



In liquidazione coatta amministrativa

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
BENI IMMOBILI

Esperto nominato: dott. Corrado Caddeo

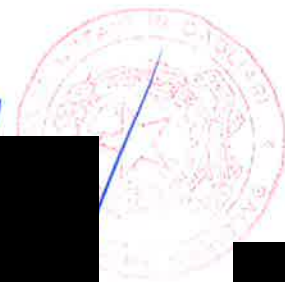
INDICE

1. INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.....	4
1.1. Ubicazione.....	4
1.2. Dati catastali.....	4
1.3. Titoli di proprietà	4
1.4. Pregiudizievoli	5
1.5. Inserimento urbanistico	5
1.6. Titoli abilitativi edilizi.....	5
1.7. Conformità impianti	5
1.8. Agibilità e collaudo statico.....	6
2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI	7
2.1. Civile abitazione.....	7
2.2. Capannone industriale.....	14
3. VALUTAZIONE.....	20
3.1. Criteri di stima.....	23
3.2. Stima dell'unità immobiliare residenziale	23
3.3. Stima del capannone industriale.....	25
4. CONCLUSIONI	27
5. VERBALE DI GIURAMENTO.....	28



Allegati:

1. visura catastale: civile abitazione sita nel Comune di Sant'Anna Arresi
2. visura catastale: capannone industriale sito nel Comune di Portoscuso
3. titolo di proprietà civile abitazione: atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 09/03/2007
4. titolo di proprietà capannone: atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 17/05/2001
5. concessione edilizia n. 29 del 28/02/2006 rilasciata dal Comune di Sant'Anna Arresi
6. concessione di costruzione n. 3266 (pratica n. 4004) del 10/06/2002 - Comune Portoscuso
7. concessione di costruzione in variante n. 3326 (pratica n. 4063) del 12/05/2003 - Comune di Portoscuso;
8. autorizzazione edilizia n. 2619 del 25/09/2001 - Comune di Portoscuso
9. dichiarazione di conformità impianto elettrico abitazione
10. dichiarazione di conformità impianto di depurazione abitazione
11. dichiarazione di conformità impianto idrico abitazione
12. autorizzazione scarico reflui abitazione (prot. 6113 del 30/03/2009)
13. autorizzazione allaccio fognario capannone (prot. 41735 del 17/10/2002)
14. Dichiarazione di agibilità civile abitazione (prot. n. 4234 del 27/05/2009)
15. Pratica n. 529 del 12/12/2002 opere in c.a. capannone industriale
16. Certificato di collaudo statico opere strutturali in acciaio capannone industriale



Oggetto della perizia sono i seguenti immobili:

- ## 1.2. Dati catastali

Come risulta dalle visure effettuate, gli immobili risultano censiti in Catasto come segue:

- ### 1.3. Titoli di proprietà

- pagina 4 di 28

- autorizzazione all'allaccio nelle fognature consortili rilasciata dal Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione del Sulcis Iglesiente con nota prot. 41735 in data 17/10/2002 (allegato 13)
- non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti idrico - sanitari ed elettrici.

- La pratica n. 529 del 12/12/2002 (allegato 15) relativa alle opere in cemento armato depositata presso l'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna (STOICA - ex Genio Civile) comprende solo la denuncia, mentre è carente della relazione a struttura ultimata e del certificato di collaudo statico, che non risultano mai depositati.
- E' disponibile un certificato di collaudo statico (allegato 16) relativo alle opere strutturali in acciaio redatto in data 20/02/2003 dall'ing. [REDACTED], recante il riferimento alla pratica n. 127 del 06/03/2002; a seguito degli accertamenti effettuati presso gli Uffici regionali, risulta che tale riferimento è errato (in quanto la pratica indicata non corrisponde all'edificio in esame), ed inoltre non risultano mai depositati né la denuncia delle opere, né la relazione a struttura ultimata.
- Non risulta alcuna pratica relativa all'agibilità dell'immobile.

2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Civile abitazione

L'immobile è ubicato in agro di Sant'Anna Arresi, in località denominata "Su Cambusciu" (o Cambuxiu), distante circa 5 km dal centro urbano e circa 4 km dalla rinomata spiaggia di Porto Pino, ovunque famosa per le sue dune, tra le più alte e vaste della Sardegna, caratterizzata da un paesaggio suggestivo capace di richiamare ogni anno numerosi turisti.



immagine satellitare: ubicazione dell'immobile rispetto alla spiaggia di Porto Pino

Il sito è facilmente raggiungibile attraverso la strada provinciale 73 e la viabilità locale.

Si tratta di un piccolo villaggio a prevalente destinazione turistico / residenziale, caratterizzato dalla costruzione di nuove unità abitative e dal recupero di vecchi volumi un tempo destinati alle attività agricole.

L'abitazione oggetto di perizia è parte di un piccolo condominio di tre unità abitative, edificate dalla cooperativa [redacted] negli anni 2007 - 2008.

La recinzione dell'area è realizzata in muratura di pietrame di tipo tradizionale, con cancello di ingresso realizzato in legno.

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello, è realizzato in muratura portante intonacata e tinteggiata e copertura a tetto con rivestimento in coppi di tipo tradizionale.

L'unità abitativa ha superficie utile di circa 46 mq, oltre ad un cortile di pertinenza, sistemato a giardino, della superficie di circa 40 mq, come riassunto nella tabella seguente:

Camera	18,16 mq
WC	4,37 mq
Sgombero	5,99 mq
Disimpegno	1,97 mq
Pranzo - soggiorno	15,22 mq
Totale	45,71 mq
Cortile	40,60 mq
Sommano	86,31 mq

Le finiture sono di tipo civile - tradizionale, caratterizzate dall'impiego di tecniche e materiali locali.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario, entrambi provvisti di regolari dichiarazioni di conformità.

La depurazione dei reflui avviene mediante un impianto autonomo che serve le tre unità abitative, costituito da una vasca Imhoff per la sedimentazione primaria, un regolatore di portata, una vasca di depurazione monoblocco (ossidazione - nitrificazione - denitrificazione - sedimentazione secondaria e ricircolo fanghi), con scarico nel suolo regolarmente autorizzato.

Lo stato dell'immobile corrisponde alla situazione assentita e a quella dichiarata all'atto della presentazione della dichiarazione di agibilità.



prospetto dalla strada pubblica



recinzione e cancello ingresso



angolo cottura



servizio igienico



Relazione tecnica di stima dei beni immobili



servizio igienico: sanitari



Infissi interni





finestra



pergolato - cortile





spiaggia di Porto Pino (distante 4 km dall'unità abitativa)



porticciolo turistico (distante 4 km dall'unità abitativa)

2.2. Capannone industriale

L'immobile è situato nella zona industriale di Portovesme nel Comune di Portoscuso, in un agglomerato gestito dal Consorzio Industriale Provinciale Carbonia-Iglesias (SICIP), nella zona destinata alla seconda e terza lavorazione.

Il lotto ha una superficie complessiva di 2469 mq ed è facilmente accessibile attraverso la viabilità consortile.

L'immobile era destinato al rimessaggio e alla manutenzione dei messi d'opera utilizzati dalla Cooperativa per le attività di pulizia e manutenzione industriale e di movimentazione merci.

Il fabbricato è ubicato in posizione eccentrica rispetto al lotto, ha pianta rettangolare, per una superficie coperta di 402,50 mq e ospita i seguenti locali:

- locale principale (capannone);
- spogliatoi per il personale con relativi servizi igienici;
- ufficio amministrativo;
- magazzino per lo stoccaggio dei materiali;
- soppalco adibito in parte a deposito e in parte a uffici.

Il fabbricato ha un'altezza complessiva variabile da m 6,50 a m 7,80 ed ha una struttura portante costituita da una orditura verticale in acciaio zincato, fissata a terra su fondazione in conglomerato cementizio armato a mezzo di speciali piastre di collegamento con tiranti in acciaio, e da una orditura di copertura costituita da capriate in acciaio zincato fissate alle piantane con apposita bulloneria e tenute fra loro da correntini, anch'essi in acciaio, posti ad intervalli regolari.

La copertura è a doppia falda, con pendenza del 17% , realizzata con pannelli grecati in alluminio elettrocolorato di tipo "sandwich" con interposto coibente poliuretano, fissati all'orditura di copertura con appositi tiranti.

Le pareti laterali sono tamponate con muratura di laterizio dello spessore di 25 cm fino a quota 4,50 m, con una trave intermedia di irrigidimento in conglomerato cementizio armato a quota 2,20 m. Nella parte superiore il tamponamento è realizzato con pannelli in alluminio elettrocolorato di tipo "sandwich" con interposto coibente poliuretano e infissi in alluminio con vetri retinati.

Il pavimento è costituito da un vespaio di sottofondo in pietrame grosso e inerti fini, con sovrastante massetto in calcestruzzo con rete elettrosaldata, finito con un trattamento superficiale di tipo industriale a base di quarzo.

All'interno del capannone è presente un corpo di fabbrica che ospita i servizi, con un'altezza di circa 3 m, struttura portante in laterizi forati, solaio piano in travetti prefabbricati e pignatte, per uno spessore complessivo di cm 16+4; i tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di 10 cm.

Al di sopra del blocco servizi - uffici è presente un soppalco di servizio, accessibile mediante una scala metallica, avente superficie di circa 85 mq. All'interno di tale soppalco è stato ricavato un vano, avente superficie di circa 30 mq, adibito ad ufficio, realizzato con pannelli metallici ancorati alla struttura esistente. Tale vano non risulta indicato negli elaborati grafici relativi all'ultimo progetto approvato.

Gli infissi interni sono realizzati in alluminio, vetrati o ciechi.

Gli intonaci interni ed esterni sono realizzati con malta preconfezionata finita al frattazzo, i pavimenti con piastrelle di klinker posate su un massetto cementizio.

Le pareti sono tinteggiate con pitture a base di resine sintetiche.

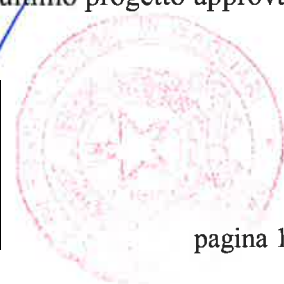
L'impianto elettrico è a vista, con tubo in PVC RK e canaline di metallo, opportunamente sezionato su quadro elettrico in metallo a chiusura stagna.

L'illuminazione esterna è realizzata con faretti a tenuta stagna e lampade ai vapori di sodio ad alta pressione.

Gli scarichi delle acque reflue civili sono convogliati al collettore consortile attraverso tubazioni in PVC.

Le aree esterne sono parzialmente sistemate a verde e la viabilità interna è realizzata in terra stabilizzata.

Nell'area esterna, in prossimità della "zona lavaggio", sono presenti alcuni box realizzati con pannelli di lamiera metallica, adibiti a sgombero, aventi altezza media utile di circa 2 m. Tali costruzioni non risultano indicate negli elaborati grafici relativi all'ultimo progetto approvato.



Relazione tecnica di stima dei beni immobili

Le superfici utili dell'unità immobiliare sono riassunte nella tabella seguente:

piano terra	Zona manutenzione e rimessaggio	283,81 mq
	Box doccia e WC	6,24 mq
	Spogliatoio	9,91 mq
	Antibagno	6,82 mq
	Ufficio	14,35 mq
	Ingresso	5,51 mq
	Antibagno e WC ufficio	3,75 mq
	Magazzino	33,30 mq
piano primo	Box uffici	32,00 mq
	Soppalco di servizio - sgombero	52,79 mq
	Sommano	448,48 mq
esterno	Aree di circolazione / aree a verde	2015,50 mq
	Box - locali di sgombero	51 mq
	Sommano	86,31 mq

Lo stato dell'immobile corrisponde nel complesso alla situazione assentita, fatte salve le seguenti eccezioni:

- vano uffici ricavato nel soppalco all'interno del capannone;
- box in lamiera metallica realizzati nell'area esterna, in prossimità della "zona lavaggio".

Tali difformità sono comunque facilmente sanabili, mediante demolizione dei manufatti (che risultano facilmente amovibili senza pregiudicare la stabilità delle strutture principali), oppure attraverso una pratica di accertamento di conformità, nel caso in cui sussistano le condizioni.



capannone - esterno



capannone - esterno, recinzione, cancello carrabile



piazzale e strutture esterne



piazzale

Relazione tecnica di stima dei beni immobili



ingresso pedonale e portellone di accesso carrabile



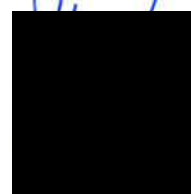
copertura



zona ricovero mezzi



soppalco e scala di accesso





zona uffici



impianto elettrico: quadro generale e blocco prese officina

Relazione tecnica di stima dei beni immobili



servizi igienici e docce



soppalco: ufficio

3. VALUTAZIONE

3.1. Criteri di stima

Per la stima dei beni immobili in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento.

In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Cagliari) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi delle risultanze di una accurata ricerca di annunci su vari siti internet per terreni simili, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, e della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

3.2. Stima dell'unità immobiliare residenziale

Dalle indagini svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, è stato possibile determinare un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, opportunamente ragguagliata sulla base di appositi coefficienti correttivi, come di seguito illustrato:

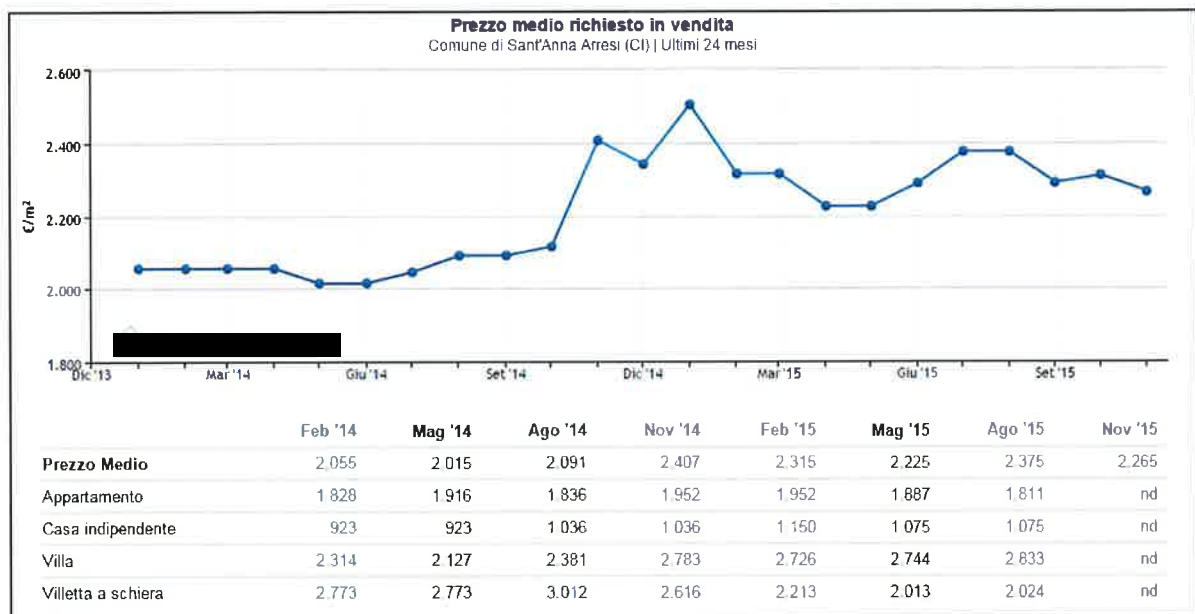
- coefficiente 1 per quanto riguarda la superficie residenziale;
- coefficiente 0,6 per quanto riguarda i locali di sgombero;
- coefficiente 0,3 per quanto riguarda l'area cortilizia.

Relazione tecnica di stima dei beni immobili

Dall'applicazione dei suddetti coefficienti discendono i calcoli riportati nella tabella seguente:

		S (mq)		C	S x C (mq)
Superficie residenziale	Piano terra	39,72		1,00	39,72
	Totale		39,72		
Superficie non residenziale	Sgombero	5,99		0,60	3,59
	Totale		5,99		
Superficie totale appartamento			45,71		
Superficie totale cortile			40,60	0,30	12,18
Superficie ragguagliata					55,49

Nel Comune di Sant'Anna Arresi, nel mese di Novembre 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.265 per metro quadro, contro i € 2.342 registrati il mese di Dicembre 2014 (con una diminuzione del 3,28% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Sant'Anna Arresi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2015, con un valore di € 2.504 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Giugno 2014; per un immobile in vendita sono stati richiesti € 2.015 per metro quadrato, come riportato nel grafico seguente.



fonte: immobiliare.it

Tutto ciò premesso, il valore di mercato dell'immobile in questione può essere determinato in € **2.000,00** (Euro duemila) a metro quadrato di superficie ragguagliata, da cui deriva un valore complessivo pari a € 2.000/mq x 55,49 mq = € **110.980,00**.

3.3. Stima del capannone industriale

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile capannone industriale suscettibile di diversi utilizzi, si trova comunque in una zona notevolmente disagiata e caratterizzata da un contesto industriale povero e dalle prospettive incerte.

In ultimo occorre valutare attentamente il potenziale interesse per immobili del genere che è prevalentemente locale.

Dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa.

In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale.

Dalle indagini svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, è stato possibile accertare le quotazioni a metro quadro delle aree e degli edifici esistenti, opportunamente adeguati sulla base di appositi coefficienti correttivi:

- a. coefficiente di zona (che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile), per la cui determinazione sono state svolte valutazioni riguardo:
 - alla centralità rispetto al baricentro ideale del centro abitato;
 - alla vicinanza rispetto alle principali strutture pubbliche e private (uffici comunali, servizi, reti stradali ecc.);
 - alle caratteristiche estetiche valutate sia dal punto di vista dell'impatto visivo (arredo urbano gradevole) che da quello di fruizione diretta (verde urbano, caratteristiche del traffico, ecc.).
- b. coefficiente di contesto (che tiene conto del contesto circostante l'immobile), per la cui determinazione sono state condotte valutazioni di tipo:
 - funzionale o di dotazione urbanistica, per cui è stata constatata l'esistenza o meno dei seguenti impianti: elettrico; idraulico; antincendio; depurazione.
 - estetico del contesto ove è situato l'immobile, per cui sono stati considerati tutti gli elementi aventi una valenza architettonica quali: facciata; zone verdi; accessi all'unità immobiliare; composizione architettonica dell'edificio.

[REDACTED]

Relazione tecnica di stima dei beni immobili

- conservative del fabbricato cui l'unità appartiene, per cui sono stati considerati i seguenti elementi nel rispettivo stato di manutenzione: facciate, struttura, impianti.
- c. coefficiente relativo all'unità immobiliare vera e propria, per cui sono state analizzate le proprietà:
- funzionali;
 - estetiche;
 - dimensionali;
 - posizionali;
 - di conservazione.

Di seguito si riporta il prospetto di valutazione per l'unità immobiliare di cui trattasi:

	s [mq]	p [€/mq]	a	b	c	f = p*a*b*c [€/mq]	g = s * f
capannone industriale	448,48	€ 800,00	0,8	0,8	0,95	€ 486,40	€ 218.140,67
strutture esterne	51,00	€ 150,00	0,8	0,8	0,60	€ 57,60	€ 2.937,60
area cortilizia	2066,50	€ 120,00	0,8	0,8	0,95	€ 72,96	€ 150.771,84
SOMMANO							€ 371.850,11

Legenda:

- s) superficie
- a) coefficiente di zona
- b) coefficiente di contesto
- c) coefficiente relativo all'unità immobiliare
- p) prezzo di partenza
- f) prezzo applicato tenendo conto dei coefficienti correttivi
- g) stima del valore del bene

Tutto ciò premesso, il valore di mercato dell'immobile in questione può essere determinato in € 371.850,11 (in cifra tonda: € 371.850,00).

4. CONCLUSIONI

In definitiva, in adempimento all'incarico per il quale è stato designato, il sottoscritto ritiene di poter determinare prudentemente la stima dei beni immobili di proprietà della [REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa in **Euro 482.830,00 (diconsi euro quattrocentottantaduemilaottocentotrentavirgolazerozero).**

Cagliari, 2 febbraio 2016

Il perito incaricato

dott. Corrado Caddeo

[REDACTED]

