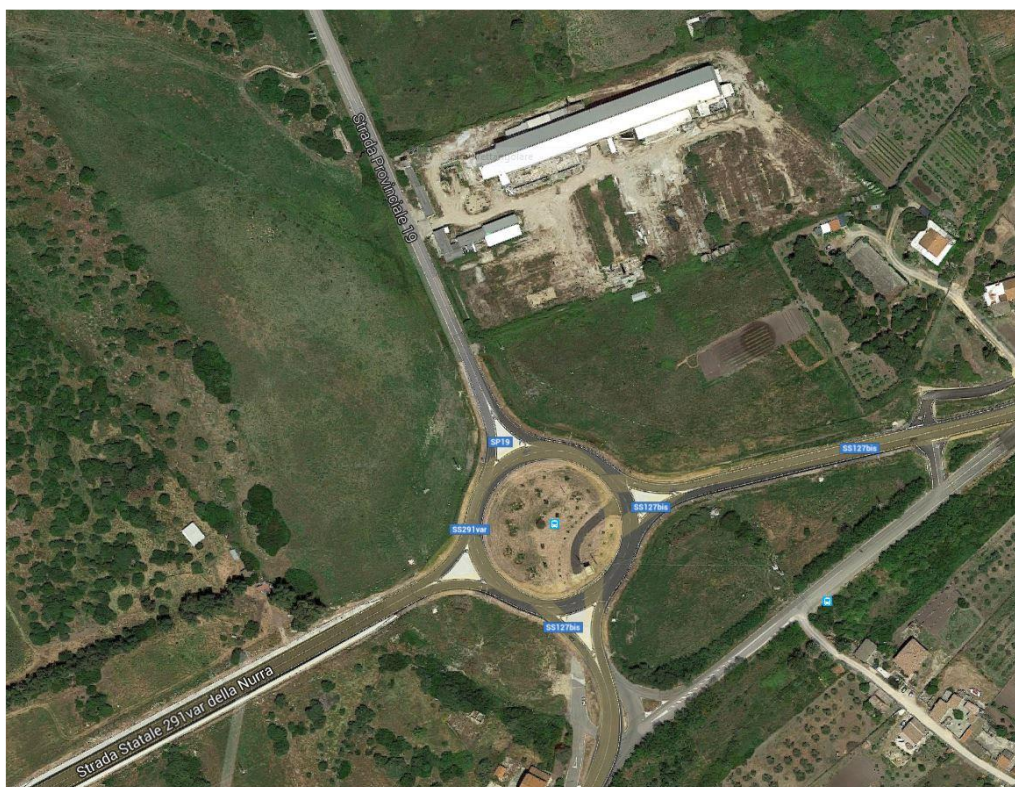
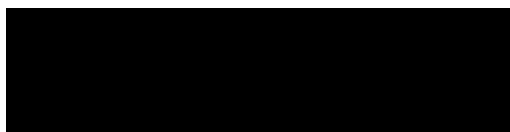


# PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA  
[REDACTED]  
SITI NEL COMUNE DI ALGHERO (SS)  
REGIONE RUDAS [REDACTED]



Ing. Marcello Scifoni



**IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA**  
**[REDACTED]**  
**SITI NEL COMUNE DI ALGHERO (SS)**  
**REGIONE RUDAS [REDACTED]**

## **PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**



Novembre 2015

Ing. Marcello Scifoni

## INDICE

<b>1. Premessa</b>	<b>3</b>
<b>2. Localizzazione degli immobili e collegamenti</b>	<b>4</b>
<b>3. Aspetti tecnici ed amministrativi</b>	<b>5</b>
<b>4. Descrizione dei luoghi</b>	<b>6</b>
<b>5. Sintesi del metodo di stima</b>	<b>8</b>
<b>6. Valutazione degli immobili</b>	<b>9</b>
<b>7. Conclusioni</b>	<b>18</b>

**Allegato 1 - fotografie**

**Allegato 2 – visure e piante catastali**

**Allegato 3 – Piante di rilievo**

**Allegato 4 – Estratto del PUC del Comune di Alghero**

**Allegato 5 – Tabella Valori Agricoli Medi- Agenzia del Territorio**



## **1. Premessa**

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma [REDACTED] ha ricevuto incarico [REDACTED] di eseguire una perizia tecnico estimativa sul complesso immobiliare/produttivo sito nel Comune di Alghero (SS), nella Regione Ruda, del quale è proprietaria, finalizzata alla domanda di concordato preventivo ai sensi dell'art. 160 e successivi della L.F.

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da:

- Stabilimento industriale
- n. 1 corpo di fabbrica ad uso officina, uffici e servizi
- n. 1 corpo di fabbrica ad uso mensa, locali tecnici e cabina elettrica

Il tutto insiste su un'area privata di proprietà per un'estensione complessiva di circa 21.240,00 mq.

Pertanto, a seguito di sopralluogo eseguito in data 4 novembre 2015 nel corso del quale è stata presa visione dello stato dei luoghi e sono state scattate fotografie, e sulla base della documentazione amministrativa, urbanistica e catastale rinvenuta presso gli uffici della Proprietà, si è proceduto ad una verifica delle consistenze e ad un'indagine del mercato immobiliare della zona al fine di esprimere il parere richiesto.

Non sono stati eseguiti accertamenti presso il Comune di Alghero avendo ritenute sufficienti le informazioni e la documentazione fornite dalla Proprietà. Non sono state effettuate visure ipocatastali in quanto già oggetto di un accertamento amministrativo in corso.



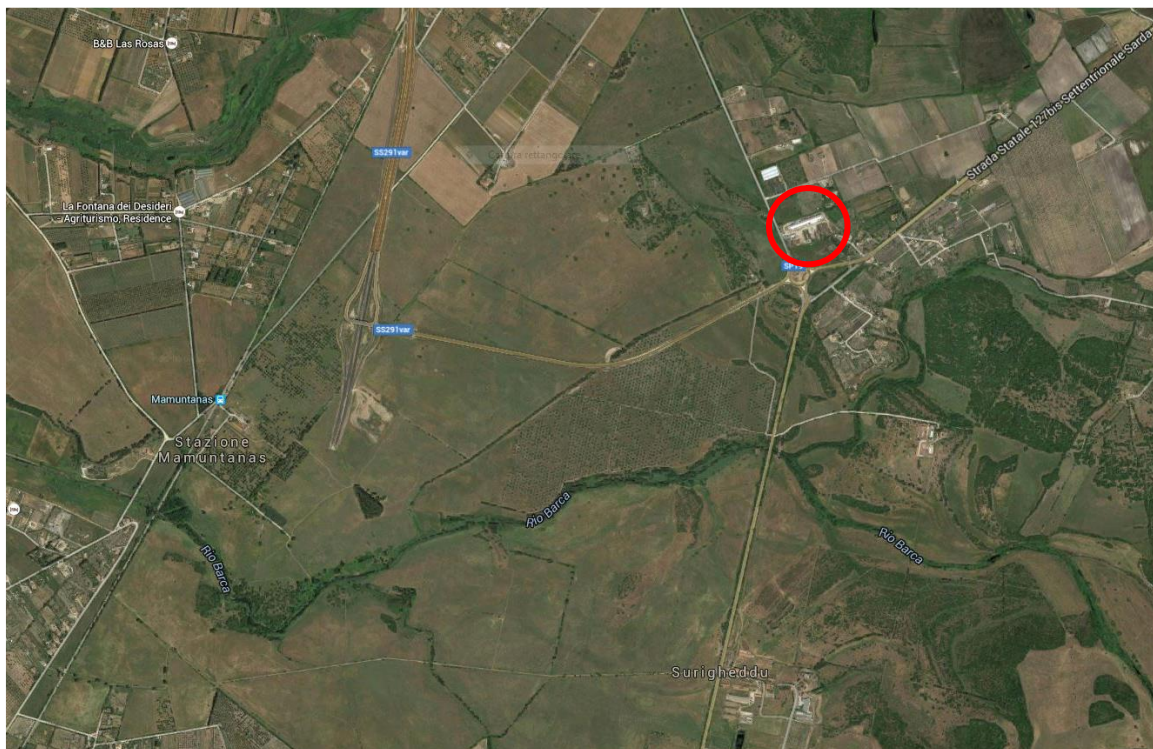


## 2. Localizzazione dell'immobile e collegamenti

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Alghero (SS) in località Olmedo, nella Regione Ruderica, utilizzato in passato come stabilimento industriale per la produzione di tubazioni in cemento armato precompresso. L'accesso principale avviene da un cancello carrabile lungo la Strada Provinciale 19, in corrispondenza della rotatoria in cui convergono anche la SS 291 e la SS 127 bis.

Lo stabilimento è situato in un'area extraurbana a scarsa densità abitativa. Esso è raggiungibile attraverso la SS 127 bis dal centro abitato di Alghero che dista una decina di chilometri.

Inoltre, dalla SS 291 si raggiunge l'aeroporto di Alghero Fertilia che dista circa 20 km.



### 3. Aspetti tecnici ed amministrativi

L'immobile oggetto della presente perizia risulta di proprietà della [REDACTED] in forza dell'Atto di cessione del ramo di azienda avvenuto intorno al 1980 con il quale la [REDACTED] lo trasferiva [REDACTED]

Allo stato attuali gli immobili risultano così censiti presso il Catasto del Comune di Alghero:

- Immobile censito al Catasto Fabbricati di Alghero al Foglio 29, part.III 134, categoria D/7, Rendita Catastale € 13.613,80;
- Area censita al Catasto Terreni di Alghero al Foglio 29, part.III 36, seminativo classe 2, della consistenza di are 07 ca 17, Reddito Dominicale € 2,41, Reddito Agrario € 1,48;
- Area censita al Catasto Terreni di Alghero al Foglio 29, part.III 40, seminativo classe 2, della consistenza di are 28 ca 47, Reddito Dominicale € 9,56, Reddito Agrario € 5,88;
- Area censita al Catasto Terreni di Roma al Foglio 29, part.III 41, seminativo classe 2, della consistenza di are 06 ca 90, Reddito Dominicale € 2,32, Reddito Agrario € 1,43;

Da informazioni fornite dalla Proprietà risulta che l'immobile è stato edificato negli anni '60 con regolare concessione edilizia rilasciata alla [REDACTED]

Attualmente l'immobile risulta libero da occupazione a qualsiasi titolo.

Secondo le previsioni del PUC del Comune di Alghero, l'area su cui è situato il complesso oggetto della presente perizia ricade nella categoria "D2.4 Edifici industriali singoli nel territorio". Tale categoria include include aree e nuclei individuati nelle planimetrie di piano già in tutto o in parte edificati, per i quali vale quanto segue:

*Modalità di attuazione: concessione diretta*

*Destinazione d'uso: c, p2,p3,p4*

*Interventi consentiti: mo, ms, rs.c, rs.el, s, a, nc, d, o.i, md.u*



*Indici e parametri: If max= 3 mc/mq, r.c. max = 50%, da = 6, dc= 6. Hmax= esistente.*

Il Piano attualmente è in attesa di approvazione, previo esame della Regione Sardegna per eventuali osservazioni in merito.

Per l'immobile oggetto della presente perizia, sono state emanate le seguenti notifiche da parte di [REDACTED] relativamente ai lavori di costruzione del collegamento veloce Sassari-Alghero- Mamuntanas S.S. 291 "Della Nurra":

- Notifica di occupazione di urgenza, offerta indennità provvisoria e avviso sopralluogo immissione in possesso - prot. CCA-0013619-P del 14/04/2009 in cui si comunica che la superficie da occupare risulta pari a 53,0 mq (Foglio 29, part.IIIa 134) con un'indennità totale da corrispondere pari a € 7.347,43;
- Decreto di occupazione temporanea prot. CCA-0014461 del 17/04/2009 in cui si dispone l'occupazione temporanea del terreno iscritto al Catasto Foglio 29 del Comune di Alghero, part.IIIa 134 per una superficie pari a 205 mq;
- Comunicazione prot. CCA 0015235-P del 22/04/2009 in cui viene determinata l'indennità di occupazione temporanea calcolata per due anni pari a € 3.348,33.

#### **4. Descrizione dei luoghi**

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in n. 3 diversi corpi di fabbrica che insistono su di un'area privata interamente recintata, con accesso principale da un cancello carrabile posto sulla Strada Provinciale 19.

Il complesso, ad oggi in stato di abbandono, è composto da fabbricati con destinazioni d'uso differenti.

Si riporta una planimetria schematica con indicazione dei vari manufatti oggetto della presente relazione.





All'interno del complesso, il principale manufatto è il capannone industriale, un edificio a pianta rettangolare di altezza pari a 13,50 m (manufatto "A"). L'edificio presenta una struttura a pilastri in c.a. e muratura con copertura a falde in lamiera sostenuta da capriate metalliche. Le pareti perimetrali risultano in gran parte prive di finitura e solo in alcuni punti si osserva un rivestimento con pannelli in lamiera. Attorno al capannone, sono distribuiti una serie di locali con funzione accessoria (manufatti "B"- "C"- "D"- "E"- "F"- "G") con altezze interne variabili da un minimo di 3,70 m ad un massimo di 10,00 m. Tutti i locali presentano pareti perimetrali in muratura e coperture a falde in lamiera che poggiano su strutture metalliche.

Sia il capannone che i locali adiacenti si presentano in uno stato di degrado e abbandono.

Il secondo blocco è costituito da fabbricati che accolgono vari locali destinati a officina, uffici, servizi igienici, docce e spogliatoi (manufatti "H"- "I"- "L"- "M"- "N"- "O"). I manufatti, realizzati in muratura, presentano anch'essi coperture a falde in lamiera con altezze interne variabili da un minimo di 2,20 m ad un massimo di 6,30 m. All'esterno, i fabbricati sono parzialmente tinteggiati e hanno infissi in





alluminio o metallici. Internamente, i servizi igienici presentano pavimenti e rivestimenti in gres, mentre gli altri ambienti hanno pareti tinteggiate.

Le finiture sia esterne che interne si presentano in uno stato di degrado diffuso.

L'ultimo blocco (manufatti "P"- "Q"), invece è destinato alla mensa, locali tecnici e cabina elettrica. Analogamente ai manufatti di servizio, si tratta di fabbricati in muratura con copertura a falda con altezza pari a 3,60 m. Le pareti esterne sono tinteggiate, gli infissi metallici.

Come per gli altri fabbricati, anche in questo caso si rileva uno stato scadente di manutenzione.

### **5. Sintesi del metodo di stima**

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

E' stata effettuata quindi un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione degli immobili col metodo del "confronto" a corpo.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:



- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà condominiali e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per manufatti industriali ubicati in Comune di Alghero.

Infine per quanto riguarda la capacità edificatoria residua sulla base del PUC approvato dal Comune di Alghero, si è utilizzato il metodo dell'incidenza delle aree sul valore dell'immobile realizzabile, detraendo gli oneri presunti per le urbanizzazioni primarie e secondarie nonché quelli da versare al Comune per il costo di costruzione.

## **6. Valutazione degli immobili**


### **Metodo sintetico comparativo**


#### Indagine di mercato

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili ad uso produttivo di simile ubicazione (in particolare sono stati visionati capannoni industriali in vendita situati nel vicino complesso industriale nominato "San Marco"), livello di finitura standard ed in buono stato di



conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.





**DETTAGLI**

Proposto da: Agenzia

Prezzo: 160.000 €	Tipologia: capannone
Mq: 200	Tipo contratto: Vendita
Classe energetica: C, IPE 65 kWh/m² anno	Comune: Alghero

**DESCRIZIONE**

Pressi Santa Maria La Palma, Capannone fronte strada asfaltata, di mq 200 (diviso in 2 ambienti), altezza massima metri 4,5, terreno di proprietà di mq 1800, Vendesi a € 160.000 Trattabili III

Home - Sassari (SS) - Alghero - Capannone regione san marco zona industriale a Alghero

## Capannone regione san marco zona industriale a Alghero

€335.000  
pubblicato il 15/10/2015 da EURO CASA SRL





nome

telefono

email



Commerciale/Industriale in vendita a Alghero Cerca

esempi di ricerca: [Capannoni in vendita a Alghero](#), [Commerciale/Industriale in affitto a Alghero](#)

Ti trovi in: Immobiliante > Alghero > Vendite > Commerciale/Industriale

Lista Mappa Fotogallery Preferiti Ordina per Automatico

Ricevi via email nuovi annunci di Commerciale/Industriale in vendita a Alghero

**Capannone in vendita a Alghero** € 450.000

960 m² | 468 €/m² | Posto auto | Pubblicato 1 anno fa

Capannone industriale ubicato in zona industriale san marco, posto all'interno di un lotto di terreno di forma triangolare della metratura complessiva di mq 6643 circa, di cui mq. 960 circa di capannone su 2 livelli e mq. 5683 circa di terreno. Il lotto presenta due ingressi,....

5 foto

aggiungi ai preferiti mappa crea avviso condividi

Valore medio: €/mq 692,00

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a:

$$\text{€/mq } 692,00 - 15\% = \text{€/mq } 588,00$$

### Consultazione valori OMI

Per i capannoni industriali, i valori di mercato oscillano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq.

Il valore scelto di 600,00 €/mq, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione e del suo stato di conservazione.



Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ALGHERO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE SAN MARCO

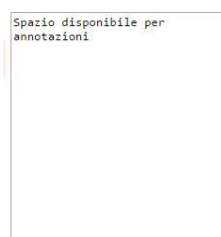
Codice zona: E4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	600	750	L	3	3,8	L
Laboratori	Normale	800	1000	L	4	5	L



Alla luce di quanto riscontrato, la stima dell'immobile verrà determinata applicando il valore unitario alle superfici delle singole porzioni del complesso edilizio opportunamente ragguagliate per destinazione d'uso, livello di piano, caratteristiche costruttive e stato di conservazione.

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con il valore minimo riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

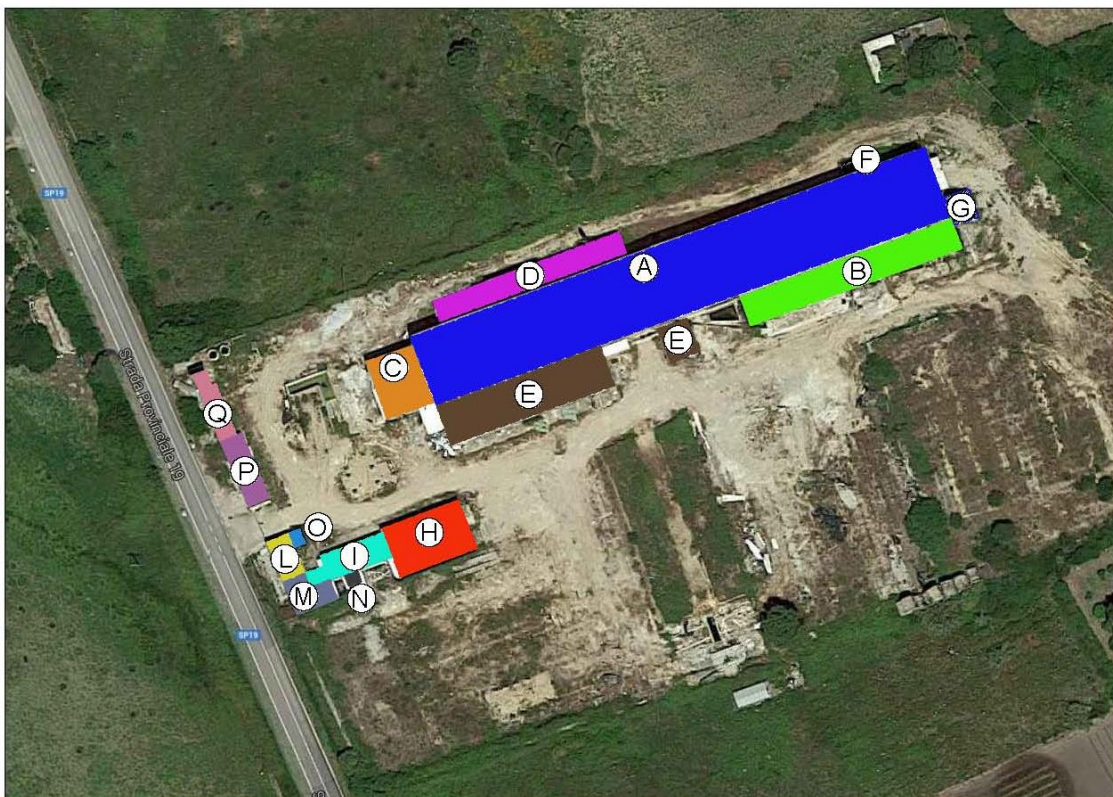
$$\frac{(588,00 + 600,00) \text{ €/mq}}{2} = 594,00 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \mathbf{600,00 \text{ €/mq}}$$





### CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Il calcolo è stato effettuato sulla base delle consistenze catastali e delle misure verificate sulle piante a campione nel corso del sopralluogo. Si riporta una planimetria con indicazione di tutti i fabbricati presi in esame.



Edificio “A”- capannone industriale

Edificio “B”- “C”- “D”-“E”-“F” “G” – locali accessori

Edificio “H”- L”-“O” - spogliatoi

Edifici “I”-“M”-“N”- docce/bagni

Edificio “P”- mensa

Edificio “Q” – locali tecnici/ cabina elettrica



## BLOCCO 1 – CAPANNONE INDUSTRIALE

Descrizione	Superficie lorda (mq)	H (m)	V (mc)	Coeff. destinaz. d'uso	Superficie ragguagliata (mq)
<u>Fabbricato A</u>	1.717,00	13,50	23.179,00	1	1.717,00
<u>Fabbricato B</u>	314,00	4,20	1.318,00	1	314,00
<u>Fabbricato C</u>	140,00	8,30	1.162,00	1	140,00
<u>Fabbricato D</u>	291,00	4,20	1.220,00	1	291,00
<u>Fabbricato E</u>	338,00	4,20	1.420,00	1	338,00
<u>Fabbricato F</u>	32,00	3,70	119,00	0,80	27,00
<u>Fabbricato G</u>	35,00	10,00	350,00	0,80	28,00
<b>Totale</b>	<b>2.867,00</b>		<b>28.768,00</b>		<b>2.855,00</b>



## BLOCCO 2- 3 – LOCALI ACCESSORI, UFFICI E SERVIZI

Descrizione	Superficie lorda (mq)	H (m)	V (mc)	Coeff. destinaz. d'uso	Superficie ragguagliata (mq)
<u>Fabbricato H</u>	163,00	6,30	1.027,00	1,00	163,00
<u>Fabbricato I</u>	92,00	3,30	304,00	0,80	74,00
<u>Fabbricato L</u>	38,00	3,25	123,00	0,80	30,00
<u>Fabbricato M</u>	60,00	2,75	165,00	0,80	48,00
<u>Fabbricato N</u>	5,00	2,80	14,00	0,80	4,00
<u>Fabbricato O</u>	6,00	2,20	13,00	0,80	5,00
<u>Fabbricato P</u>	71,00	3,60	256,00	0,80	57,00
<u>Fabbricato Q</u>	54,00	3,60	194,00	0,80	43,00
<b>Totale</b>	<b>489,00</b>		<b>2.096,00</b>		<b>424,00</b>

**Superficie ragguagliata complessiva = 3.279,00 mq**

**Volume complessivo = 30.864,00 mc**



Applicando il valore unitario sopra determinato, tenendo conto di una decurtazione per lo scadente stato di manutenzione pari al 25% si avrà:

$$mq \ 3.279,00 \times €/mq \ 600,00 \times 0,75 = € \ 1.475.550,00$$

in cifra tonda      **€ 1.476.000,00**

### VALUTAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

In considerazione della capacità edificatoria residua derivante dal PUC del Comune di Alghero, si ricava quanto di seguito riportato:

*Dati di riferimento:*

$$If = 3 \ mc/mq$$

$$Sf = 21.240,00 \ mq$$

$$Valore \ di \ mercato \ (Vm) = €/mq \ 600,00$$

$$Volume \ esistente = 30.864,00 \ mc$$

$$H \ (edificabile) = 6 \ m \ (H \ esistente)$$

Sulla base dei dati sopra riportati, si ottiene:

$$V \ edificabile = 21.240,00 \ mq \times 3 \ mc/mq = 63.720,00 \ mc$$

$$V \ residuo = V \ (edificabile) - V(esistente) = (63.720,00 - 30.864,00) \ mc = 32.856,00 \ mc$$

$$SUL \ (residua) = 32.856,00 \ mc / 6m = 5.476,00 \ mq$$

Assumendo un valore di incidenza dell'area pari al 15% del valore dell'immobile finito si avrà:

$$600,00 \ €/mq \times 15\% = 90 \ €/mq$$

Pertanto applicando tale parametro alla superficie residua edificabile si ottiene:

$$mq \ 5.476,00 \ mq \times €/mq \ 90,00 = € \ 492.840,00$$

A tale valore dovranno essere detratti i costi per gli oneri concessori (costruzione e urbanizzazioni) che in questa fase vengono sommariamente valutati in misura del 10% sul costo di costruzione e pertanto stimati pari a:

$$€/mq \ 350,00 \times mq \ 5.476 \times 10\% = € \ 191.660,00$$



Il valore relativo alla capacità edificatoria residua dell'area con destinazione industriale sarà:

$$€ 492.840,00 - € 191.660,00 = € 301.180,00 \text{ in c.t. } € 301.000,00$$

Infine, per quanto riguarda la stima delle aree agricole censite al Catasto Terreni al Foglio 29, particelle 36,40,41, si considera il Valore Agricolo Medio definito dall'Agenzia del Territorio, che per la tipologia in esame (seminativo) risulta essere pari ad € 0,6326.

Pertanto, il valore di tali aree risulta:

$$4.254,00 \text{ mq} \times € 0,6326 = € 2.691,00$$

Il valore complessivo degli immobili sarà quindi pari a:

<i>Valore immobile esistente</i>	<b>€ 1.476.000,00</b>
<i>Valore capacità edificatoria residua</i>	<b>€ 301.000,00</b>
<i>Valore appezzamenti di terreno</i>	<b>€ 2.691,00</b>
<i>Valore totale</i>	<b>€ 1.779.691,00</b>
 <i>In c.t.</i>	 <b>€ 1.780.000,00</b>



## **7. Conclusioni**

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che all'immobile in esame, considerato libero da pesi o vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi all'attualità, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato di € **1.780.000,00** (euro unmilionesettecentoottantamila/00).

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

Roma, 05.11.2015

Ing. Marcello Scifoni

