste dal D.M. 1/04/1968 integrato con le norme della L. N 190 del 13/06/91 e successive modifiche ed integrazioni, salvo gli edifici di nuova costruzione che si trovano in una situazione già consolidata, che potranno allinearsi agli edifici esistenti.

Si prescrive l'inedificabilità nella fascia di rispetto di 150 mt dal fiume individuata negli elaborati progettuali salvo autorizzazioni di legge.

L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è di 1.0mc/mq.

All'Art. 1_Var5 - NORME A TTUAZIONE INTEGRATIVE VARIANTE PUC N 5, per le nuove zone D valgono le norme urbanistiche vigenti. Si prescrive l'inedificabilità nella fascia di rispetto di 150 mt dal fiume individuata negli elaborati progettuali salvo autorizzazioni di legge.

PIANI SOVRAORDINATI

Nel Piano Gestione Rischio Alluvioni - Frana – Sardegna ricade tra le Zone Hg0:Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).

Nell'ambito del Piano Paesaggistico Regionale Sardegna ricade nella Norma relativa alle Aree Antropizzate agli artt. 28, 29, 30 ed anche nella Norma relativa agli INSEDIAMENTI PRODUTTIVI agli artt. 91, 92, 93.

La destinazione d'uso è compatibile quindi con gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile non risulta sottoposto a vincoli .

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

L'immobile "è favorito dalla servitù di attingere l'acqua del pozzo o della cisterna sul terreno annesso alla porzione di capannone distinto in catasto al Foglio 4 col mappale 167 / 1, servitù costituita col atto pubblico di compravendita a rogito del dott. Manlio Pitzorno, Notaio in Sassari, in data 3 novembre 1995 (re.n. 21/756) registrato a Sassari in data 22/11/1995.

... le spese per l'esercizio e la manutenzione dei predetti pozzo e cisterna saranno a carico delle due porzioni di capannone che ne usufruiranno in parti proporzionali alle relative superfici coperte." (Trascrizione n. RP 1146 del 1996).

Si rileva la **Non Conformità Edilizia** a seguito di:

- una differente orientamento della rampa di scale per l'accesso alla zona uffici del piano primo, posti a sud est dello stabile;
- differente realizzazione delle zone uffici rispetto a quanto approvato dall'ufficio tecnico del Comune di Codrongianos;
- la realizzazione di differenti aperture negli stessi rivolta verso l'interno dello stabile al piano terra;
- la presenza, nella stessa zona uffici, al piano terra, di un locale realizzato con pannelli mobili in metallo e vetro con accesso diretto al capannone ed agli adiacenti uffici al piano terra ;
- la realizzazione di due rampe di scale esterne al fabbricato di cui : una di collegamento con la strada di servizio della zona industriale e parallela alla S.S. 131 al posto di un accesso carrabile come da progetto approvato, l'altra di collegamento con altro subalterno di altra ditta catastale, privo di autorizzazione;
- la realizzazione di un accesso carrabile, privo di titolo abilitativo, tramite cancello metallico manuale scorrevole su strada della zona industriale che risulta perpendicolare alla SS 131;
- la realizzazione di una piccola struttura coperta realizzata in pannelli sandwich aperta su un lato delle dimensioni 2,02m X 2,90 m con hmax 2,50 m adibita a protezione di impianti tecnici (compressore) a servizio escluso dell'immobile.;
- realizzazione di due distinte unità immobiliari tramite la divisione dello stabile attraverso muro divisorio su lato Nord Est dello stesso;
- differente posizionamento di aperture esterne con conseguente difformità dei prospetti rispetto a quanto autorizzato con C.E. 42/95 -P.E.08/95;

Si evince quindi una situazione **non conforme** rispetto a quanto autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Codrongianos nell'ultimo progetto approvato con C.E. 42/95 -P.E.08/95.

Dichiarazione di agibilità: non risulta agli atti una Autorizzazione di Agibilità che comunque non sarebbe in corso di validità a seguito di quanto riscontrato:

- l'assenza di Conformità degli impianti ai sensi del D.Lgs 37/08;
- l'assenza di Conformità Catastale;
- l'assenza di Conformità Edilizia delle parti aggiunte o modificate;

Da tutto ciò consegue la **manca** della Dichiarazione di Agibilità.

1.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE E VALORE DELL'IMMOBILE – Zona Industriale Padrija, Codrongianos (SS)

La determinazione della superficie commerciale del bene viene fatta valutando :

		Superficie (mq)	Peso %	Sup. commerciale (mq)
A	Area lotto	3.200 mq		
B	Capannone	1.210,00	100%	1.210,00
C	Tettoia	5,86	30%	1,76
D= (B+C)	Area di sedime	1.211,76	10%	121,18
E=A-D	Superficie scoperta commerciale	1.988,24	2%	39,76
F=(B+C+D+E)	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			1372,70

Per la valutazione del bene si utilizza il metodo del costo, ossia il procedimento di stima che determina il valore di mercato di un immobile edificato sommando il valore dell'area edificata ed il costo di costruzione del fabbricato esistente, deprezzato per vetustà e obsolescenza:

$$V_f = V_t + C_{rd}$$

L'impiego di tale metodo per gli immobili speciali e complessi, che hanno un mercato limitato, per gli immobili posti in zone con assenza di mercato dove è difficile utilizzare il metodo di comparazione diretta per carenza di immobili comparabili da poter utilizzare con tale metodo.

Il principio su cui si basa questo metodo di stima è quello per cui un acquirente non è disponibile a pagare per l'acquisto di un immobile una somma superiore al costo di costruzione di un altro immobile che presenta la stessa utilità funzionale; quindi è disposto a pagare una somma massima pari al costo di costruzione eventualmente deprezzato per il livello di vetustà ed obsolescenza raggiunto, sommato al valore del terreno edificabile.

Quindi sono necessarie le seguenti fasi:

- stima del valore dell'area edificata
- stima del costo di costruzione
- stima del deprezzamento

Stima del valore dell'area

Il valore dell'area V_t è stato desunto da indagini di mercato condotte su zone omogenee ed affini anche a seguito di scarsa disponibilità di dati derivanti da compravendite di beni omogenei che ha portato alla valutazione di tale area pari a circa 40.000 €.

Stima Costo di Costruzione C

Il costo di costruzione è stato stimato attraverso la comparazione con quello di edifici industriali simili.

Sono stati ricavati i seguenti importi:

Strutture € 290.460,30

Finiture € 205.030,80

Impianti € 62.648,30

Servizi € 11.390,60

Totale € 569.530,00

Considerando che l'immobile ha una superficie commerciale di 1211,76 mq si ottiene un costo di costruzione di:

Superficie Commerciale: 1211,76 mq

Costo Costruzione complessivo: 569.530,00 €

Costo costruzione unitario : 569.530,00 €/1211,76 mq= 470,00 €/mq

$$C=470,00 \text{ €/mq}$$

Nel costo si devono considerare anche gli oneri professionali, gli oneri fiscali e l'utile d'impresa.

Stimando come da bibliografia consolidata:

Oneri di urbanizzazione: 9% del costo di costruzione

Spese tecniche: 8% del costo di costruzione

Utile d'impresa: 10% del costo di costruzione

Oneri e utili complessivi : 9%+8%+10%=27%

Il costo di costruzione diventa:

$$\begin{aligned} C &= (470,00 \text{ €/mq} \times 1.211,76 \text{ mq}) + 27\% \times (470,00 \text{ €/mq} \times 1.211,76 \text{ mq}) = \\ &= 569.530,00 \text{ €} + 153.773,10 \text{ €} \\ &= 723.303,10 \text{ €} \end{aligned}$$

Stima del deprezzamento

Il Deprezzamento è calcolato secondo la formula del deprezzamento lineare:

$$C_{rd} = C \times (1 - t/n)$$

C_{rd}: Costo di costruzione deprezzato

C: Costo di costruzione

n: Vita utile

t. Età attuale

La vetustà della struttura è calcolata come valore medio a partire dalle date delle concessioni edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Codrongianos:

-Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Codrongianos in data 17 Febbraio 1992 col N. 6/92

-Concessione Edilizia 42/95 relativa alla Pratica Edilizia 08/95.

Quindi la Vetustà complessiva ottenuta dalla media così determinata è pari a 27 anni.

Metodo del costo : CAPANNONE CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A.

Superficie Area mq	Costo Area edificabile €	€ 40.000
Superficie Immobile mq	Costo Costruzione €/mq	€ 470,00
% Oneri e spese su Costo di Costruzione	Oneri Urbanizzazione	9%
	Spese Generali	8%
	Utile di Impresa	10%
Computo costo di Costruzione	Strutture	290.460,30
	Finiture	205.030,80
	Impianti	62.648,30
	Servizi	11.390,60
	Totale	€ 569.530,00
Incidenza costo di Costruzione	Strutture	51%
	Finiture	36%
	Impianti	11%
	Servizi	2%
Vita Utile (n) anni	Vetustà (t) anni	
Strutture 60	Strutture 27	
Finiture 30	Finiture 27	
Impianti 30	Impianti 27	
Servizi 25	Servizi 27	

Tabella di Valutazione

Valore Area				€ 40.000,00	Vt
Costo di Costruzione	1211,76	X	470,00	€ 569.530,00	
Oneri					
Oneri Urbanizzazione	€ 569.530,00	X	9%	€ 51.257,70	
Spese Tecniche	€ 569.530,00	X	8%	€ 45.562,40	
Utile Impresa	€ 569.530,00	X	10%	€ 56.953,00	
				€ 153.773,10	Oneri
Costo Costruzione Totale	€ 569.530,00	+	€ 153.773,10	€ 723.303,10	Cc
Incidenza su Costo di Costruzione					
Strutture	€ 723.303,10	X	51%	€ 368.884,58	
Finiture	€ 723.303,10	X	36%	€ 260.389,12	
Impianti	€ 723.303,10	X	11%	€ 79.563,34	
Servizi	€ 723.303,10	X	2%	€ 14.466,06	
	Vita Utile (n)		Vetustà (t)	Calcolo deprezzamento	
Strutture	60		27	€ 368.884,58 x (1 - 27 / 60)	€ 202.886,52
Finiture	30		27	€ 260.389,12 x (1 - 27 / 30)	€ 26.038,91
Impianti	30		27	€ 79.563,34 x (1 - 27 / 30)	€ 7.956,33
Servizi	25		27	€ 14.466,06 x (1 - 27 / 25)	-€ 1.157,28
Costo Costruzione Deprezzato				€ 235.724,48	Crd

Valore del Bene	Vt+Crd		€ 275.724,48	Vf
-----------------	--------	--	--------------	----

Tale valore dovrà essere decurtato degli oneri derivanti da rimessa in pristino dello stato dei luoghi, ammende, spese tecniche per l'accertamento di conformità edilizia, dichiarazioni 37/08 per adeguamenti impianti fuori norma, collaudi, adeguamenti catastali, agibilità, predisposizione di attestato di Prestazione Energetica APE, tutti posti a carico dell'acquirente, per una cifra stimata complessiva intorno ad € 10.000. Tale importo è comprensivo del pagamento di un'ammenda di minimo euro 500 a cui aggiungere gli oneri professionali per l'accertamento di doppia conformità, alla disciplina urbanistica ed edilizia, sia al momento di realizzazione dell'intervento sia al momento di presentazione della domanda, oltre alle opere edili necessarie al ripristino dello stato dei luoghi autorizzati.

Perciò ne scaturisce che il più probabile valore dell'immobile ammonta a:

€ 275.724,48 – € 10.000,00 = € 265.724,48 approssimato a € 265.725,00,

Valore stimato per l'unità immobiliare: € 265.725,00

1.5 STIMA IMMOBILE

La tabella seguente riporta i dati rilevanti per la stima e la valutazione finale dell'immobile.

n. identificativo	Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario indicativo stimato (€/mq)	Valore complessivo stimato "a corpo" (€)
1	4	167	2		D/1			1.372,70	193,58	265.725,00
									TOTALE	265.725,00

TOTALE VALORE DI STIMA: € 265.725,00

4-ALLEGATI

1. Nomina del perito
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione dell'Ufficio del Catasto
4. Documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale
5. Atti di provenienza
6. Verbale di deposito
7. Pezze giustificative spese sostenute
8. Nota parcella

.....

CTU

Fallimento n. 2/2018 R.G. Fall.

Sassari, 25/06/21

In fede

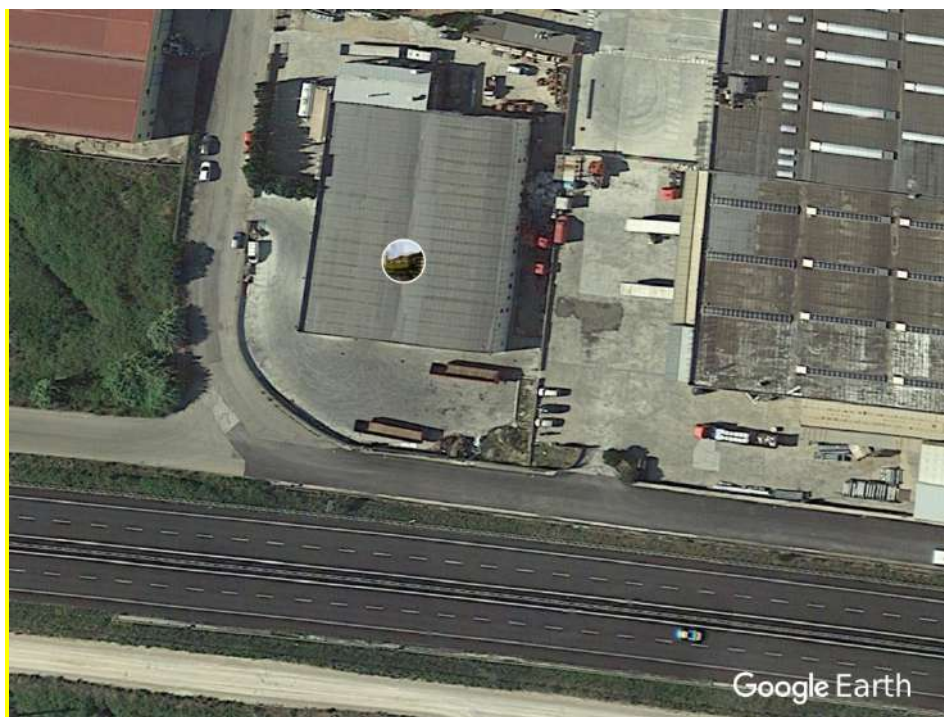
il CTU

Ing. Pina Mulas



Prima Pagina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Posizione del Capannone sulla SS131



Ingresso carrabile sul lato Nord Ovest della proprietà che si affaccia sulla strada della Zona Industriale perpendicolare alla SS 131, realizzato tramite un cancello metallico scorrevole su binario;



Ingresso pedonale sul lato Sud della proprietà, tramite un cancello metallico con scala in c.a. che si affaccia sulla strada della Zona Industriale parallela alla SS 131;



Collegamento pedonale tramite scala metallica con altra proprietà confinante sul lato Sud Est della proprietà



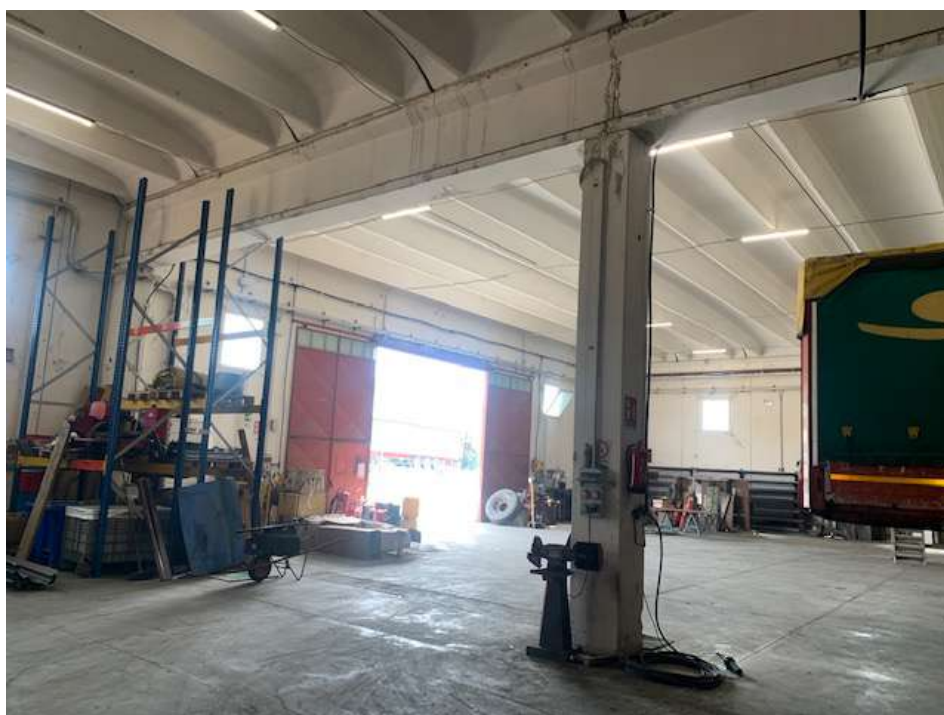
Capannone lato Nord Ovest



Capannone lato Sud Ovest



Capannone lato Sud Est



Interno Capannone Cannello scorrevole



Interno Capannone zona uffici PT e 1° piano con accesso tramite scala



Interno Capannone



Interno Capannone



Ingresso al Capannone zona uffici



zona uffici piano terra



Bussolotto uffici



Zona Uffici PT



Zona Uffici PT



Spogliatoio e WC



zona spogliatoio

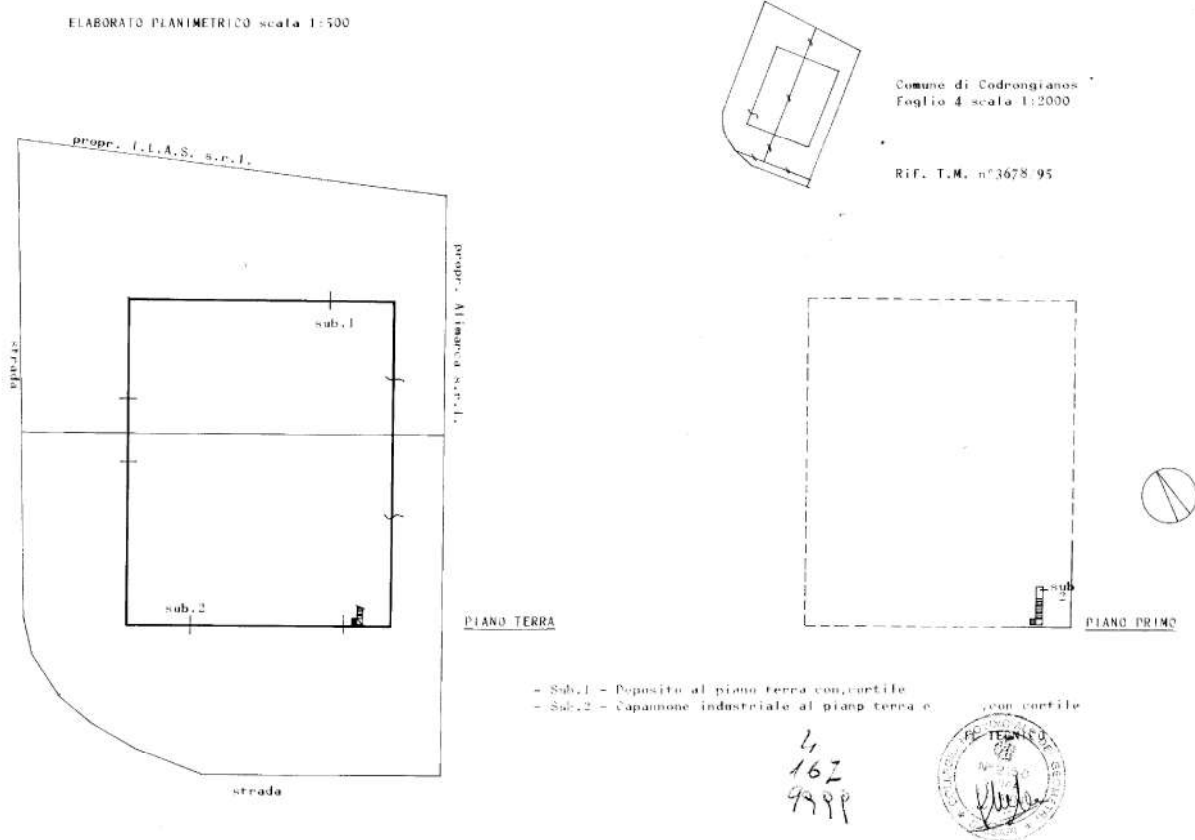


Servizi Igienici 1 piano

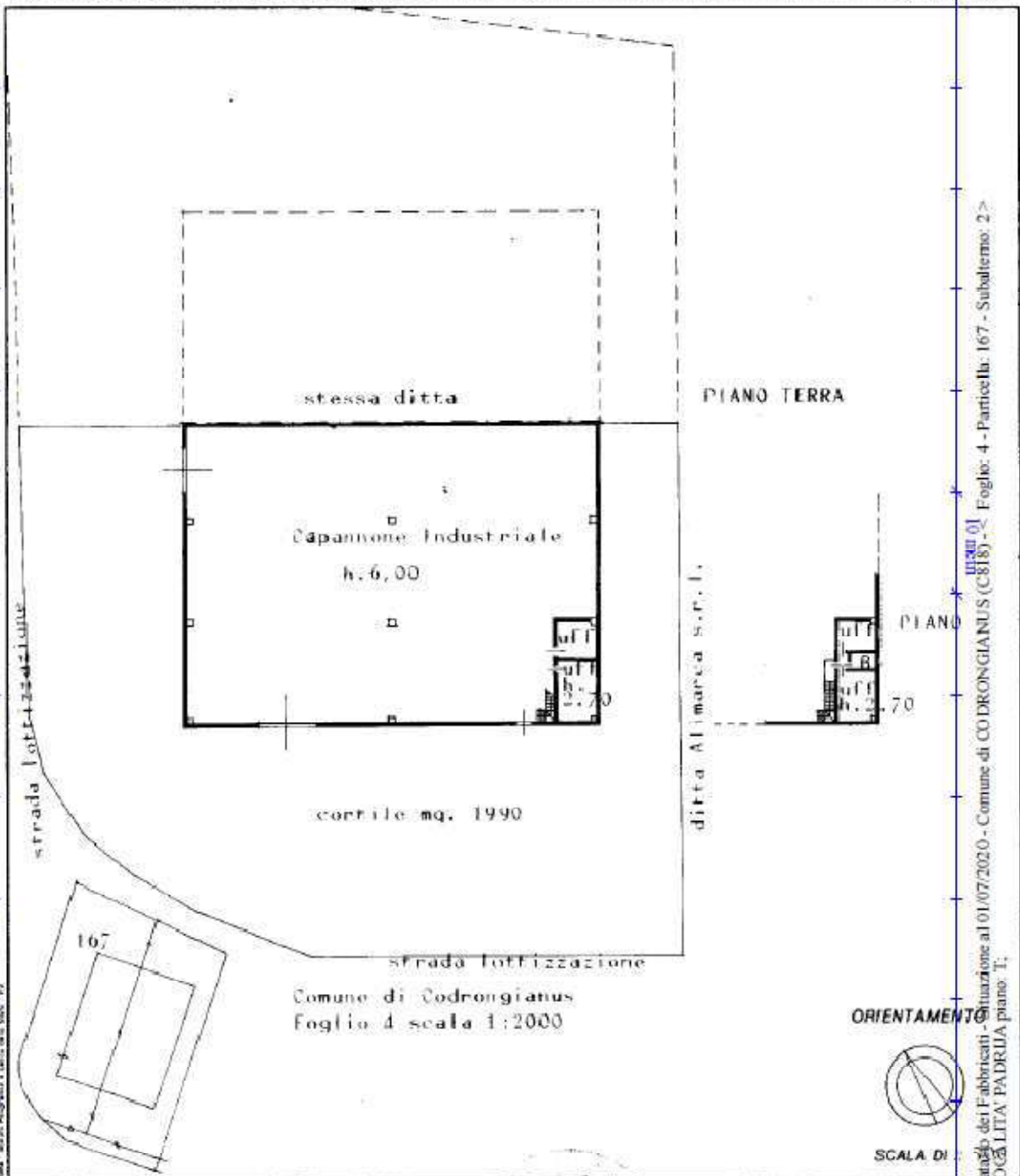
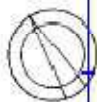


Zona uffici 1 piano

DOCUMENTAZIONE UFFICIO DEL CATASTO



Elaborato planimetrico - F 4 Particella 167 sub 2

MODULARIO F 10 1995 187		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 101 (CEU) LIRE 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Codrungianus</u> via <u>loc. Padrija</u>			
			
Comune di Codrungianus Foglio 4 scala 1:2000			
ORIENTAMENTO  SCALA DI			
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Data presentazione: 19-09-1995 - Data: 01/07/2020 - n. T39485 - Richiedente: SPSDNL70L171452J Data di acquisizione: 04/03/2007 - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Computata dal: <u>Geom. NERRA</u> (Nome, cognome e nome) <u>Gian Mario</u> Geom. NERRA Sassari data _____ Firma _____	
n. 10/ sub. _____		RISERVATO ALL'UFFICIO 1570 19 SET. 1995	

Planimetria Catastale - F 4 Particella 167 sub 2

DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO

DENUNCIA INIZIO LAVORI

Da compilare in 10 copie e consegnare una copia a ciascuna delle seguenti autorità competenti:

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI CODRONGIANOS

OGGETTO: PRATICA EDILIZIA N°08/95

Costruzione di un complesso edilizio da adibire ad attività industriale e commerciale.

La sottoscritta ditta I.L.A.S. S.r.l., con sede a Sassari in Via Amendola n°44, prenesso che:

- in data 23/03/95, verbale n°1, la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole in merito alla pratica in oggetto;
- che il complesso edilizio è articolato su quattro corpi distinti (A-B-C-D);

Chiede

il rilascio della Concessione Edilizia relativa al corpo B, e che la stessa venga volturata a nome della Ditta SANNA COSTRUZIONI S.r.l., con sede in Sassari Via Armando Diaz n°3, P.I. 01520110907.

Allegati:

- Marca da bollo L.15.000
- Fotocopia atto di acquisto terreno

Sassari, 11, 4 Settembre 1995

Distinti Saluti

I.L.A.S. S.r.l.
Via Amendola n°44
07100 SASSARI

Concessione Edilizia 42/95 Pratica Edilizia 8/95

Comune di **Codrungianos** Provincia di **Sassari**

Ufficio Tecnico

Prat. Edil.N: 06/92

CONCESSIONE EDILIZIA N. 5/92

IL SINDACO

-Vista la domanda di cui ai seguenti dati:
 Data presentazione: 20-12-91. Prot.n.: 2173;
 A nome di I.L.A.S. S.R.L., nato/i a ,
 il - - - - -
 Residente/i in Via Amendola 44 SASSARI(SS),
 Cod.Fiscale : 00285060901

Relativa alla esecuzione di:

**COMPLESSO EDILIZIO DA ADIBIRE AD ESERCIZIO DI ATTIVITA'
 INDUSTRIALE E COMMERCIALE -**

Situata presso la ZONA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE
 Su Area distinta in catasto A, al Foglio 4,
 Mapp.: 18 A-G-H-I-L-M-P-Q-R-AM-AN
 Visti i disegni progettuali a firma del progettista ING. SILVANO FRESCHI

-Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

-Visti i pareri dell'Organo Sanitario competente e della Commissione Edilizia Comunale, collegialmente espressi nella seduta del 03-02-92 verbale n. 1;

-Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana in vigore;

-Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 5-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e integrazioni;

-Vista la legge 28-1-1977 n. 10;

-Vista la legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

-Vista la legge reg. 11-10-1985 n. 23 e successive modificazioni e integrazioni;

-Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza del legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente;

-Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

al richiedente nominato in premessa di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, salvi i riservati diritti di terzi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.

E' fatto obbligo al concessionario del rispetto e adempimento delle prescrizioni generali e particolari, e delle clausole riportate in allegato.



Concessione Edilizia 5/92 Pratica Edilizia 6/92