

Il sottoscritto Ing. Maurizio De Blasi, è stato incaricato dal Liquidatore della MIND Immobiliare s.r.l. in liquidazione, Dott.ssa Alessandra Ceci, di valutare il più probabile valore di mercato ed il più probabile canone locatizio dello stabilimento industriale di proprietà della stessa, sito in Cagliari.

Per eseguire l'incarico conferitogli il sottoscritto ha esaminato la documentazione messa a disposizione, ha richiesto la necessaria documentazione catastale ed ha eseguito in data 25 marzo u.s., un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, formato da un lotto di terreno con sovrastante capannone industriale e fabbricati accessori.

L'immobile è attualmente concesso in locazione alla MAIA Due con contratto a scadenza il 30 settembre 2011.

1. Ubicazione

L'immobile è situato nel Comune di Cagliari, nella Zona Industriale, in Via Monastir (SS. 131) al km 5.500

Il complesso confina a Nord ed Ovest con la S.S. 131 e con area a parcheggio del Comune di Cagliari, ad Est con il fosso Rio Fangariu, a Sud con la Strada vicinale "Su Planu" - Vedi stralcio planimetrico **(all. 1)**

2. Provenienza

Il bene è stato conferito dalla MIM Macchine Industriali Maia s.p.a. alla MIND Immobiliare s.r.l. con atto del 18 luglio 2008, Notaio dott. Luca Troili, rep.10894, racc. 5070, per totali mq. 19.365 (catastalmente mq. 18.580) **(all. 2)**

3. Trascrizioni ed Iscrizioni

L'incarico è stato conferito al sottoscritto direttamente dalla proprietà del bene, per cui non si è ritenuto necessario richiedere le visure ipocatastali per l'individuazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni.

4. Situazione catastale

Nell'atto di conferimento dell'immobile, dalla MIM - Macchine Industriali Maia s.p.a. alla MIND Immobiliare s.r.l., esso viene catastalmente così descritto:

N.C.T. del Comune di Cagliari

Foglio 4	are	Centiare	Mq
Part. 576	30	10	3.010
Part. 890	44	90	4.490
Part. 891	21	70	2.170
Part. 892	11	20	1.120
Part. 1326	6	0	600
Part. 1327	1	85	185
Totali	115	75	11.575

Osservazione:

Nel suddetto atto la individuazione catastale dell'immobile conferito è inesatta, in quanto come sopra evidenziato, viene da un lato asserito che l'immobile conferito è rappresentato dalle suddette particelle del N.C.T., che però hanno una consistenza totale di mq. 11.575 e dall'altro si afferma che la consistenza totale della proprietà conferita ammonta ad mq. 19.365.

La differenza è rappresentata dalle particelle 425,426,429,430, che hanno una complessiva consistenza di mq. 7.790

In effetti nelle visure catastali, le dette particelle sono ancora intestate alla S.P.A. Maia Macchine Agricole Industriali Automezzi, poi MIM – Macchine Industriali Maia spa
(all. 3)

Trascurando detta inesattezza e dato per scontato che tutto il lotto è stato in realtà conferito, esso è rappresentato dalle seguenti particelle:

Foglio 4	are	Centiare	Mq
Part. 576	30	10	3.010
Part. 890	44	90	4.490
Part. 891	21	70	2.170
Part. 892	11	20	1.120
Part. 1326	6	0	600
Part. 1327	1	85	185
Part. 425	29	20	2.920

Part. 426	21	70	2.170
Part. 429	15	40	1.540
Part. 430	11	60	1.160
Totali	193	65	19.365

Vi è inoltre da osservare che delle particelle 1326, 1327(per un totale di mq. 785) non se ne ha riscontro nel piano particellare allegato (**all.4**), per cui la consistenza totale del lotto ammonta a **mq. 18.580**, così come indicato anche nell'atto di conferimento (senza darne spiegazione).

N.C.E.U. del Comune di Cagliari

La consistenza edificata sui terreni di cui sopra risulta censita al Foglio 4 part. 155, graffata con le part. 424,425,426,429,430 (**all. 5**)

5. Destinazione Urbanistica

Il certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Cagliari in data 25 ottobre 2007, identifica la zona dell'impianto industriale come: "Zona ricadente nel Piano Quadro 3 "Mulinu Becciu" unità cartografica 3 – sottozona DR. del Piano Urbanistico Comunale industriale di completamento con parte destinata a zona di rispetto stradale" (**all. 6**).

Per detta zona le norme tecniche attuative prevedono un indice di edificabilità pari al 40% dell'intera superficie (rapporto tra la superficie coperta lorda e la superficie del lotto).

L'indice di utilizzazione (rapporto tra l'area di calpestio lorda, articolata anche su diversi piani, e l'area del lotto) deve essere contenuto entro il valore di 0,60.

Applicando dette norme al lotto in oggetto, si ha che risulta possibile coprire la superficie di:

$$\text{mq. } 18.580 \times 0,40 = \text{mq. } 7.432,00$$

e quindi realizzare su diversi piani la superficie di

$$\text{mq. } 18.580 \times 0,60 = \text{mq. } 11.148$$

A detta superficie va detratta quella già realizzata che nel caso in esame è pari a mq. 2.698

Per cui la superficie totale calpestabile ancora realizzabile è di:

$$\text{mq. } 11.148 - \text{mq. } 2.698 = \text{mq. } 8.450$$

L'immobile è stato realizzato con:

- Licenza edilizia n° 1150 del 27 settembre del 1966
- Licenza edilizia n° 10716 del 18 settembre 1967
- Concessione edilizia n° 14.200 del 14 novembre del 1975
- Successive concessioni in sanatoria nn. 4799, 4802,4803, del 2 dicembre 1999.

6. Descrizione della proprietà

Il lotto di terreno su cui sorge lo stabilimento industriale è totalmente pianeggiante, completamente urbanizzato, situato nelle immediate vicinanze della S.S. 131, in una zona industriale molto ben servita.

Il lotto è completamente urbanizzato e quindi dotato di tutti i servizi come: acqua, luce, gas, fognature, strade, linee telefoniche, ha forma pressoché rettangolare con in fondo, verso nord, un parte prospiciente a triangolo, con il lato più lungo di ml. 240 parallelo al fosso di confine, ed il lato ortogonale di circa 90 ml.

La superficie catastale del lotto è pari a mq. 18.580, come dettagliato nella su esposta tabella riportante i dati catastali (detratte le particelle 1326 e 1327).

Su detto terreno sorge un capannone, come in seguito verrà dettagliato, ed alcuni fabbricati accessori adibiti a mensa, spogliatoi, cabina elettrica, cabina compressore, centrale termica, centrale frigo e deposito per olii, oltre a due tettoie dove sono depositati ricambi e attrezzature.

La superficie lasciata libera dalle costruzioni esistenti sul lotto risulta completamente bonificata e in gran parte pavimentata, in parte in c.a. di tipo industriale ed in parte in conglomerato bituminoso.

Il lotto è completamente recintato, e fornito di due accessi carrabili con cancelli elettrici ed uno pedonale. Vedi planimetria del lotto (**all. 7**).

Edificio Principale

L'edificio industriale realizzato sul terreno, è costituito da un unico corpo fabbrica, con struttura portante realizzata in acciaio, con solai e coperture in acciaio e cls.

L'impianto industriale è stato realizzato alla fine degli anni '60 e successivamente modificato ed ampliato, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, soprattutto per quanto riguarda la copertura in acciaio del tetto.

Gli impianti sono discretamente mantenuti ed in regola secondo le attuali normative.

La forma planimetrica dell'edificio è assimilabile ad un rettangolo.

La sua proiezione sul terreno copre una superficie di **mq. 2.216,00**

L'area esterna, urbanizzata e pavimentata, è utilizzata per parcheggi, esposizione e spazi di manovra.

Detto edificio, individuato nella planimetria allegata "TAV 1" con le lettere "A-B" (**all. 8**) è suddiviso in:

- Palazzina: adibita ad uffici (per mq. 481) al piano terra, ed a servizi per operai e centrale di condizionamento (per mq.168) al piano interrato. I muri di tamponatura di questa struttura sono, all'esterno, in doppia parete di mattoni pieni ed a faccia vista, mentre all'interno i muri sono di mattoni forati ed intonacati. Le finestre sono in alluminio anodizzato. I pavimenti sono in piastrelle monocottura ed il controsoffitto in pannelli di fibra minerale. Il mobilio e le rifiniture degli uffici sono di ottima qualità e in ottimo stato di conservazione.
- Magazzino ricambi: di mq. 475. I muri di tamponatura di questa struttura sono in mattoni pieni, mentre all'interno non vi sono pareti divisorie. Le finestrate sono in ferro con vetri retinati di sicurezza e con aperture a vasistas con motore. I portoni di accesso al magazzino sono in ferro con apertura a libro. La pavimentazione è in c.a. liscio.
- Officina meccanica: di mq. 1.260 – altezza del soffitto ml. 7,95. I muri di tamponatura di questa struttura sono in mattoni pieni con sovrastanti pannelli di lamiera. Il pavimento è in c.a. di tipo industriale. L'officina ha tre ambienti separati, un tempo adibiti a saldatura verniciature e lavaggio, presenta n. 10 portoni di tipo industriale e porte pedonali tagliafuoco.

I detti edifici trovano riscontro nelle planimetrie allegate TAV. 1-2-3 (**all.8, 9, 10**)

Fabbricati accessori,

1. centr. termica e mensa - fabbricato di mq. 56, indicato in planimetria con la lettera "**C**"
2. cabina elettrica - fabbricato di mq. 30, indicato in planimetria con la lettera "**D**"
3. mensa e spogliatoi - fabbricato di mq. 60, indicato in planimetria con la lettera "**E**"
4. centrale frigo - fabbricato di mq. 13, indicato in planimetria con la lettera "**F**"
5. cabina compressori - fabbricato di mq. 11, indicato in planimetria con la lettera "**G**"
6. tettoia ricambi - fabbricato di mq. 70, indicato in planimetria con la lettera "**H**"
7. deposito olii - fabbricato di mq. 21, indicato in planimetria con la lettera "**I**"
8. tettoia attrezzature - fabbricato di mq. 53, indicato in planimetria con la lettera "**L**"

I detti fabbricati sono riportati nella planimetria allegata, la loro superficie coperta totale ammonta a mq. 314 (**all. 10**).

La superficie coperta totale dell'edificio principale ammonta quindi a: mq. 2.216 + mq. 314 degli edifici accessori, per un totale di **mq. 2.530**, mentre, considerando quella del piano interrato della palazzina uffici, pari a mq. 168, la superficie totale calpestabile realizzata ammonta a **mq. 2.698**.

Area attrezzata

Vi è inoltre una ampia area scoperta attrezzata di totali **mq. 7.330**, che si estende tutto intorno ai detti fabbricati, completamente recintata, pavimentata in conglomerato bituminoso o in lastre di c.a. di tipo industriale, adibita in parte a piazzale per l'esposizione (circa mq. 650,00) e parte (circa mq. 6.680,00) ad area di parcheggio, viabilità interna, spazi per la movimentazione e lo stoccaggio dei mezzi presenti nello stabilimento, banchina di scarico, area a verde, ecc...

Area esterna residua

A completamento del lotto vi è una area esterna attualmente inutilizzata.

La sua superficie si ricava per differenza tra quella totale catastale del lotto e quella sopra esaminata e si ha:

superficie del lotto		mq. 18.580
superficie coperta	mq. 2.530	
area attrezzata	<u>mq. 7.330</u>	
superficie tot utilizzata	mq. 9.860	<u>mq. <9.860></u>
superficie residua		mq. 8.720

Attrezzature ed impianti

Lo stabilimento industriale è completo degli usuali impianti adeguati all'utilizzo di una attività sia commerciale che di riparazione e manutenzione di macchinari ed attrezzature, ed in particolare:

Impianto elettrico: completo di 2 trasformatori 15KV/380V - 150KVA, sezionatori, relativi quadri e sottoquadri dotati di interruttori di sicurezza, rete per F.M. e per illuminazione esterna ed interna con relativi corpi illuminanti, rete di terra, gruppo elettrogeno di

emergenza da 100 KVA

Impianto telefonico

Impianto citofonico: con postazioni per comando apertura cancelli.

Impianto cerca persone: con diffusori acustici ed amplificatore.

Impianto di allarme

Impianti termici: completi di centrale termica, caldaia Biklim da 333.000 Kcal/h, bruciatore, serbatoio gasolio da 5.000 lit., pompe, boiler, centrale frigorifera, pompa di calore.

Impianti idrici Igienico sanitari: allaccio all'acquedotto comunale, vasca di raccolta, gruppo di pompaggio, reti di distribuzione.

Impianto antincendio

Impianto depurazione acque grasse: vasca di raccolta e sedimentazione, vasca accumulo acqua chiarificata, depuratore di tipo chimico- fisico completo di agitatori verticali, disoleatori ecc..., gruppi di filtraggio.

Impianto aria compressa: con elettrocompressore Mattei ERC, rete di distribuzione completa di intercettatori e valvole.

L'officina è completa delle attrezzature necessarie per gli interventi di riparazione che la Società che utilizza l'immobile usualmente compie sulle macchine a lei affidate, per cui è fornita di tutti gli attrezzi e gli impianti necessari al normale uso.

Alcuni di essi sono inutilizzati, altri sono stati sostituiti dalla locataria

In particolare vi sono:

- n. 4 carroponi marca Massano da 5 ton.
- n. 2 gru a bandiera
- n. 1 lavametalli marca Cemastir
- n.1 tornio marca Famup
- n. 1 fresa marca Bignozzi
- n.1 banco per estrazione cilindri
- n.2 banco prova pompe ed iniettori (Caterpillar)
- n. 1 sabbiatrice marca Zero
- n. 2 impianti di aspirazione
- n. 2 trapani a colonna super Condor
- n. 1 trapano a colonna Ucimu
- n. 1 tornio Tov 500

n. 1 banco per estrazione testate Berco

7. Determinazione del Valore di Mercato del Bene

Criteri di valutazione

Un basilare principio dell'estimo afferma che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima.

Lo scopo costituisce pertanto l'elemento indispensabile alla stima stessa, in quanto, appunto, è in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

Compito del sottoscritto è quello di valutare il valore di mercato dell'immobile in questione e cioè il più probabile valore a cui la proprietà potrebbe essere trasferita, da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, essendo entrambe a perfetta conoscenza dei possibili usi della stessa e delle condizioni generali del mercato al momento della vendita.

Individuato tale valore, viene richiesto al sottoscritto di determinare il valore a cui detto bene potrebbe essere locato.

Per raggiungere tale obiettivo l'attenzione del perito si basa su tre possibili metodi: metodo del confronto, metodo del reddito, metodo del costo.

Opportune considerazioni possono o escludere o dare maggiore importanza ad un metodo rispetto all'altro, in funzione delle situazioni intrinseche del bene e di quelle al contorno.

Nella valutazione in oggetto, il sottoscritto, per l'individuazione del valore di mercato del bene, ha utilizzato il metodo del confronto, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quello oggetto di stima.

Il sottoscritto ha eseguito diversi accertamenti nella zona ed opportune ricerche di compravendite recenti avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti.

Dalle ricerche effettuate è emerso come i valori unitari di mercato siano andati scendendo da tre anni a questa parte, dai 700,00 - 800,00 €/mq., agli attuali €/mq. 500,00.

Ovviamente tale decremento del valore di mercato, non è dipeso da aspetti intrinseci ai beni, ma da un notevolmente minore richiesta da parte di operatori industriali.

Il sottoscritto ritiene di poter considerare per il bene oggetto di stima i seguenti valori unitari:

- valore/mq per capannoni ed aree di pertinenza - €/mq. 500,00

- valore/mq. per ambienti adibiti ad uffici e servizi vari - €/mq. 1.100,00

I valori suddetti si riferiscono a lotti di terreno industriale completamente urbanizzati, completi cioè delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, quali canali di scolo, tubazioni interraste, recinzioni, di tutti gli impianti sopra descritti e delle attrezzature da officina.

Per la determinazione del valore di mercato del bene, occorre moltiplicare le consistenze dei vari spazi (come poi ragguagliate), per il loro valore unitario.

Riepilogo Consistenze:

nella descrizione dell'immobile si è già fatto cenno alle consistenze dei vari ambienti e spazi, che di seguito si riepilogano:

- terreno del lotto mq. 18.580
- officina mq. 1.260
- magazzino mq. 475
- locale deposito olii mq. 21
- uffici del P.T. mq. 481
- uffici del piano interrato mq. 168
- locale mensa e spogliatoi mq. 60
- cabina elettrica mq. 30
- centrale termica mq. 56
- centrale frigo mq. 13
- cabina compressore mq. 11
- tettoie per ricambi mq. 70
- tettoie per attrezzature mq. 53
- la consistenza planimetrica del costruito ammonta a mq. 2.530
- la consistenza costruita ammonta a mq. 2.698
- la superficie del terreno utilizzata mq. 9.860
- la superficie del terreno utilizzabile mq. 8.720

Coefficienti di ragguaglio:

Al fine di tener conto della diversa funzione dei detti spazi, delle loro caratteristiche e del loro utilizzo nell'immobile, in modo da rendere gli stessi omogenei, sono stati individuati dei coefficienti di ragguaglio che sono riportati, congiuntamente alle altre

grandezze, nella tabella che segue.

Moltiplicando le consistenze come sopra individuate, per il valore unitario al mq. ed uniformandole con i coefficienti di ragguglio, si determina il valore complessivo del bene oggetto di stima. I risultati sono evidenziati nella tabella che segue:

zona	valore €/mq	coef. ragguaglio	Consistenze mq.	Valore stimato
officina	500,00	1,00	1.260	630.000,00
magazzino	500,00	1,00	475	237.500,00
uffici P.T.	1.100,00	1,50	481	793.650,00
Uffici P. interrato	1.100,00	0,50	168	92.400,00
mensa e spogliatoi	1.100,00	0,50	60	33.000,00
cabina elettrica	1.100,00	0,20	30	6.600,00
deposito olii	1.100,00	0,50	21	11.550,00
centrale termica	1.100,00	0,80	56	49.280,00
centrale frigo	1.100,00	0,50	13	6.050,00
cabina compressore	1.100,00	0,50	11	7.150,00
tettoie	1.100,00	0,20	123	27.060,00
aree attrezzate	500,00	0,15	7.330	549.750,00
		Totale		2.443.990,00

Il valore totale del bene, come sopra determinato, è quindi pari a: **€ 2.443.990,00**

Valore dell'area edificabile residua

Come calcolato nel paragrafo 6, nel lotto di terreno risulta ancora inutilizzata un'area di mq. 8.720.

Le norme attuative del Piano Regolatore del Comune di Cagliari consentono per la zona in cui ricade il lotto in oggetto, la realizzazione di ulteriori mq. 8.450 edificabili (vedi paragrafo 5).

Detta consistenza edificabile corrisponde ad una superficie fondiaria (considerando l'indice di utilizzazione di 0.60) pari a: $8.450/0.60 = \text{mq. } 14.083$

Il valore di detta superficie per lotti di analoghe caratteristiche e destinazione di uso

ammonta a €/mq. 50, per cui si ha che il valore dell'area attualmente rimasta libera è pari a:
 $\text{mq. } 14.083 \times 50 \text{ €/mq} = \mathbf{€. 704.167,00}$

Valore totale lotto

Il valore totale del lotto è quindi la somma di quanto sopra individuato (€. 2.443.990,00) + il valore dell'area residua (€. 704.167,00) = **€. 3.148.157,00**

8. Determinazione del Canone di Locazione

Per determinare il valore del canone, oltre che a ricerche di mercato, che sono però troppo legate alle particolari esigenze del locatore interessato, si può ricorrere, con più sicurezza, al calcolo della rendita annua che il valore del bene può rappresentare per un ipotetico investitore.

Il valore del bene in oggetto, sin qui determinato, ammonta ad €. 3.148.157,00

Occorre però considerare che l'utilizzatore del bene ha a disposizione oltre quanto realizzato sul lotto, anche la superficie rimasta libera di esso e come sopra determinata pari a mq. 8.720, che, come detto, potrà dare il diritto ad una ulteriore edificabilità.

All'utilizzo di detta superficie occorre dare un valore, valore che il sottoscritto determina applicando un coefficiente di ragguglio pari al 0,06 su valore unitario di €/mq. 500,00 per cui si ha:

$$8.720 \times 500 \text{ €/mq} \times 0,06 = \mathbf{€. 261.600,00}$$

Detto importo, sommato al valore del lotto sopra evidenziato, porta ad un valore di stima utile per il calcolo del canone pari ad **€. 3.409.757,00**

Detrazioni:

Lo stabilimento necessita di lavori di manutenzione, assolutamente non procrastinabili, sul tetto del fabbricato principale, in quanto entra acqua piovana lungo gli arcarecci metallici che tracima poi dalle canaletti di scolo, quindi il tetto va risistemato .

Inoltre vi sono lesioni e ripristini da eseguire in alcune parti della pavimentazione delle aree attrezzate.

Si stima che l'importo totale degli interventi possa ammontare ad €. 130.000,00

Occorre quindi detrarre detto costo, che dovrà sostenere il locatario, dal valore sopra individuato e si ha: €. 3.409.757,00 – 130.000,00 = € 3.279.757,00

Valore totale di stima del bene su cui calcolare il canone di locazione = **€ 3.279.757,00**

Per determinare il valore del canone di locazione il sottoscritto individua il reddito ottenibile da un capitale pari al valore sopra stimato, utilizzando un tasso di capitalizzazione del 5,5%, per cui si ha:

$$€. 3.279.757,00 \times 0,055 = €. 180.387,00$$

Detto importo, che rappresenta il reddito annuo lordo ottenibile dalla capitalizzazione di un importo pari al valore dell'immobile, può essere assimilato al canone annuo di locazione.

Il sottoscritto ritiene che detto canone vada poi abbattuto del 10%, per tener conto dei costi di manutenzione ordinaria e di gestione dell'immobile, per cui si ha:

$$€. 180.387,00 \times 0,90 = €. 162.348,00$$

Il canone di locazione atteso è quindi di €/anno 162.348,00, pari ad €/mese 13.529,00, oltre iva.

9. Osservazioni e Considerazioni:

- I suddetti valori sono stati determinati considerando il bene locato e nelle attuali condizioni di manutenzione.

Il bene è locato alla MAIA Due s.p.a. con contratto in scadenza il 30 settembre 2011.

- In considerazione della gravissima crisi delle attività commerciali, industriali ed artigianali che grava sull'isola, il bene locato, soprattutto con un canone congruo e sicuro, vale al momento uguale, se non addirittura di più, di quanto varrebbe se fosse libero. Quanto sopra proprio in considerazione del fatto che il bene libero rischierebbe con ogni probabilità di rimanere tale e quindi di non produrre reddito, ma solo costi.

Roma, li 17 maggio 2010

Ing. Maurizio De Blasi

Allegati :

1. stralcio cartografico

2. atto di conferimento
3. visure catastali N.C.T.
4. mappale
5. visure N.C.E.U.
6. certificato destinazione urbanistica
7. planimetria del lotto
8. planimetria tav. 1
9. planimetria tav. 2
10. planimetria tav. 3
11. fotografie