

Dott. Arch. ENRICO SANTULLI
Via Marsala n. 9 – 20121 Milano
Tel. 02.54123779 – Fax 02.62086741
e-mail: studio.santulli@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
II SEZIONE FALLIMENTARE
G.D.: Dott. ROBERTO FONTANA

R.G. 335/2010
Fallimento MAKEALL S.p.A.



RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI
UBICATI IN SANT'ANTIOCO (CI)
Viale Trento n. 77

- FABBRICATO PER ESIGENZE COMMERCIALI: foglio 16, part. 852, sub. 1
NEGOZIO: foglio 16, part. 852, sub. 5
BOX: foglio 16, part. 852, sub. 6
ABITAZIONE: foglio 16, part. 852, sub. 8
ABITAZIONE: foglio 16, part. 852, sub. 9
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE: foglio 16, part. 852, sub. 10
LASTRICO SOLARE: foglio 16, part. 852, sub. 11



Curatori:

Dott. Pietro G. Malinverni
Dott. Andrea Nannoni
Dott. Carlo Pagliughi
Dott. Arch. Enrico Santulli

Tecnico Incaricato:

Iscritto all'Albo degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Milano

al n. 2139

Elenco dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Milano

al n. 6672

Data di Assunzione incarico

18.03.2011

Milano, 20 Giugno 2013

Copia della presente è stata trasmessa ai Curatori corredata di supporto informatico
a carico del Perito

INDICE

1	PREMESSA	Pag. 3
1.1	OGGETTO DI STIMA	Pag. 3
1.2	UBICAZIONE	Pag. 4
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	Pag. 4
2.1.	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	Pag. 4
2.2	ACCESSIBILITÀ	Pag. 4
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	Pag. 5
3	DATI IDENTIFICATIVI	Pag. 5
3.1	ATTI DI PROVENIENZA	Pag. 5
3.2	DATI CATASTALI E COERENZE	Pag. 6
3.3	RISULTANZE DELLE INDAGINI CATASTALI	Pag. 8
4	DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	Pag. 8
4.1	CONSISTENZA	Pag. 9
4.2	CRITERI METODOLOGICI PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	Pag. 10
4.3	FRAZIONAMENTO	Pag. 10
5	STATO DI POSSESSO	Pag. 11
6	ATTI CONCESSORI	Pag. 11
6.1	CONCESSIONI EDILIZIE	Pag. 11
6.2	CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI	Pag. 12
6.3	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	Pag. 12
6.4	CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO	Pag. 13
7	VINCOLI E ONERI URBANISTICI	Pag. 13
7.1	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA E/O CATASTALI	Pag. 13
8	VALUTAZIONE	Pag. 13
8.1	PREMESSA	Pag. 13
8.2	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	Pag. 14
8.3	METODOLOGIA DI VALUTAZIONE UTILIZZATA	Pag. 17
8.4	CONSIDERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	Pag. 19
8.5	STIMA	Pag. 20



RELAZIONE

1 PREMESSA

Con lettera del 18/03/2011 i Curatori, Dott. Pietro G. Malinverni, Dott. Andrea Nannoni e Dott. Carlo Pagliughi, hanno conferito al sottoscritto Dott. Arch. Enrico Santulli, con studio in Milano, Via Marsala n. 9 iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2139 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 6672, l'incarico per la stima dei beni immobili di proprietà della Società in oggetto ubicati in Sant'Antioco (CI), Viale Trento n. 77.

Il sottoscritto ha quindi proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli effettuando la valutazione degli stessi come qui di seguito specificato.

1.1 OGGETTO DI STIMA

La presente stima ha come oggetto un insieme di unità immobiliari individuabili come un unico fabbricato di due piani fuori terra e costituito da un negozio al piano terra, un box, tre abitazioni al piano primo (una delle quali non completata) un lastrico solare ed uno I beni immobili sono ubicati in Sant'Antioco (CI), viale Trento n. 77 e sono censiti al N.C.E.U. come segue:

- a) **FABBRICATO PER ESIGENZE COMMERCIALI: foglio 16, part. 852, sub. 1;**
- b) **NEGOZIO: foglio 16, part. 852, sub. 5;**
- c) **BOX: foglio 16, part. 852, sub. 6;**
- d) **ABITAZIONE: foglio 16, part. 852, sub. 8;**

- e) **ABITAZIONE: foglio 16, part. 852, sub. 9;**
- f) **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE: foglio 16, part. 852, sub. 10;**
- g) **LASTRICO SOLARE: foglio 16, part. 852, sub. 11;**

1.2 UBICAZIONE (All. 1)

Il compendio immobiliare è ubicato sull'isola di Sant'Antioco, più precisamente nell'omonima cittadina in viale Trento n. 77, a poche centinaia di metri dal mare e dal centro storico.

L'isola dista circa 80 Km da Cagliari ed è collegata all'isola madre grazie a un istmo artificiale percorribile in automobile.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

2.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è situato lungo una via mediamente trafficata nella zona sud di Sant'Antioco.

L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali con densità edilizia media; le tipologie più frequenti sono la villa monobifamiliare e la palazzina "mista" commercio al piano terra e residenza ai piani superiori.

I servizi principali quali scuole, Comune, A.S.L. sono distanti poche centinaia di metri.

2.2 ACCESSIBILITÀ

L'accessibilità al Comune di Sant'Antioco è garantita via terra unicamente dalla SS 126 che permette il collegamento con l'isola madre della Sardegna.



2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico vigente a livello comunale è il PUC (Piano Urbanistico Comunale).

L'area è inserita tra le zone omogenee B di completamento residenziale, più precisamente "B3 di recupero" ed è disciplinata dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

In queste aree l'edificazione, pur raggiungendo livelli di saturazione, presenta caratteri inadeguati sotto il profilo tipologico ed organizzativo, presupponendo la necessità di un'azione di revisione e recupero.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia alle Norme allegate **(Al. 2)**.

3 DATI IDENTIFICATIVI

3.1 ATTI DI PROVENIENZA

Il 30 Luglio 2008, con atto di acquisto "Pagamento fatto da un terzo con datio in solutum" n. 12529 di repertorio, n. 7133 di raccolta, registrato a Milano-2 l'1 Agosto 2008 n. 22881, la società MAKEALL SpA diveniva proprietaria di alcuni immobili situati in Iglesias e Sant'Antioco (provincia di Carbonia-Iglesias) a seguito di un trasferimento fatto allo scopo di estinguere un debito precedentemente contratto dalla società "Il segno della fenice Srl".

Il Sig. Pietro Frau, proprietario degli immobili, ha voluto estinguere l'obbligazione per conto della medesima Società e per la di lei liberazione.

Gli immobili sono i seguenti:

a) in Comune di Iglesias, Via Trexenta n. 18, magazzino al piano

secondo di quattro locali.

b) in Comune di Iglesias, via Fratelli Bandiera n. 30, locale commerciale al piano terreno.

c) in Comune di Sant'Antioco, viale Trento n. 77, intero fabbricato da cielo a terra con area pertinenziale composto da:

- locale commerciale al piano interrato;
- locale commerciale al piano terreno;
- vano ad uso autorimessa;
- appartamento al piano primo;
- appartamento al piano primo;
- unità immobiliare al piano primo in corso di costruzione;
- lastrico solare al piano secondo;

Il valore complessivo è convenuto in € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00); detto valore è comprensivo di un debito residuo di € 664.835,39 (seicentosessantaquattromilaottocentotrentacinque/39) contratto dal Sig. Pietro Frau con la Banca Nazionale del Lavoro SpA e garantito da ipoteca gravante gli immobili in Sant'Antioco.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia all'atto di vendita allegato. **(AII. 3)**

3.2 DATI CATASTALI E COERENZE (AII. 4)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al N.C.E.U. come segue:

a) **FABBRICATO PER ESIGENZE COMMERCIALI:** foglio 16, part. 852, **sub. 1**, Viale Trento n. 77, piano S1, cat. D/8, R.C. € 1.404,76;



Coerenze piano interrato

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., strada (viale Trento),
altra u.i..

b) **NEGOZIO**: foglio 16, part. 852, **sub. 5**, Viale Trento n. 77, piano
T, cat. C/1, cl. 2, cons. 185 mq, R.C. € 4.232,62;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., strada (viale Trento),
sub.1.

c) **BOX**: foglio 16, part. 852, **sub. 6**, Viale Trento n. 77, piano T,
cat. C/6, cl. U, cons. 35 mq, R.C. € 108,46;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, sub. 5, strada (viale Trento), altra
u.i..

d) **ABITAZIONE**: foglio 16, part. 852, **sub. 8**, Viale Trento n. 77,
piano 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 3 vani, R.C. € 193,67;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, fabbricato in costruzione, sub. 9,
altra proprietà.

e) **ABITAZIONE**: foglio 16, part. 852, **sub. 9**, Viale Trento n. 77,
piano 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 4,5 vani, R.C. € 290,51;

Coerenze

Da nord in senso orario: sub.8, sub. 10, altra u.i., strada (viale Trento),
altra proprietà.

f) **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**: foglio 16, part. 852,

sub. 10, Viale Trento n. 77, piano 1, cat. "in corso di costruzione";

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., sub. 9, strada (viale Trento), altra proprietà.

g) LASTRICO SOLARE: foglio 16, part. 852, **sub. 11**, Viale Trento n. 77, piano 2, cat. "lastrico solare", cons. 230 mq;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., strada (viale Trento), altra proprietà.

3.3 RISULTANZE DELLE INDAGINI CATASTALI

Non è stato possibile ispezionare gli immobili data la presenza di catenacci, serrature arrugginite e lucchetti (di cui non si possiede chiave) che di fatto impediscono l'accesso.

Da un'analisi esterna il compendio corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

4 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un unico stabile in fregio alla via Trento, distante circa 800 m dal centro del paese; l'autorimessa, anch'essa ubicata nel medesimo lotto, è staccata dal corpo principale di fabbrica e vi si accede tramite cortile.

Il fabbricato è costituito da due piani fuori terra più un seminterrato: al piano terra (rialzato di alcuni gradini dal piano strada) è localizzato un negozio, al primo piano gli appartamenti a cui si accede mediante una scala esterna; una rampa carrabile conduce al magazzino al piano



interrato.

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato, e solai in laterocemento, le facciate sono intonacate e tinteggiate solamente al piano terra in corrispondenza dell'attività commerciale.

il confine del lotto è delimitato su strada da due cancelli carrabili (che permettono l'accesso al piano interrato uno ed al cortile l'altro) e da uno pedonale (che conduce alle abitazioni al piano superiore).

L'appartamento identificato come sub. 9 possiede un piccolo balcone coperto che si affaccia sulla via Trento.

Da una analisi esterna l'edificio risulta completo nelle sue parti, in particolare il negozio, che seppur in uno stato di abbandono, possiede serramenti, grata di sicurezza ed insegna.

L'impressione generale è quella di un immobile completo ma completamente abbandonato, tuttavia non essendo stato possibile accedere alle singole unità non si può dare un giudizio né sullo stato manutentivo né sul grado di completamento delle stesse.

(Al. 5)

4.4 CONSISTENZA

Qui di seguito vengono esposte le superfici commerciali delle varie unità dedotte dagli elaborati catastali in quanto non è stato possibile effettuare un rilievo.

SUB. 1	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Locale commerciale	S1	193,5 mq	100%	193,5 mq
Rampa accesso	S1	112,5 mq	10%	11,25 mq
Totale				204,75 mq

SUB. 5	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Negozi	T	208 mq	100%	208 mq
Corte esclusiva	T	45 mq	10%	4,5 mq
Totale				212,5 mq

SUB. 6	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Garage + sottoscala	T	36 mq	100%	36 mq
Corte esclusiva	T	72 mq	10%	7,2 mq
Totale				43,2 mq

SUB. 8	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Abitazione	1	46,8 mq	100%	46,8 mq
Balcone	1	8,5 mq	25%	2,1 mq
Totale				48,9 mq

SUB. 9	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Abitazione	1	80,4 mq	100%	80,4 mq
Balcone	1	6,5 mq	25%	1,62 mq
Totale				82,02 mq

SUB. 10	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Fabbricato in costruzione	1	54 mq	A corpo	-
Totale				-

SUB. 11	Piano	Superfici	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale
Lastrico solare	2	185 mq	A corpo	-
Totale				-



TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI	
Residenziale	130,92 mq
Commerciale	417,25 mq
Garage	43,2 mq
Totale	591,37 mq
Fabbricato in costruzione	A corpo
Lastrico solare	A corpo

4.2 CRITERI METODOLOGICI PER LA DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la definizione delle superfici commerciali delle unità si è fatto riferimento alla Normativa UNI 10750:2005 - "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio".

"Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti di divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento,
- 10% dei giardini di ville e villini".

4.3 FRAZIONAMENTO

Teoricamente esiste la possibilità di frazionare il negozio al piano terra realizzando un ingresso sul lato nord dello stabile al quale si accederebbe grazie alla concessione di una servitù di passaggio sull'area cortilizia (area scoperta di pertinenza esclusiva del garage,



sub. 6).

5 STATO DI POSSESSO

Ad oggi le unità immobiliari sono in possesso della Procedura, tuttavia non è possibile accedervi.

6 ATTI CONCESSORI

6.1 CONCESSIONI EDILIZIE

Nel corso degli anni il Comune di Sant'Antioco ha rilasciato alla Sig.ra Porchera Alberta (all'epoca proprietaria degli immobili) le seguenti concessioni relative all'immobile di viale Trento n. 77:

❖ Concessione edilizia n. 58/92;

Rilasciata il 15 Maggio 1992, relativa ad opere di modifica di un fabbricato consistenti nella realizzazione di un wc e modifiche di prospetto al Piano Terra nel locale già adibito a rivendita commerciale, nella trasformazione di due appartamenti al Piano Primo e nella realizzazione di una mansarda abitabile.

❖ Concessione edilizia n. 93/95;

Rilasciata il 28 Giugno 1995 e relativa a domanda di rinnovo della pratica edilizia n. 275/88, Concessione n. 58/92.

❖ Concessione edilizia n. 194/99;

Rilasciata il 21 Luglio 1999 e relativa al rinnovo della concessione edilizia n. 93/95 consistente nella ultimazione del primo piano e della mansarda.

❖ Concessione edilizia n. 188/03;

Rilasciata il 26 Novembre 2003 per opere di completamento relative



alla concessione edilizia n. 93/95.

Tale concessione risulta ad oggi scaduta in quanto sono passati i 3 anni previsti per la conclusione dei lavori.

❖ Domanda di condono e sanatoria n. 0477014301;

Presentata il 26 Settembre 1986 per le opere realizzate in assenza di Concessione Edilizia (autorimessa piano Terra sub. 6) iniziate in data Dicembre 1982 ed ultimate in data Gennaio 1983. **(All. 6)**

6.2 CERTIFICATI DI CONFORMITÀ IMPIANTI

Si riportano i certificati di conformità degli impianti relativi all'unità immobiliare posta al piano interrato dello stabile (part. 852 sub. 1)

- IMPIANTO ASPIRAZIONE ARIA, CITOFOONO, TELECAMERA CIRCUITO CHIUSO: dichiarazione di conformità rilasciata in data 10 Dicembre 1999 dalla ditta ELECTRONIK (a nome di Basciu Mario) di Sant'Antioco (CI);
- IMPIANTO ELETTRICO: dichiarazione di conformità rilasciata in data 5 Luglio 2001 dalla ditta ELECTRONIK (a nome di Basciu Mario) di Sant'Antioco (CI); **(All. 7)**

6.3 CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

In data 22 Agosto 2001 la Sig.ra Porchera Alberta ha richiesto il permesso di agibilità per l'immobile posto al piano interrato dello stabile in Viale Trento n. 77; il 27 Settembre 2001 il Comune di Sant'Antioco ha dichiarato agibile la costruzione (permesso di agibilità n. 3). **(All. 8)**



6.4 CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO (All. 26A)

Contestualmente alla domanda di rilascio dell'Agibilità, la signora Porchera Alberta ha depositato presso il Comune di Sant'Antioco il Certificato di Collaudo Statico del 26 Marzo 1982 redatto in data 29 Marzo 1982 a cura dell'Ing. Antioco Orru e relativo alle opere strutturali in cemento armato. **(All. 9)**

7 VINCOLI E ONERI URBANISTICI

7.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA-EDILIZIE E/O CATASTALI

7.1.1 Accertamento di conformità urbanistica-Edilizia:

Difficoltà riscontrate: dal materiale visionato presso il Comune di Sant'Antioco (concessioni edilizie sino all'anno 2003) si è constatato che il progetto non corrisponde con le planimetrie catastali reperite al N.C.E.U.; si riscontrano differenze nella distribuzione interna degli spazi.

7.1.2 Accertamento di conformità Catastale

Difficoltà riscontrate: non avendo potuto accedere all'unità non si è potuto stabilire se la situazione reale corrispondesse alle planimetrie catastali.

8 VALUTAZIONE

8.1 PREMESSA

Per poter effettuare una corretta stima degli immobili è necessario analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare che viene

semestralmente monitorato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la banca dati dell' OMI (Osservatorio di Mercato Immobiliare).

8.2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare italiano chiude il 2012 con un IV trimestre che fa registrare il peggior dato tendenziale dell'anno. La variazione percentuale del volume di compravendite per l'intero settore immobiliare nel IV trimestre 2012 rispetto al IV trimestre 2011 risulta, infatti, pari al -29,6%. Si tratta della maggiore contrazione, in termini di tasso tendenziale annuo, registrata dal 2004.

Nel 2012 tutti i settori hanno registrato tassi di variazione molto negativi. Complessivamente le unità immobiliari compravendute nel 2012 sono state 993.339, quasi 330 mila unità in meno del 2011, in calo del -24,8% su base annua (2012 su 2011).

La Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita (in termini di NTN) e le rispettive variazioni tendenziali registrate nel 2012, mostra le forti riduzioni degli scambi nel mercato immobiliare in tutti i comparti nel corso del 2012.

Nel IV trimestre 2012 sono state compravendute 118.205 abitazioni, con un calo degli scambi pari al -30,5% (erano 170.181 nel IV trimestre del 2011). Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 99.116 NTN segna una perdita del -29,4%. Continua la contrazione degli scambi anche nei settori non residenziali con il segmento del terziario che con 3.192 NTN nel IV trimestre 2012 segna la peggiore flessione



Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

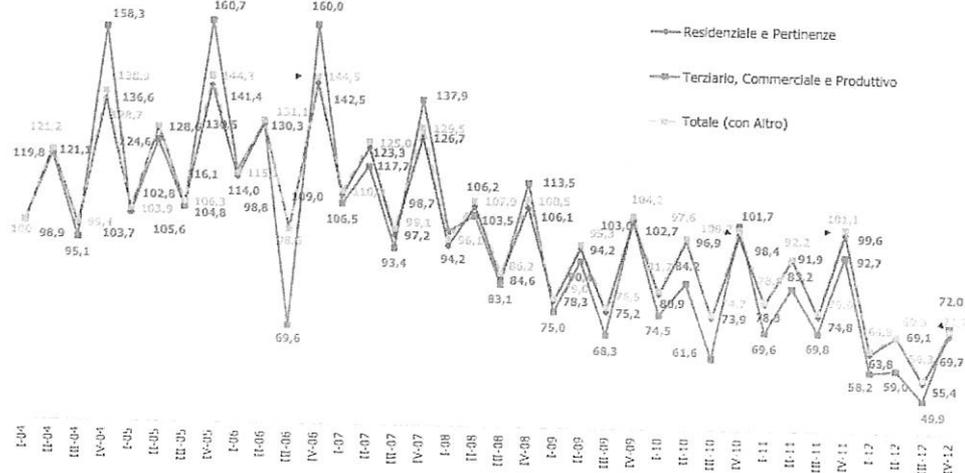
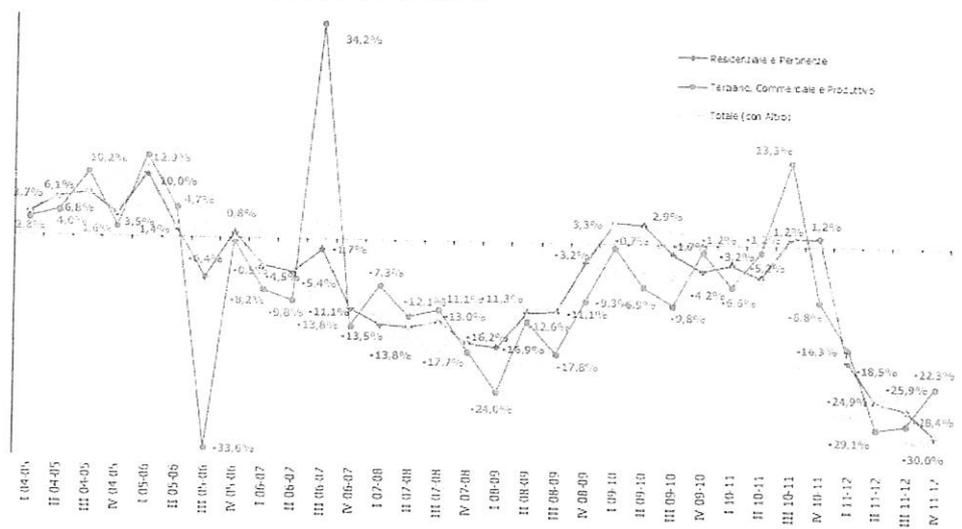


Figura 2: Variazioni percentuali volumi di compravendita NTN trimestrali



Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Tutti i trimestri del 2012 mostrano, infine, flessioni accentuate per tutti i settori.

8.3 METODOLOGIA DI VALUTAZIONE UTILIZZATA

I principali criteri di valutazione di una proprietà immobiliare secondo le metodologie più note e raccomandate dai più affermati esperti di estimo tra cui l'Università Bocconi SDA individuano tre tipi di approccio metodologico che possono essere così definiti:

- **Approccio di mercato** dove si esprime il valore di un bene attraverso la comparazione di transazioni eseguite per immobili analoghi;
- **Approccio al costo di costruzione** dove si esprime il valore in funzione dei costi necessari per la sostituzione di un bene perfettamente identico;
- **Approccio reddituale-finanziario** che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene stesso è in grado di generare.

8.3.1 Approccio di mercato

I principi economici su cui si basa *Sales Comparison Approach* viene determinato in base al valore dei prezzi riscontrabili per transazione di beni comparabili.

Nella sua applicazione, il processo di valutazione, si basa sul principio secondo cui l'acquirente potenziale non è disponibile a pagare un prezzo superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado di utilizzo.

Tale principio, in ambito economico, rimanderebbe ai concetti di sostituzione o di rapporto tra domanda e offerta.

Sono state svolte indagini atte a definire le transazioni di questo



periodo e tali indagini hanno comportato una verifica presso i più importanti operatori immobiliari della zona con ricerche in loco e su siti specializzati nel settore.

L'indagine ha definito un *range* di valori che ha permesso di valutare l'immobile nelle sue peculiarità.

8.3.2 Approccio al costo di costruzione

Il secondo criterio preso in esame riguarda la valutazione del costo, secondo tre parametri:

- a) Valore dell'area di pertinenza delle unità immobiliari;
- b) Costi da sostenere per la costruzione di unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione;
- c) Fattori di aggiustamento del costo di costruzione, che tengono conto del deprezzamento accumulato considerando tutti gli elementi che concorrono a modificare nel tempo il valore dell'immobile.

Tale approccio valutativo non è valido nel nostro caso.

8.3.3 Approccio Reddittuale

La metodologia si basa su un principio, che il valore è in funzione dei benefici economici che verranno generati dal bene immobile.

Tale relazione può essere, in prima approssimazione, così rappresentata: $V = f(R)$. Cioè il valore di un bene (V) è *funzione* (f) dei benefici economici attesi (R).

Tale formulazione rappresenta un'introduzione concettuale all'approccio che deve essere sviluppato attraverso tre fasi operative:

- 1) Determinazione dei benefici economici attesi;
- 2) Definizione del tipo di relazione algebrica che lega V e R;
- 3) Selezione del tasso di attuazione.

La valutazione in questo caso risulta più un esercizio accademico che una metodologia corretta per definire il giusto valore.

8.4 CONSIDERAZIONI PROPEDEUTICHE ALLA VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI SANT'ANTIOCO.

Ai fini della stima è necessario fare alcune considerazioni di carattere generale sull'appetibilità dei beni oggetto di stima.

L'immobile si trova in una zona periferica di Sant'Antioco, lontano quasi un chilometro dal centro storico in fregio ad una via mediamente trafficata; non esistendo un gran traffico pedonale va a mancare la caratteristica principale di attrattiva per la localizzazione di un esercizio commerciale in questa porzione di cittadina.

Se la relativa tranquillità dal punto di vista residenziale (soprattutto nel periodo estivo) è data dalla lontananza dal centro storico e dal lungo mare, si deve far notare che la compresenza nello stesso stabile di un esercizio commerciale può far venir meno quelle condizioni di riservatezza e tranquillità proprie di un edificio mono-bifamiliare.

La presenza di un club/sala giochi al piano interrato costituisce un potenziale elemento di disturbo in più, in particolare nelle ore serali.

La vicinanza al mare e l'accessibilità a rinomate località turistiche costituisce tuttavia un elemento favorevole alla commercializzazione degli immobili in questione.



Dal punto di vista costruttivo si fa notare invece che il fabbricato presenta delle parti non finite: l'appartamento al primo piano non è concluso e i lavori per la mansarda indicata nelle diverse concessioni non sono mai iniziati (tali concessioni sono ad oggi scadute: un eventuale acquirente dovrebbe quindi farsi carico di rinnovarle).

Non essendo al momento abitato, lo stabile presenta segni di degrado diffuso.

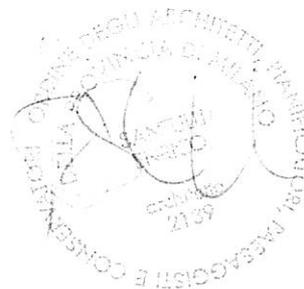
8.5 STIMA

Ai fini della stima si è tenuto conto, come punto di riferimento, delle quotazioni fornite dalla banca dati dell' Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Le quotazioni assegnano alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00, per i magazzini da un minimo di €/mq 700,00 ad massimo di €/mq 900,00 e per i negozi da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1300,00. **(All. 10)**

Sulla base di quanto sopra si reputa opportuno prendere come base per la stima il valore di €/mq 300,00 per le residenze, di €/mq 200,00 per il commerciale e di €/mq 100,00 per il garage.

Preso atto del momento di crisi immobiliare e tenuto conto di quanto enunciato nei paragrafi precedenti si è giunti alla seguente stima:



COMPUTO METRICO			
Unità	Sup.Comm. mq	€/mq	Totale
Residenziale	130,92 mq	€/mq 300,00	€ 39.276,00
Commerciale	417,25 mq	€/mq 200,00	€ 83.450,00
Garage	43,2 mq	€/mq 100,00	€ 4.320,00
Fabbricato in costruzione		A corpo	8000
Lastrico solare		A corpo	2000
Totale a corpo			€ 137.046,00

Prudenzialmente si reputa corretto definire il valore a corpo del compendio a base d'asta, arrotondato per difetto, in **€ 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00)**.

Con perfetta osservanza.

Milano, 20 Giugno 2013

Dott. Arch. Enrico Santulli



ALLEGATI

- 1) Ubicazione;
- 2) PUC (Piano Urbanistico Comunale);
- 3) Atto di vendita;
- 4) Visure e planimetrie catastali;
- 5) Elaborati fotografici;
- 6) Concessioni Edilizie;
- 7) Certificato di Conformità impianti locale interrato;
- 8) Certificato di agibilità;
- 9) Certificato di Collaudo Statico;
- 10) Quotazioni immobiliari;



DATI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al N.C.E.U. come segue:

a) **FABBRICATO PER ESIGENZE COMMERCIALI:** foglio 16, part. 852, **sub. 1**, Viale Trento n. 77, piano S1, cat. D/8, R.C. € 1.404,76;

Coerenze piano interrato

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., strada (viale Trento), altra u.i..

b) **NEGOZIO:** foglio 16, part. 852, **sub. 5**, Viale Trento n. 77, piano T, cat. C/1, cl. 2, cons. 185 mq, R.C. € 4.232,62;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., strada (viale Trento), sub.1.

c) **BOX:** foglio 16, part. 852, **sub. 6**, Viale Trento n. 77, piano T, cat. C/6, cl. U, cons. 35 mq, R.C. € 108,46;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, sub. 5, strada (viale Trento), altra u.i..

d) **ABITAZIONE:** foglio 16, part. 852, **sub. 8**, Viale Trento n. 77, piano 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 3 vani, R.C. € 193,67;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, fabbricato in costruzione, sub. 9, altra proprietà.

e) **ABITAZIONE:** foglio 16, part. 852, **sub. 9**, Viale Trento n. 77,

piano 1, cat. A/2, cl. 1, cons. 4,5 vani, R.C. € 290,51;

Coerenze

Da nord in senso orario: sub.8, sub. 10, altra u.i., strada (viale Trento),
altra proprietà.

f) **FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**: foglio 16, part. 852,
sub. 10, Viale Trento n. 77, piano 1, cat. "in corso di costruzione";

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., sub. 9, strada (viale
Trento), altra proprietà.

g) **LASTRICO SOLARE**: foglio 16, part. 852, **sub. 11**, Viale Trento
n. 77, piano 2, cat. "lastrico solare", cons. 230 mq;

Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà, altra u.i., strada (viale Trento), altra
proprietà.

