Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€304,00
TRECENTOQUATTRO/00
00008593 00000ED4 U13CVD01
00039340 01/08/2023 09:28:21
4578-00010 2623CAC4E7CC13DE
IDENTIFICATIVO : 01130752303445
0 1 13 075230 344 5

Rg. 188/2023

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE OZIERI

STIMA IMMOBILE

Relazione Tecnica

Oggetto: Relazione di stima di beni immobili ubicati a Porto Torres Zona industriale "La Marinella".

ARDARA, 31/07/2023

Il Tecnico

(**GEOMETRA FOE MASSIMILIANO**)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Sassari
Iscrizione Albo N. 2279
Geometra Massimiliano Foe

GEOMETRA STUDIO TECNICO - REGION PIANU INZAS - 07010 ARDARA (SS)
Partita IVA: 01634620908 - Codice fiscale: FOE MSM 70B19 I452I
Telefono: 079400277 - Fax: 079400277 - Cellulare: 3463321199 - E-Mail: foe.massimiliano@gmail.com

DATI GENERALI

Committente

COMMITTENTE	: **FALLIMENTO VINYLS ITALIA SPA**
CITTA'	: **MARGHERA**
PROVINCIA	: **VE**
CAP	: **30175**
INDIRIZZO	: **VIA DELLA CHIMICA**
CIVICO	: **5**
E-Mail pec	: **amministrazione.vinyls@pec.it**
P. I.V.A.	: IT 02423610274
C.F.	: REGISTRO IMPRESE DI VENEZIA 03293720821
CELLULARE	: +39 3345903200
FAX	: +39 079509531
TELEFONO	: +39 079509531

Tecnico

RAGIONE SOCIALE	: **STUDIO TECNICO**		
TITOLO	: **GEOMETRA**		
COGNOME	: **FOE**		
NOME	: **MASSIMILIANO**		
SESSO	: **M**		
nato a	: **SASSARI**		
PROVINCIA	: **SS**		
CAP	: **07100**		
Nato il	: **19/02/1970**		
CODICE FISCALE	: **FOE MSM 70B19 I452I**		
Residente a	: **ARDARA**		
Provincia	: **SS**		
CAP	: **07010**		
In	: **REGIONE PIANU INZAS, SNC**		
Con Domicilio/Studio	: **07010 - ARDARA (SS)**		
In	: **REGION PIANU INZAS, SNC**		
P.IVA	: **01634620908**		
TELEFONO	: **079400277**	FAX	: **079400277**
CELLULARE	: **3463321199**	E-Mail	: **foe.massimiliano@gmail.com**

RELAZIONE

Beni in: ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA - PORTO TORRES -(SS)

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località:
PORTO TORRES (SS) ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA.

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Porto Torres è un comune italiano di 22 077 abitanti, facente parte della Rete metropolitana del Nord Sardegna, della provincia di Sassari in Sardegna, il tredicesimo più popoloso dell'isola.
Si affaccia sul mare al centro del golfo dell'Asinara, su un promontorio che degrada verso la piana della Nurra. Porto Torres, città di 22 mila abitanti, concentra due millenni di storia raccontata da tesori archeologici e monumenti e impreziosita dalla natura selvaggia del parco dell'Asinara. Nel III secolo d.C. seconda solo a Karalis per abitanti e magnificenza. Le industrie petrolchimiche, da metà XX secolo, hanno affiancato agricoltura e pesca e segnato le vicende recenti della città.
L'economia è sostenuta soprattutto dalle attività industriali e energetiche benché il settore conosca da molti anni una profonda crisi che ha portato alla mobilizzazione progressiva di centinaia di lavoratori. Dal 2009 molti impianti hanno visto apparire transenne ai propri cancelli a causa della loro chiusura. Per il futuro è stato programmato il ciclo di bonifica di tutta la zona per poterla convertire alla cantieristica navale (navi cruise - yacht ecc.); l'ipotesi di sviluppare una pista per un aeroporto non è più considerata dall'amministrazione e dai cittadini poiché di scarsa utilità vista la vicinanza dell'Aeroporto di Alghero-Fertilia. Persistono tuttavia altre attività tradizionali come la pesca e l'agricoltura. Quest'ultima si pratica prevalentemente nelle zone interne del territorio comunale, ma non costituisce un'attività economica di importanza rilevante.
Porto Torres ospita un'estesa zona industriale che ospita per lo più piccole - medie industrie. Nel 2010 ha chiuso i battenti il petrolchimico dell'ENI, provocando un effetto domino con la chiusura della maggior parte delle aziende lasciando senza lavoro e in cassa integrazione numerosi lavoratori. Matrica, una divisione aziendale dell'ENI e della Novamont, nel 2012 ha avviato i lavori sulla costruzione di un polo sulla Chimica verde, già in agenda diversi mesi prima e conclusi nel 2014.
Di notevole importanza turistica è il porto che insieme agli operatori del settore sta in questi ultimi anni vivendo una forte crisi, aggravata dai problemi del settore secondario di Porto Torres. Il porto rimane però uno scalo internazionale con tratte per Francia e Spagna. È inoltre legato con il porto di Genova, il più importante d'Italia. Lo scalo turritano non accoglie navi da crociera, ma è organizzato per lo scalo di navi passeggeri di linea, commerciali e pescherecci, e il porticciolo turistico, anch'esso in fase di ultimazione ospiterà numerose barche da diporto anche grazie alla rinascita della marina di Porto Torres e allo Yacht Club Turritano.
Il turismo dal 2008 ha subito una notevole crescita con un importante sviluppo di quello balneare e culturale. Il turismo balneare della città turritana è attraente poiché ospita viaggiatori provenienti dal nord Europa e dalla penisola iberica. Motore trainante del turismo turritano è l'isola dell'Asinara, che essendo parco nazionale è destinata a diventare centro di accoglienza turistica in tutto l'arco dell'anno per le sue bellezze paesaggistiche e rappresentando un esempio di cultura sarda. Il settore terziario è dunque maggiormente sviluppato poiché raccoglie alberghi, ristoranti tipici e bar, anch'essi afflitti dalla crisi economica.
Lo stabilimento petrolchimico sorge nel 1962, per opera della S.I.R., con la produzione di fenolo. Vengono di seguito sviluppate le produzioni di olefine, aromatici, cumene, ammoniaca, urea, solfato d'ammonio, tripolifosfato, acido solforico e fosforico, soda caustica, cloro, LAB, fibre e gomme sintetiche, plastiche quali ABS, polietilene, VCM e PVC. Nel 1982 le attività di S.I.R. vengono affidate ad Eni che a seguito di una

riorganizzazione delle attività produttive, nel 1994 cede la linea di produzione VCM-PVC ad EVC (oggi Vinyls), mentre nel 1995 la produzione di ABL (Alchilbenzene lineare) viene ceduta a CONDEA (ora SASOL).
Dal 2001 la società ambientale di Eni ha avviato le attività di gestione delle Misure di Messa in Sicurezza ed Impianti di Trattamento delle Acque di Falda (TAF), parte integrante delle opere previste per la Bonifica della Falda, costituzione reti di monitoraggio, oltre le attività di caratterizzazione e i Piani di Indagine.
Nel 2010, a seguito dell'approvazione dell'Analisi di Rischio presentata al MATTM per il comparto Suoli e Falda, è stato poi definito un Piano di Interventi Ambientali, condiviso con le P.A., che ha provveduto a presentare, tenendo anche conto degli impegni presi con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per la Chimica Verde.
A partire dal giugno 2019 sono stati iniziati i lavori per interventi sui comparti suolo, falda e demolizioni, monitoraggio e gestione degli impianti TAF (trattamento acque di falda).
Eni Rewind, con l'emanazione del Decreto Acque, sta implementando le attività di emungimento e di trattamento (già 1,8 milioni di mc annui). Per quanto concerne la bonifica suoli, nell'aprile 2014 il Ministero dell'Ambiente ha autorizzato con apposito decreto l'installazione di due moduli caratteristici di bonifica con tecnologia MPE - Multi Phase Extraction (M01 e M02) e un modulo di desorbimento termico (M03). Tali moduli rispecchiano le diverse tipologie di aree e di contaminazione del sito industriale e su di essi saranno utilizzate tecnologie di bonifica da estendere, se idonee e previa autorizzazione del Ministero dell'Ambiente, all'intera area. Attualmente è in esercizio il modulo M02. Per i moduli M01 e M03 sono state eseguite le indagini integrative previste e sono in corso le procedure di appalto. Inoltre, a seguito dell'emissione del Decreto (8 agosto 2018) per il Progetto integrato Nuraghe (aree Minciaredda, Palte Fosfatiche e Peci DMT) - Fase 1, Eni Rewind sta proseguendo nelle attività già avviate con il Decreto provvisorio del 2016. La società è in attesa del Decreto per il Progetto Fase 2 (Area Palte).
Nel marzo 2019, dopo un lungo iter procedurale e varie ordinanze che per otto anni hanno vietato l'ingresso nella Darsena, Eni Rewind ha avviato le opere di bonifica della vasta area situata nel porto industriale turritano.

1.2 DATI ZONA

Tipologia: PERIFERICA
Caratteristiche: NORMALE
Area Urbanistica: INDUSTRIALE
Traffico: LIMITATO
Parcheggi: LIBERO

1.3 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe: INDUSTRIALE
Importanti centri: NESSUNO
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNO
Attrazioni storiche: NESSUNO
Servizi tecnologici: INFRASTRUTTURE DI BASE
Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari: Zone limitrofe: INDUSTRIALE
Importanti centri: NESSUNO
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNO
Attrazioni storiche: NESSUNO

1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera: 591 DEL 26/06/2001 relativamente alla Zona: D

1.5 NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

TITOLO II: Norme di Zona

Art. 8. Lotti industriali

A) Nelle aree destinate a lotti industriali negli agglomerati di Truncu Reale e di Alghero e nelle aree per insediamenti industriali esistenti, nelle aree per le industrie di varia natura e nelle aree per cantiere navale dell'agglomerato di Porto Torres valgono le seguenti norme: sono ammesse soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico della zona, insediamento industriale, attività direttamente connesse previste dal Piano. Nei lotti industriali non sono consentiti locali di abitazione tranne alloggi di servizio per custodi e
per il personale tecnico la cui presenza continua in loco sia indispensabile.

A bis) nelle aree degli agglomerati industriali di Porto Torres ed Alghero di cui al presente articolo, in caso di riutilizzo di manufatti di imprese che hanno ridotto o cessato l'attività, il Consorzio può con delibera del Comitato Direttivo consentire lo insediamento di centri di distribuzione deposito di merci, di prodotti finiti e/o di semilavorati, anche in transito.

B) l'indice di copertura dei lotti industriali, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto, sarà di norma non superiore al 40%, salvo quanto appresso descritto per la distanza minima dai confini. Il Consorzio potrà autorizzare un maggiore indice di copertura fino al limite massimo del 65% per ampliamenti di stabilimenti esistenti o per particolari iniziative, purché venga assicurato all' interno del lotto una ampia disponibilità di aree libere. All'interno di ogni lotto deve in ogni caso essere riservato uno spazio per parcheggi pari a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

C) I distacchi minimi dei fabbricati dalle recinzioni dei lotti non saranno inferiori, per i distacchi laterali e il retro, a m 5 per i lotti fino a 5.000 mq, a m 6 per i lotti da 5.000 a 10.000 mq e a m 8 per i lotti superiori a 10.000 mq; il distacco sulla fronte di accesso dovrà
avere il valore minimo di 7 m per i lotti inferiori a 5.000 mq; di 8 m per lotti compresi tra 5.000 e 10.000 mq e m 10 per i lotti superiori a 10.000 mq; tali distanze dovranno essere maggiorate in relazione alle esigenze dello spazio per il parcheggio delle autovetture interne, di cui al precedente punto b. Le cabine di trasformazione elettrica potranno essere realizzate a filo della recinzione; per gli alberi da piantare il distacco è ridotto, ma in misura tale che in ogni caso la distanza tra l'asse delle alberature e la recinzione non sia inferiore a m. 3,00.

C bis) le prescrizioni di cui alla precedente lettera c) si applicano alle sole ipotesi di primo insediamento delle aziende. In caso di suddivisione della proprietà di fabbricati esistenti conseguente a riconversione industriale e/o a riutilizzo di manufatti di imprese che hanno ridotto o cessato l'attività, il Consorzio può, con delibera motivata del Comitato Direttivo, derogare alle norme sui distacchi minimi dei fabbricati dalle nuove recinzioni dei lotti e a quelle sui distacchi minimi sul fronte di accesso.

D) Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate; di norma sono escluse opere con muratura continua e chiusa. Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno, non superiore in ogni caso a m 0,60; i distacchi minimi su strada potranno essere aumentati dal Consorzio nei casi in cui le recinzioni o le alberature ricadono in corrispondenza di curve stradali, di incroci, di biforcazioni e diramazioni; di norma le alberature dovranno essere arretrate di ml. 20 dagli incroci.

E) non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti; viene fatta eccezione per la portineria che potrà essere addossata alla recinzione esterna; tale costruzione dovrà essere realizzata accanto all'ingresso, potrà coprire al massimo mq. 80 ed essere alta non più di m 3,50; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli. La superficie del lotto non coperta da fabbricati impianti dovrà essere oggetto di sistemazioni esterne e a verde secondo apposito progetto da approvare da parte del Consorzio.

F) nelle aree non coperte da edifici, esclusi i cortili interni ai fabbricati, è facoltà del Consorzio fare opere di canalizzazione nel sottosuolo e nello spazio per acquedotti, gasdotti, fognature, condutture per elettrodotti e telefoni, con esclusione di ogni indennità per l'installazione.

G) le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole Aziende prima di essere immesse nel collettore del Consorzio, secondo il regolamento per il sistema consortile di raccolta e trattamento degli scarichi dell'ASI approvato dall'Assessorato Difesa Ambiente della Regione Autonoma della Sardegna in data 27 agosto 1982 prot. n. 11697. In particolare, il tenore in sostanze acide o alcaline dovrà essere ridotto in modo che il ph risulti compreso tra 6,5 e 9; il contenuto totale in materie solide non dovrà superare 2.000 p.p.m. e le materie stesse dovranno avere dimensioni tali da non sedimentare in una corrente con velocità media 0,30 m/sec. La immissione di acque reflue nella rete di scolo delle acque meteoriche potrà essere consentita eccezionalmente dal Consorzio per l'Area industriale, in relazione alle caratteristiche delle acque stesse: non potrà in nessun caso essere consentita la immissione in tale rete di acque contenenti sostanze in putrefazione o comunque putrescibili,

H) Depurazione dei fumi. Gli stabilimenti industriali, oltre rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all' art. 216 del R.D. *Tirll^A* n. 1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica la emissione di fumi, gas, polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dello art. 20 della legge 13/7/1986 n. 615, del suo regolamento di attuazione, delle successive modifiche e della legislazione regionale in materia; ciò indipendentemente dalla assegnazione del territorio alle zone previste dall' art. 2 della legge stessa. In qualsiasi momento il Consorzio potrà accertare le caratteristiche dei fumi emessi e ordinare la messa in opera di dispositivi atti a ridurre la emissione di fumi.

Art. 9. Aree artigianali.

Valgono le stesse norme precedenti salvo per quanto riguarda i distacchi dei confini laterali. Tali distacchi possono essere annullati tra due lotti confinanti nel caso di comune accordo tra gli assegnatari.

Art. 10. Lotti per Industrie Chimiche e Petrolchimiche e per produzione di energia elettrica.

Le recinzioni dei lotti devono distare metri 10 dal bordo delle carreggiate delle strade di lottizzazione; in corrispondenza dei cancelli di ingresso e per 10 metri a destra ed a sinistra dei medesimi sono obbligatori arretramenti ulteriori di metri 10.
I lotti così recintati possono essere coperti da fabbricati, torri, silos, ciminiere, senza limiti di altezza; ogni costruzione deve distare almeno metri 8 dalle recinzioni; la somma delle superfici coperte da costruzioni di qualsiasi tipo non deve superare i 2/3 della superficie di ciascun lotto calcolata all'interno delle recinzioni.
Sono ammessi fabbricati o parti di fabbricati per uffici nella misura indispensabile alla direzione

e all'amministrazione delle attività di fabbrica.
All'interno dei lotti destinati ad impianti chimici e petrolchimici è ammessa la costruzione di depositi e magazzini nella misura necessaria al ciclo produttivo dell'impianto.
Quando un lotto viene suddiviso per accogliere impianti diversi, per ciascuna parte valgono interamente le norme stabilite nel presente articolo; altrettanto vale se più lotti contigui sono accorpati per contenere un unico impianto.

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:

EX IMPIANTO PVC

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

I fabbricati oggetto di stima, sono ubicati internamente allo stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis. Sono accessibili esclusivamente dagli ingressi principali di stabilimento, percorrendo strade la viabilità interna di stabilimento.
I corpi di fabbrica, che un tempo costituivano l'ex impianto ex PVC dismesso da diversi decenni, sono contraddistinti nel N.C.E.U. al foglio 12 mappale 38 sub., mappale 471 sub. 1-2-3.
Le due particelle sono fisicamente distinte e separate da strada interna di stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis. Il capannone contraddistinto con il numero di mappa 38 sub.8, è posizionato nel versante Est, mentre la rimanente parte, costituita da più fabbricati e rispettive aree pertinenziali, contraddistinto catastalmente con il numero di mappa 470 SUB. 1-2-3, è posizionata nel versante Ovest rispetto alla strada.

2.2 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato da FALLIMENTO VINYLS ITALIA S.P.A. in qualità di proprietario

DETTAGLI SULLA DISPONIBILITA'			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ATTO DI ACQUISTO			
Stipula	**13-Lug-1995**	**0.00**	

2.3 PASSAGGI DI PROPRIETA'

I beni oggetto della stima hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

DATI PASSAGGIO DI PROPRIETA'					
Ragione Sociale				Partita IVA	
EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A.				**03293720821**	
Titolo	Cognome		Nome		Cod. Fiscale
	<cognome ...>		**<nome ...>**		
Sesso	Nato il	Cap	Città		Prov

Dal	al	in forza di
		ATTO DI COMPRAVENDITA
Note		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/1995 protocollo n. SS0057781 Voltura in atti dal 20/08/2019 Repertorio n.: 379136 Rogante: NOTAIO ANDREOTTOLA Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 15764 del 01/08/1995 ATTO DI COMPRAVENDITA E RICOGNIZIONE (n. 6968.1/2019)		

2.4 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.4.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisiste le seguenti informazioni:
dal catasto: SASSARI
dalla conservatoria dei registri immobiliari: SASSARI
dagli uffici del registro: SASSARI
dagli uffici tecnici: PORTO TORRES

2.4.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie: PORTO TORRES

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

EX IMPIANTO PVC - CAPANNONE LATO EST "A"-

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Capannone industriale su unico livello avente forma pressoché rettangolare di mq. 9925,00 e tettoia adiacente posizionata lato strada (Ovest) di mq. 850,00 per un totale di superficie coperta pari a mq. 10775,00 e un volume vuoto per pieno di mc. 78408.00. Nella parte a Sud il capannone confina in aderenza con altro corpo di fabbrica di proprietà Enirewind, a nord con area di pertinenza delimitata da cordolo in c.a. per una profondità di ml.7,20, mentre a Est l'area di pertinenza avente una larghezza di ml 2.50 confina con altra area di proprietà Enirewind. Attualmente il fabbricato e le aree di pertinenza sono delimitati da una recinzione amovibile realizzata con elementi metallici amovibili al fine della messa in sicurezza del sito. Dalle carte reperite, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.
La struttura portante è interamente realizzata con plinti in C.A., ritti in acciaio con profili in HEA/IPE di vario profilo e capriate metalliche suddivise in sette campate aventi luce pari a ml. 16.00, e altezze di ml 7.90 misurata alla linea di gronda interna e ml. 9.75 misurata alla linea di colmo interno.
La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento tipicamente industriale in evidente stato di degrado, mentre la parte rimanente della copertura è realizzata con lastre di lamiera e materiale plastico con scossaline in metallo piuttosto deteriorate.
Il fabbricato versa in uno stato di manutenzione decisamente precario.
Nello specifico si segnala:

- Intonaci e pitture interna ed esterna delle pareti verticali e orizzontali piuttosto ammalorati, in particolare nelle pareti orizzontali si evincono netti distacchi di intonaco dovuti a pregresse e continue infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.
- Copertura divelta in buona parte della sua estensione, necessita di onerose e ingenti opere manutenzione straordinaria per ripristinarne l'impermeabilizzazione e salubrità.
- Infissi per lo più divelti, necessaria la integrale sostituzione.
- Pavimentazione in calcestruzzo da ripristinare, gli agenti atmosferici e la scarsa manutenzione

ordinaria causano continuamente lesioni piò o meno estese, in diversi punti, anche all'interno del capannone cresce vegetazione spontanea di arbusti e erbe infestanti.

- Impianti elettrici e idrico sanitari non funzionanti e fuori norma, necessaria la realizzazione a nuovo.
- Le strutture portanti in acciaio e le parti in C.A. necessitano di manutenzione straordinaria e nuova verifica statica.
- Le parti di terreno scoperte, adibite a piazzali di manovra e/o passaggi è realizzata in sterrato e anch'essa necessita di interventi di manutenzione straordinaria per l'l'eliminazione di fosse e avvallamenti, pozzanghere fangose e pulizia da arbusti e erbe infestanti.
- Dal punto di vista catastale l'immobile risulta congruo con quanto riportato nella mappa del N.C.T., nel N.C.E.U. il fabbricato è censito in categoria F/2 (Unità Collabenti)

3.2 DATI CATASTALI

3.2.1 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: FABBRICATO INDUSTRIALE IN ADERENZA CON TETTOIA ADIBITA A AREA DI CARICO E AREE PERTINEZIALE, edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		12	38	8			F/2		

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
VARIABILE	1972	1986	1	1		30		

3.3 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
EX MAGAZZINO PVC LATO EST	9'925.00	1.00	9'925.00
TOTALI	9'925.00		9'925.00

3.4 PERTINENZE E LOCALI ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	**€**	**Valore**
TETTOIA AREA DI CARICO	€	89'600.00
AREA DI CARICO SCOPERTA	€	16'800.00
AREA STERRATA DI PERTINENZA	€	21'750.00
Totale	**€**	**128'150.00**

3.4.1 TETTOIA AREA DI CARICO

A. Descrizione accessorio

Tettoia con struttura portante in Acciaio e C.A., pavimentazione in C.A. di tipo industriale adibita a rampa di carico.
Superficie: mq. 896,00
Valore € 100,00/mq
Stato di conservazione della struttura portante e della copertura precario, la pavimentazione necessita di manutenzione ordinaria per ripristino delle parti ammalorate.

3.4.2 AREA DI CARICO SCOPERTA

A. Descrizione accessorio

Area di carico scoperta, pavimentata con calcestruzzo e conglomerato bituminoso.
Superficie mq. 672,00.
valore €/mq 25,00
Necessari lavori di manutenzione ordinaria per ripristino delle parti ammalorate.

3.4.3 AREA SCOPERTA DI PERTINENZA

A. Descrizione accessorio

Area scoperta lato Nord e lato Ovest al confine con strada interna di proprietà Enirewind.
Superficie mq.1500,00.
Valore €/mq 14,50

3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

3.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

PORTO TORRES

4. CRITERI DI STIMA

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Prezzo Medio €/m²: 453.00

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima, ma comunque rispettosi di dei valori dichiarati nelle transazioni regolarmente registrate. I valori medi ottenuti sono stati pertanto oggetto di adeguamento tramite l'utilizzo di coefficienti correttivi di stima tale da rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore attribuito al bene medesimo. Superficie dell'immobile m²:9´925.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 400.00 Valore OMI massimo (m²): 750.00 Tipologia Edilizia OMI :D/1 - CAPANNONI INDUSTRIALI K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15 Valore Unitario €/m²: 452.50 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²: 453.00 Valore normale dell'immobile €:4´496´025.00	€	453.00
Valore Medio	**€**	**453.00**

4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	**Qualità**	**Importanza**	**Coefficiente**	**Valore**
CARATTERISTICHE AMBIENTALI - RAPPORTO VERDE/COSTRUITO	DISCRETO	100	0.90	0.9
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
RIFINITURA ESTERNO - POCO RIFINITA	SCARSA	80	0.80	0.84
ZONA AREA - INDUSTRIALE	ORDINARIO	100	1.00	1

UFFICIO • OZIERI (SS)

MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	PESSIMO	100	0.55	0.55
ZONA COLLEGAMENTO - PORTO	OTTIMO	100	1.25	1.25
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	SCARSA	100	0.75	0.75
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - INDUSTRIE	OTTIMO	100	1.10	1.1
TIPOLOGIA EDIFICIO (ALTEZZA E DIMENSIONI DELLE CAMPATE)	ECCELLENTE	100	1.20	1.2
			Totale	**0.463**

4.4 STIMA IMMOBILE

Questo metodo si forma attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinsechi ed estrinsechi che nel caso specifico risultano essere i seguenti:

- Dimensione dell'immobile;
- Divisioni interne;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione;
- Orografia del terreno;
- Inquadramento Urbanistico;
- Attrazioni storiche e/o paesaggistiche;
- Tipologia dei terreni e/o fabbricati;
- Coltura praticata e/o praticabile;
- Norme Urbanistiche e limitazioni;

Porto Torres è una cittadina con prevalente vocazione agricola e ittica, sebbene nel corso degli anni abbia avuto e continua ad avere una discreta caratterizzazione industriale dovuta alla presenza dello stabilimento petrolchimico ex SIR. Negli ultimi anni la marginale vocazione turistica è stata rilanciata, grazie a politiche mirate è iniziato lo sfruttamento delle potenzialità turistiche in particolare legato al parco dell'Asinara e delle spiagge litoranee. Prevalgono le residenze principali e sono del tutto trascurabili le seconde case per villeggiatura.
L'indagine di mercato effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare tenendo conto dei parametri sopra citati non ha fornito particolari riscontri.
Il mercato immobiliare sardo da oltre un decennio sta vivendo una fase riflessiva che ha prodotto e sta tuttora producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite, con conseguente ridimensionamento dei prezzi di vendita in alcune aree, compresi i centri più importanti.
Da tempo la domanda di immobili residenziali, fondi agricoli e immobili legati alle attività industriali e artigianali su cui investire è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata in tutto il territorio.
L'indagine di mercato effettuata attraverso le rilevazioni nel mercato immobiliare tenendo conto dei parametri sopra citati non ha dato particolari riscontri oggettivi applicabili al bene oggetto di stima.
Alla luce di quanto esposto, essendo piuttosto limitate le compravendite di beni con medesime

caratteristiche del bene in esame, appurata la difficoltà ad ottenere un valore di mercato basato su una stima sintetico comparativa, per la determinazione del più probabile valore di mercato ci si è basati sui valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle entrate della provincia di Sassari. I valori indicati, riferiti a immobili in condizioni normali di stato conservativo, sono stati adeguati utilizzando gli opportuni parametri correttivi in funzione dello stato dei luoghi, delle caratteristiche dei fabbricati e area accessoria, vincoli urbanistici.
Non è stato attributo alcun valore commerciale a edifici e/o capannoni con destinazione prettamente impiantistica e in fase di imminente demolizione.

4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	9'925.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	453.00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.463
[453.00 * 0.463] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	209.74
[9'925.00 * 209.74] = Valore Stima:	€	2'081'669.00
Totale accessori:	€	128'150.00
[128'150.00 + 0.00] = Totale Incrementi:	€	128'150.00
[128'150.00 / 9'925.00] = Incidenza Incrementi:	(€ / m²)	12.91

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

EX IMPIANTO PVC - CAPANNONE LATO OVEST "B"-

5.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Capannone industriale su unico livello composto fondamentalmente da due blocchi a forma rettangolare avente una superficie lorda pari di mq. 13675,00, tettoia adiacente posizionata su lato Est di mq. 1150,00 per un totale di superficie coperta pari a mq. 14825,00 e un volume vuoto per pieno di mc. 106665.00. Il corpo di fabbrica è ubicato internamente a un lotto industriale che confina nei quattro lati con strada di stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis. I confini del lotto sono fondamentalmente demarcati da cordonate stradali e recinzione realizzata con pannelli metallici amovibili che ne delimitano gli spazi al fine di evitare un accesso diretto per questioni di sicurezza.
Dalle carte reperite, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.
La struttura portante è interamente realizzata con plinti in C.A., ritti in acciaio con profili in HEA /IPE e capriate metalliche suddivise in complessive tredici campate aventi luce pari a ml. 16.00, e altezze di ml 7.80 misurata alla linea di gronda interna e ml. 9.80 misurata alla linea di colmo interno.
La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento tipicamente industriale in evidente stato di degrado, mentre la parte rimanente della copertura è realizzata con lastre di lamiera e materiale plastico con scossaline in metallo piuttosto deteriorate.
Il fabbricato versa in uno stato di manutenzione decisamente precario.
Nello specifico si segnala:

- Intonaci e pitture interna ed esterna delle pareti verticali e orizzontali piuttosto ammalorati, in particolare nelle pareti orizzontali si evincono netti distacchi di intonaco dovuti a pregresse e continue infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

- Copertura divelta in buona parte della sua estensione, necessita di onerose e ingenti opere manutenzione straordinaria per ripristinarne l'impermeabilizzazione e salubrità.
- Infissi per lo più divelti, necessaria la integrale sostituzione.
- Pavimentazione in calcestruzzo da ripristinare, gli agenti atmosferici e la scarsa manutenzione ordinaria causano continuamente lesioni piò o meno estese, in diversi punti, anche all'interno del capannone cresce vegetazione spontanea di arbusti e erbe infestanti.
- Impianti elettrici e idrico sanitari non funzionanti e fuori norma, necessaria la realizzazione a nuovo.
- Le strutture portanti in acciaio e le parti in C.A. necessitano di manutenzione straordinaria e nuova verifica statica.
- Le parti di terreno scoperte, adibite a piazzali di manovra e/o passaggi è realizzata in sterrato e anch'essa necessita di interventi di manutenzione straordinaria per l'l'eliminazione di fosse e avvallamenti, pozzanghere fangose e pulizia da arbusti e erbe infestanti.
- Dal punto di vista catastale il fabbricato è congruo con quanto riportato nella mappa del N.C.T.; nel N.C.E.U. fabbricato è censito interamente in categoria F/2 (Unità Collabenti).

Le parti di terreno scoperte, adibite a piazzale di manovra e/o passaggi in battuto di cemento e/o sterrato necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per l'eliminazione di fosse e avvallamenti che diventano pozzanghere fangose nel periodo invernale, pulizia da arbusti e erbe infestanti.
Dal punto di vista catastale si annota la necessità (pratica catastale già in itinere) di aggiornare la mappa del N.C.T. aggiornandola con il reale ingombro del fabbricato per via delle demolizioni eseguite, con conseguente aggiornamento delle schede catastali al N.C.E.U. e della rendita catastale, verificando presso Agenzia delle entrate la possibilità di declassare il fabbricato in categoria F/2 (Unità Collabenti),

5.2 DATI CATASTALI

5.2.1 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: FABBRICATO INDUSTRIALE E AREE DI PERTINENZA, edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		12	470	1			F/2		

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
VARIABILE	1972	1986	1	1		30		

UFFICIO DEL C
OZE

5.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
EX MAGAZZINO PVC LATO OVEST	13'675.00	1.00	13'675.00
TOTALI	13'675.00		13'675.00

5.6 AREE E LOCALI ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	€	Valore
AREA STERRATA DI PERTINENZA	€	21'750.00
TETTOIA AREA DI CARICO	€	115'000.00
AREA DI CARICO SCOPERTA	€	133'000.00
AREA INDUSTRIALE COMPLESSIVA	€	705'744.00
Totale	€	975'494.00

5.6.1 AREA SCOPERTA DI PERTINENZA

A. Descrizione accessorio

Area totale scoperta, pertinenza comune a tutti i fabbricati presenti all'interno del lotto.
Superficie mq.1500,00.
Valore €/mq 14,50

5.6.2 TETTOIA AREA DI CARICO

A. Descrizione accessorio

Tettoia con struttura portante in Acciaio e C.A., pavimentazione in C.A. di tipo industriale adibita a rampa di carico.
Superficie: mq. 1150,00
Valore: € 100,00/mq

Stato di conservazione della struttura portante e della copertura precario, la pavimentazione necessita di manutenzione ordinaria per ripristino delle parti ammalorate.

5.6.3 AREA DI CARICO SCOPERTA

A. Descrizione accessorio

Area di carico scoperta, pavimentata con calcestruzzo e conglomerato bituminoso.
Superficie mq. 5320,00.
valore €/mq 25,00
Necessari lavori di manutenzione ordinaria per ripristino delle parti ammalorate.

5.7 VALUTAZIONE DEL BENE

5.7.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

PORTO TORRES

6. CRITERI DI STIMA

6.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Prezzo Medio €/m²: 453.00

6.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima, ma comunque rispettosi di dei valori dichiarati nelle transazioni regolarmente registrate. I valori medi ottenuti sono stati pertanto oggetto di adeguamento tramite l'utilizzo di coefficienti correttivi di stima tale da rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore attribuito al bene medesimo. Superficie dell'immobile m²:13.675.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 400.00 Valore OMI massimo (m²): 750.00 Tipologia Edilizia OMI :D/1 - CAPANNONI INDUSTRIALI K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15 Valore Unitario €/m²: 452.50 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²: 453.00 Valore normale dell'immobile €:6´194´775.00	€	453.00
Valore Medio	**€**	**453.00**

UFFICIO DEL GIU
OZIERI

6.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	PESSIMO	100	0.64	0.64
RIFINITURA ESTERNO - POCO RIFINITA	SCARSA	80	0.80	0.84
ZONA AREA - INDUSTRIALE	ORDINARIO	100	1.00	1
CARATTERISTICHE AMBIENTALI - RAPPORTO VERDE/COSTRUITO	DISCRETO	100	0.90	0.9
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	SCARSA	100	0.75	0.75
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - INDUSTRIE	OTTIMO	100	1.10	1.1
ZONA COLLEGAMENTO - PORTO	OTTIMO	100	1.25	1.25
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA (ALTEZZA EDIFICIO E DIMENSIONI CAMPATE)	BUONO	100	1.20	1.2
			Totale	0.539

6.4 STIMA IMMOBILE

Questo metodo si forma attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinsechi ed estrinsechi che nel caso specifico risultano essere i seguenti:

- Dimensione dell'immobile;
- Divisioni interne;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione;
- Orografia del terreno;
- Inquadramento Urbanistico;
- Attrazioni storiche e/o paesaggistiche;
- Tipologia dei terreni e/o fabbricati;
- Coltura praticata e/o praticabile;
- Norme Urbanistiche e limitazioni;

Porto Torres è una cittadina con prevalente vocazione agricola e ittica, sebbene nel corso degli anni abbia avuto e continua ad avere una discreta caratterizzazione industriale dovuta alla presenza dello stabilimento petrolchimico ex SIR. Negli ultimi anni la marginale vocazione turistica è stata rilanciata, grazie a politiche mirate è iniziato lo sfruttamento delle potenzialità turistiche in particolare legato al parco dell'Asinara e delle spiagge litoranee. Prevalgono le residenze principali e sono del tutto trascurabili le seconde case per villeggiatura.
L'indagine di mercato effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare tenendo conto

UFFICIO DEL GIU

dei parametri sopra citati non ha fornito particolari riscontri.
Il mercato immobiliare sardo da oltre un decennio sta vivendo una fase riflessiva che ha prodotto e sta tuttora producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite, con conseguente ridimensionamento dei prezzi di vendita in alcune aree, compresi i centri più importanti.
Da tempo la domanda di immobili residenziali, fondi agricoli e immobili legati alle attività industriali e artigianali su cui investire è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata in tutto il territorio.
L'indagine di mercato effettuata attraverso le rilevazioni nel mercato immobiliare tenendo conto dei parametri sopra citati non ha dato particolari riscontri oggettivi applicabili al bene oggetto di stima.
Alla luce di quanto esposto, essendo piuttosto limitate le compravendite di beni con medesime caratteristiche del bene in esame, appurata la difficoltà ad ottenere un valore di mercato basato su una stima sintetico comparativa, per la determinazione del più probabile valore di mercato ci si è basati sui valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle entrate della provincia di Sassari. I valori indicati, riferiti a immobili in condizioni normali di stato conservativo, sono stati adeguati utilizzando gli opportuni parametri correttivi in funzione dello stato dei luoghi, delle caratteristiche dei fabbricati e area accessoria, vincoli urbanistici.

6.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	13'675.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	453.00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.539
[553.00 * 0.539] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	244.17
[13'675.00 * 244.17] = Valore Stima:	€	3'339'024.75
Totale accessori:	€	269'750.00
[269'750.00 + 0.00] = Totale Incrementi:	€	269'750.00
[269'750.00 / 13'675.00] = Incidenza Incrementi:	(€ / m²)	19.73

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE • OZIERI (SS)

7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

EX MPIANTO PVC - CABINA ELETTRICA 16/49 " FABB. C"

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Fabbricato isolato su unico livello realizzato con struttura portante mista in C.A. e muratura, con copertura piana in latero cemento adibito a ex Cabina elettrica. Ha forma rettangolare con due appendici laterali a forma quadrata nelle quali, quando l'impianto PVC era in funzione erano posizionati gli accumulatori elettrici. Nella parte a nord, nella parte di fabbricato interclusa dai locali accumulatori elettrici è presente una tettoia di mq. 95.00 con copertura in pannelli prefabbricati metallici ancorata a setti trasversali in C.A. La superficie lorda di pavimento, esclusa quella della tettoia computata a parte è pari a mq. 294,00, il volume vuoto per pieno è pari mc. 2234.00. Il corpo di fabbrica è ubicato internamente al lotto industriale che confina nei quattro lati con strada di stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis con confini del lotto demarcati da cordonate stradali, e recinzione in pannelli metallici amovibili.
Dalle carte reperite, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.
La struttura portante è interamente realizzata con pilastri in C.A. e muratura portante, le pareti verticali interne ed esterne sono finite con intonaco e pittura, mentre la copertura piana, è finita con intonaco e pittura nella parte interna, e membrana elastomerica posata a caldo nella parte esterna.
Internamente è presente un sotto piano avente un'altezza di ml 2.70 rispetto al piano di calpestio che si distende per tutta la lunghezza del fabbricato e per una larghezza di ml. 3.00 su entrambe le pareti laterali, utilizzato un tempo per il passaggio dei cavi elettrici ai relativi quadri e/o impianti. Allo stato attuale l'immobile si presenta privo di qualsiasi tipo di impianto, il sotto piano, privo di scale di collegamento è inutilizzabile e sarebbe opportuno mettere in sicurezza il dislivello al fine di evitare cadute al suo interno.
Nello specifico si segnala:

- Intonaci, pittura interna ed esterna delle pareti verticali e orizzontali piuttosto ammalorati. In particolare, nelle pareti orizzontali si evincono netti distacchi di intonaco dovuti a infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla copertura che necessita di onerose e ingenti opere manutenzione straordinaria atte al ripristino dell'impermeabilizzazione e della salubrità dei locali sottostanti.
- Infissi per lo più divelti, necessaria la integrale sostituzione.
- Pavimentazione in pianelle di gres e calcestruzzo deteriorata, necessarie opere di manutenzione straordinaria.
- Impianti elettrici presenti, fuori norma e non funzionanti.
- Struttura portante in muratura e C.A. lesionata, opportuno eseguire lavori di manutenzione straordinaria e nuova verifica statica.

Le parti di area scoperta, adibite a piazzale di manovra e/o passaggi sono finite prevalentemente in sterrato, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria per l'l'eliminazione di fosse e avvallamenti che nel periodo invernale divengono pozzanghere fangose, pulizia da arbusti e erbe infestanti.
Dal punto di vista catastale, il fabbricato è accorpato alla particella catastale n. 470 sub.3, congruo sia con la mappa del N.C.T. che con la categoria del N.C.E.U.

7.2 DATI CATASTALI

7.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Fabbricato isolato con struttura portante in muratura e cemento Armato, adibito a ex cabina elettrica 16/49; edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986

è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		12	470	3			D/1		

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
VARIABILE	1972	1986	1	1		30	22.739,58	1.551.976,34

7.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
EX CABINA ELETTRICA	294.00	1.00	294.00
TOTALI	294.00		294.00

7.6 AREE E LOCALI ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	€	Valore
TETTOIA	€	4'500.00
PIAZZALE DI MANOVRA	€	17'500.00
Totale	€	22'000.00

7.6.1 TETTOIA

A. Descrizione accessorio

Tettoia con struttura portante e pavimentazione in C.A.
Superficie: mq. 90,00
Valore: € 50,00/mq
Stato di conservazione della struttura portante e della copertura precario, la pavimentazione necessita di manutenzione ordinaria per ripristino delle parti ammalorate.

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:
- EX IMPIANTO PVC - LOCALE GRUPPO ELETTROGENO " FABB. H"

17.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Fabbricato isolato disposto su unico livello realizzato con struttura portante mista in C.A. e muratura, con copertura a tetto su due falde, adibito a ex Magazzino gruppo elettrogeno. Superficie lorda di pavimento pari a mq. 78.00, volume vuoto per pieno pari a mc. 430.00.
Il corpo di fabbrica è ubicato internamente al lotto industriale che confina nei quattro lati con strada di stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis. I confini del lotto sono fondamentalmente demarcati da cordonate stradali e da recinzione a pannelli metallici amovibili che ne delimitano gli spazi al fine di evitare un accesso diretto per questioni di sicurezza.
Dalle carte reperite, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.
Nello specifico si segnala:
La struttura portante è interamente realizzata con struttura mista di pilastri in C.A. e muratura portante, le pareti verticali interne ed esterne sono finite con intonaco e pittura, mentre la copertura a tetto è realizzata con pannelli metallici di lamiera grecata, l'altezza netta all'imposta del solaio misura ml 5.50, mentre nella linea di colmo del tetto misura ml. 6.00.
Allo stato attuale l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente per essere utilizzato come magazzino e/o locale di stoccaggio in generale.
Nello specifico si segnala:

- Ammaloramento di parti di intonaco e pittura esterna;
- Infissi in discreto stato di manutenzione;
- Pavimentazione in battuto di cemento discretamente conservata.
- Impianto elettrico non funzionante.
- Struttura portante in discrete condizioni.
- Dal punto di vista catastale, il fabbricato è accorpato alla particella catastale n. 470 sub.3, congruo sia con la mappa del N.C.T. che con la categoria del N.C.E.U.

17.2 DATI CATASTALI

17.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Fabbricato isolato con struttura portante in muratura e cemento Armato, adibito a ex locale gruppo elettrogeno, edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30
Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		12	470	3			D/1		78

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
VARIABILE	1972	1986	1	1		30	22'739.58	1.551.976.34

17.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
EX FABBRICATO GRUPPPO ELETTROGENO	78.00	1.00	78.00
TOTALI	78.00		78.00

17.6 VALUTAZIONE DEL BENE

17.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

PORTO TORRES

18. CRITERI DI STIMA

18.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Prezzo Medio €/m²: 496.00

18.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima, ma comunque rispettosi di dei valori dichiarati nelle transazioni regolarmente registrate. I valori medi ottenuti sono stati pertanto oggetto di adeguamento tramite l'utilizzo di coefficienti correttivi di stima tale da rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore attribuito al bene medesimo. Superficie dell'immobile m²: 78.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 400.00 Valore OMI massimo (m²): 750.00 Tipologia Edilizia OMI :D/1 - CAPANNONI INDUSTRIALI K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4: 0.275 Valore Unitario €/m²: 496.25 Coefficiente Correttivo :1	€	496.25

Valore normale unitario €/m²: 496.00 Valore normale dell'immobile €: 38'688.00		
Valore Medio	**€**	**496.00**

18.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	**Qualità**	**Importanza**	**Coefficiente**	**Valore**
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	SUFFICIENTE	80	0.90	0.92
ZONA AREA - INDUSTRIALE	ORDINARIO	100	1.00	1
CARATTERISTICHE AMBIENTALI - RAPPORTO VERDE/COSTRUITO	DISCRETO	100	0.90	0.9
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - INDUSTRIE	OTTIMO	100	1.00	1
ZONA COLLEGAMENTO - PORTO	OTTIMO	100	1.00	1
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	SCARSA	100	0.80	0.8
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA (ALTEZZA EDIFICIO E DIMENSIONI CAMPATE)	DISCRETO	100	1.00	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	MEDIOCRE	100	0.90	0.9
			Totale	**0.537**

18.4 STIMA IMMOBILE

Questo metodo si forma attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinsechi ed estrinsechi che nel caso specifico risultano essere i seguenti:

- Dimensione dell'immobile;
- Divisioni interne;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione;
- Orografia del terreno;
- Inquadramento Urbanistico;
- Attrazioni storiche e/o paesaggistiche;
- Tipologia dei terreni e/o fabbricati;
- Coltura praticata e/o praticabile;
- Norme Urbanistiche e limitazioni;

Porto Torres è una cittadina con prevalente vocazione agricola e ittica, sebbene nel corso degli

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE - (SS) IRZIERI

anni abbia avuto e continua ad avere una discreta caratterizzazione industriale dovuta alla presenza dello stabilimento petrolchimico ex SIR. Negli ultimi anni la marginale vocazione turistica è stata rilanciata, grazie a politiche mirate è iniziato lo sfruttamento delle potenzialità turistiche in particolare legato al parco dell'Asinara e delle spiagge litoranee. Prevalgono le residenze principali e sono del tutto trascurabili le seconde case per villeggiatura.
L'indagine di mercato effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare tenendo conto dei parametri sopra citati non ha fornito particolari riscontri.
Il mercato immobiliare sardo da oltre un decennio sta vivendo una fase riflessiva che ha prodotto e sta tuttora producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite, con conseguente ridimensionamento dei prezzi di vendita in alcune aree, compresi i centri più importanti.
Da tempo la domanda di immobili residenziali, fondi agricoli e immobili legati alle attività industriali e artigianali su cui investire è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata in tutto il territorio.
L'indagine di mercato effettuata attraverso le rilevazioni nel mercato immobiliare tenendo conto dei parametri sopra citati non ha dato particolari riscontri oggettivi applicabili al bene oggetto di stima.
Alla luce di quanto esposto, essendo piuttosto limitate le compravendite di beni con medesime caratteristiche del bene in esame, appurata la difficoltà ad ottenere un valore di mercato basato su una stima sintetico comparativa, per la determinazione del più probabile valore di mercato ci si è basati sui valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle entrate della provincia di Sassari. I valori indicati, riferiti a immobili in condizioni normali di stato conservativo, sono stati adeguati utilizzando gli opportuni parametri correttivi in funzione dello stato dei luoghi, delle caratteristiche dei fabbricati e area accessoria, vincoli urbanistici

18.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	78.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	496.00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.537
[496.00 * 0.537] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	266.35
[78.00 * 266.35] = Valore Stima:	€	20'775.30

19. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

- EX IMPIANTO PVC - LOCALE PREPARAZIONE CHEMICALS "FABB. I"

19.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Fabbricato isolato disposto su unico livello realizzato con struttura portante in muratura e copertura piana in latero cemento, adibito a ex locale preparazione Chiemicals Impianto Trattamento Acque Reflue PVC, avente superficie lorda di pavimento pari a mq. 53.00 e un volume vuoto per pieno pari a mc. 250.00.
Il corpo di fabbrica è ubicato internamente al lotto industriale che confina nei quattro lati con strada di stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis. I confini del lotto sono fondamentalmente demarcati da cordonate stradali e da recinzione a pannelli metallici amovibili che ne delimitano gli spazi al fine di evitare un accesso diretto per questioni di sicurezza.
Dalle carte reperite, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE (SS) ALGHERO

Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.
La struttura portante è interamente realizzata con struttura in muratura portante, le pareti verticali interne ed esterne sono finite con intonaco e pittura, mentre la copertura piana è realizzata con soletta in misto latero cemento, altezza netta ml 4.70.
Allo stato attuale l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente per essere utilizzato come magazzino e/o locale di stoccaggio in generale.
Nello specifico si segnala:

- Ammaloramento di parti di intonaco e pittura esterna;
- Infissi in metallo, in discreto stato di manutenzione;
- Pavimentazione in battuto di cemento discretamente conservata.
- Impianto elettrico non funzionante.
- Struttura portante in discrete condizioni.
- Dal punto di vista catastale, il fabbricato è accorpato alla particella catastale n. 470 sub.3, congruo sia con la mappa del N.C.T. che con la categoria del N.C.E.U.

19.2 DATI CATASTALI

19.2.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Fabbricato isolato con struttura portante in muratura, adibito a ex locale preparazione Chemicals Impianto Trattamento Acque Reflue PVC, edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		12	470	3			D/1		53

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
VARIABILE	1972	1986	1	1		30	22'739.58	1.551.976,34

19.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	53.00	1.00	53.00
TOTALI	53.00		53.00

19.6 VALUTAZIONE DEL BENE

19.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

PORTO TORRES

20. CRITERI DI STIMA

20.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Prezzo Medio €/m²: 523.00

20.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima, ma comunque rispettosi di dei valori dichiarati nelle transazioni regolarmente registrate. I valori medi ottenuti sono stati pertanto oggetto di adeguamento tramite l'utilizzo di coefficienti correttivi di stima tale da rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore attribuito al bene medesimo. Superficie dell'immobile m²: 53.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 400.00 Valore OMI massimo (m²): 750.00 Tipologia Edilizia OMI :D/1 - CAPANNONI INDUSTRIALI K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.25 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.35 Valore Unitario €/m²: 522.50 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²: 523.00 Valore normale dell'immobile €: 27'719.00	€	523.00
Valore Medio	**€**	**523.00**

20.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	SUFFICIENTE	80	0.90	0.92
ZONA AREA - INDUSTRIALE	ORDINARIO	100	1.00	1
CARATTERISTICHE AMBIENTALI - RAPPORTO VERDE/COSTRUITO	DISCRETO	100	0.90	0.9
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - INDUSTRIE	OTTIMO	100	1.00	1
ZONA COLLEGAMENTO - PORTO	OTTIMO	100	1.00	1
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	SCARSA	100	0.80	0.8
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA (ALTEZZA EDIFICIO E DIMENSIONI CAMPATE)	DISCRETO	100	1.00	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	MEDIOCRE	100	0.90	0.9
			Totale	0.537

20.4 STIMA IMMOBILE

Questo metodo si forma attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità». I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinsechi ed estrinsechi che nel caso specifico risultano essere i seguenti:

- Dimensione dell'immobile;
- Divisioni interne;
- Stato d'uso delle opere di finitura;
- Impianti tecnologici;
- Ubicazione;
- Orografia del terreno;
- Inquadramento Urbanistico;
- Attrazioni storiche e/o paesaggistiche;
- Tipologia dei terreni e/o fabbricati;
- Coltura praticata e/o praticabile;
- Norme Urbanistiche e limitazioni;

Porto Torres è una cittadina con prevalente vocazione agricola e ittica, sebbene nel corso degli anni abbia avuto e continua ad avere una discreta caratterizzazione industriale dovuta alla presenza dello stabilimento petrolchimico ex SIR. Negli ultimi anni la marginale vocazione turistica è stata rilanciata, grazie a politiche mirate è iniziato lo sfruttamento delle potenzialità turistiche in particolare legato al parco dell'Asinara e delle spiagge litoranee. Prevalgono le residenze principali e sono del tutto trascurabili le seconde case per villeggiatura.
L'indagine di mercato effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare tenendo conto

UFFICIO DEL GIUD

dei parametri sopra citati non ha fornito particolari riscontri.
Il mercato immobiliare sardo da oltre un decennio sta vivendo una fase riflessiva che ha prodotto e sta tuttora producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite, con conseguente ridimensionamento dei prezzi di vendita in alcune aree, compresi i centri più importanti.
Da tempo la domanda di immobili residenziali, fondi agricoli e immobili legati alle attività industriali e artigianali su cui investire è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata in tutto il territorio.

20.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	53.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	523.00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.537
[523.00 * 0.537] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	280.85
[53.00 * 280.85] = Valore Stima:	€	14'885.05

21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

- EX IMPIANTO PVC - AREA SCOPERTA RESIDUA

21.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Area Industriale complessiva particella n. 29 sub.2, al netto delle superfici coperte e di quelle occupate da piazzali di manovra e/o strade interne di collegamento già computate in ciascun corpo di fabbrica e nelle rispettive.
Superficie: mq. 48672,00
Valore: €/mq 14,50

21.2 DATI CATASTALI

21.2.1 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: area industriale scoperta
coefficiente di centralità pari a: 30
Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		12	470	3					48672

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
						30		

UFFICIO DEL GIU
OZIERI

21.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
AREA INDUSTRIALE SCOPERTA	48'672.00	1.00	48'672.00
TOTALI	48'672.00		48'672.00

21.6 VALUTAZIONE DEL BENE

21.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

PORTO TORRES

22. CRITERI DI STIMA

22.1 STIMA IMMOBILE

Come da Regolamento sulle modalità e condizioni delle assegnazioni e di vendita dei lotti di terreno nell'agglomerato industriale di Porto Torres, approvato con:

- Delibera Assemblea Generale n° 591 del 26/06/2001
- Modificato Delibera Commissariale n° 7682 del 18/09/2003 del 18/09/2003
- Rideterminazione prezzi di vendita con Delibera C.D.A. n° 8521 del 26/10/2006

Il prezzo di vendita dei lotti siti nell'agglomerato industriale di Porto Torres è stabilito in € 14,50 più I.V.A.

22.1.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	48'672.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	14.50
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[14.50 * 1] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	14.50
[48'672.00 * 14.50] = Valore Stima:	€	705'744.00

23. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

EX IMPIANTO VCM

23.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

I fabbricati e le pertinenze oggetto di stima, sono ubicati internamente allo stabilimento Enirewind. Sono accessibili esclusivamente dagli ingressi principali di stabilimento, percorrendo strade la viabilità interna di stabilimento di proprietà Enirewind / Versalis.
I corpi di fabbrica, che un tempo costituivano l'ex impianto VCM dismesso, sono contraddistinti nel N.C.E.U. al foglio 3 mappale 316 sub.1. Alla stessa particella 316 sono correlati al N.C.T. i mappali n. 517, 518, 519

costituenti di fatto un unico lotto sebbene in mappale particelle siano fisicamente distinte. Di fatto la particella con numero 517 identifica il fabbricato adibito a sala controllo e cabina elettrica, la particella 518 rappresenta un'area campita di un fabbricato demolito, la particella 519 rappresenta tutta l'area del vecchio impianto, compreso il locale adibito a spogliatoi e servizi, e una vasca in C.A. interrata non presente nelle carte catastali.
L'intero complesso è completato dalla particella identificata con il numero 717, sul quale è ubicata una vasca in C.A. fuori terra.

23.2 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato da FALLIMENTO VINYLS ITALIA S.P.A. in qualità di proprietario

DETTAGLI SULLA DISPONIBILITA'			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ATTO DI ACQUISTO			
Stipula	15-Lug-1995	0.00	

23.3 PASSAGGI DI PROPRIETA'

I beni oggetto della stima hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

DATI PASSAGGIO DI PROPRIETA'			
Ragione Sociale			Partita IVA
EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A.			03293720821
Dal	al	in forza di	
		ATTO DI COMPRAVENDITA	
Note			

DETTAGLI SUL PASSAGGIO			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/1995 protocollo n. SS0057781 Voltura in atti dal 20/08/2019 Repertorio n.: 379136 Rogante: NOTAIO ANDREOTTOLA Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 15764 del 01/08/1995 ATTO DI COMPRAVENDITA E RICOGNIZIONE (n. 6968.1/2019)			
Stipula	15-Lug-1995	0.00	

24. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:
- EX IMPIANTO VCM - SALA CONTROLLO E CABINA ELETTRICA.

24.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Fabbricato isolato su unico livello realizzato con struttura portante mista in C.A. e muratura, con copertura piana in latero cemento adibito a ex Sala Controllo e Cabina elettrica, avente superficie lorda di pavimento pari a mq. 707.00 e un volume vuoto per pieno di mc. 3210.00.
Il corpo di fabbrica è ubicato internamente al lotto industriale che confina nei quattro lati con strada di

UFFICIO DEL GIU. * OZIERI

stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis.
I confini del lotto sono definiti con recinzione in rete metallica a maglia romboidale avente altezza di ml. 2.00.
Internamente il fabbricato è suddiviso in tre zone:

- Zona adibita a ex sala controllo e locali strumenti con accesso sul lato sud;
- Zona adibita a Cabina elettrica con accesso sul lato nord;
- Zona adibita a uffici con accesso sul lato Est.

Dalle carte reperite, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.
La struttura portante è interamente realizzata con pilastri in C.A. e muratura portante, le pareti verticali interne ed esterne sono finite con intonaco e pittura, mentre la copertura piana, è finita con intonaco e pittura nella parte interna e con manto membrana elastomerica posata a caldo nella parte esterna.
Allo stato attuale l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione piuttosto precario.
Nello specifico si segnala:

- Gli intonaci e la pittura interna ed esterna delle pareti verticali e orizzontali sono piuttosto ammalorati, in particolare nelle pareti orizzontali si evincono netti distacchi di intonaco dovuti a infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla copertura che necessita onerose e ingenti opere manutenzione straordinaria per ripristinarne l'impermeabilizzazione e salubrità.
- Gli infissi presenti sono per lo più divelti e pertanto ne occorre la sostituzione integrale.
- La pavimentazione prevalentemente flottante necessita essere rimossa e realizzata ex novo,
- Impianti elettrici e idrico sanitario, sono fuori norma e non funzionanti, debbono pertanto essere rimossi e realizzati completamente a nuovo.
- Strutture portanti in muratura e le parti in C.A. si presentano in un sufficiente stato di manutenzione.
- Dal punto di vista catastale, il fabbricato risulta accorpato alla particella catastale n. 519 sub.1, congruo sia con la mappa del N.C.T. che con il censimento nel N.C.E.U.

24.3 DATI CATASTALI

24.3.1 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: Fabbricato in muratura, edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30
Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		3	519	1			D/1		707

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
VARIABILE	1972	1986	1	1		30	14'932.30	1.019.129,48

24.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
SALA CONTROLLO; CABINA ELETTRICA; UFFICI	707.00	1.00	707.00
TOTALI	707.00		707.00

24.5 LOCALI ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	€	Valore
PIAZZALI IN BATTUTO CEMENTO	€	75'000.00
VASCA RACCOLTA ACQUE (interrata)	€	100'700.00
AREA E VASCA RACCOLTA ACQUE (fuori terra)	€	61'582.00
VASCA RACCOLTA ACQUE VA02	€	22'725.00
Totale	€	260'007.00

24.5.1 PIAZZALI IN BATTUTO CEMENTO

A. Descrizione accessorio

Area di passaggio scoperte, carico/scarico materiali, pavimentata con calcestruzzo e conglomerato bituminoso.
Superficie mq. 3000,00.
Valore €/mq 25,00

Necessari lavori di manutenzione ordinaria di ripristino delle parti ammalorate.

24.5.2 VASCA RACCOLTA ACQUE (interrata scoperta)

A. Descrizione accessorio

Vasca in Cemento Armato interrata suddivisa in suddivisa in comparti da setti in C.A. ubicata nella particella 519 lato Nord-Ovest, a ridosso del confine con la proprietà Enirewind/Versalis. Superficie coperta mq. 265.00, profondità ml. 4.00.
Volume mc 1060.00
Valore €/mc 95.00

24.5.3 AREA E VASCA RACCOLTA ACQUE (fuori terra scoperta)

A. Descrizione accessorio

Area industriale parzialmente coperta da vasca in Cemento Armato fuori terra ubicata nella particella 717 lato Sud-Ovest della proprietà a ridosso del confine con la proprietà Enirewind/Versalis.
Superficie coperta mq. 182.00, altezza ml. 2.50.
Volume mc 455.00
Valore vasca: €/mc 95.00
Superficie scoperta mq. 1266.00
Valore Area industriale: €/mq 14.50

ZONA COLLEGAMENTO - PORTO	OTTIMO	100	1.00	1
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	SCARSA	100	0.80	0.8
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	MEDIOCRE	100	0.85	0.85
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	SUFFICIENTE	80	0.90	0.92
			Totale	0.473

25.3 STIMA IMMOBILE

25.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	707.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	453.00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.473
[453.00 * 0.473] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	214.27
[707.00 * 214.27] = Valore Stima:	€	151´488.89
Totale accessori:	€	260´007.00
[260´007.00 + 0.00] = Totale incrementi:	€	260´007.00
[260´007.00 / 707.00] = Incidenza incrementi:	(€ / m²)	367.76

26. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

- EX IMPIANTO VCM - LOCALE SPOGLIATOI E SERVIZI

26.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Fabbricato isolato su unico livello realizzato con struttura portante mista in C.A. e muratura, con copertura piana in latero cemento adibito a locale spogliatoi e servizi igienico sanitari a servizio ex impianto VCM. Superficie lorda di pavimento pari a mq. 128.00, un volume vuoto per pieno di mc. 472.00.
Il corpo di fabbrica è ubicato internamente al lotto industriale che confina nei quattro lati con strada di stabilimento di proprietà Enirewind/Versalis.
I confini del lotto sono definiti con recinzione in rete metallica a maglia romboidale avente altezza di ml. 2.00.
Internamente il fabbricato è suddiviso in due zone:

- Zona adibita a spogliatoio di mq 96.00, altezza netta ml. 4.85;
- Zona adibita a servizi igienico sanitari e corridoio di ingresso mq. 32.00, altezza netta ml. 3.15.

L'ingresso per entrambi gli ambienti è posizionato su lato nord.
Le aree di pertinenza adibite a passaggi e piazzali sono state stimate nei corpi accessori del fabbricato adibito a Sala Controllo.
Dalle carte reperite, l'intero fabbricato è stato realizzato nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.
La struttura portante è interamente realizzata con pilastri in C.A. e muratura portante, le pareti verticali interne ed esterne sono finite con intonaco e pittura, mentre la copertura piana, è finita con intonaco e pittura nella parte interna e con manto membrana elastomerica posata a caldo nella parte esterna.
Allo stato attuale l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione piuttosto precario.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE (SS) (OZIERI)

27. CRITERI DI STIMA

27.1 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima, ma comunque rispettosi di dei valori dichiarati nelle transazioni regolarmente registrate. I valori medi ottenuti sono stati pertanto oggetto di adeguamento tramite l'utilizzo di coefficienti correttivi di stima tale da rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore attribuito al bene medesimo. Superficie dell'immobile m²: 128.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 400.00 Valore OMI massimo (m²): 750.00 Tipologia Edilizia OMI :D/1 - CAPANNONI TIPICI K1 (Taglio Superficie) :0.30 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4: 0.225 Valore Unitario €/m²: 478.75 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²: 479.00 Valore normale dell'immobile €: 61´312.00	€	479.00
Valore Medio	**€**	**479.00**

27.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	**Qualità**	**Importanza**	**Coefficiente**	**Valore**
ZONA AREA - INDUSTRIALE	ORDINARIO	100	1.00	1
CARATTERISTICHE AMBIENTALI - RAPPORTO VERDE/COSTRUITO	DISCRETO	100	0.90	0.9
CARATTERISTICHE FUNZIONALI ALTO IMPATTO - INDUSTRIE	OTTIMO	100	1.00	1
ZONA COLLEGAMENTO - PORTO	OTTIMO	100	1.00	1
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	SCARSA	100	0.80	0.8
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE	SUFFICIENTE	80	0.90	0.92

RIFINITA				
RIFINITURA ESTERNO - POCO RIFINITA	SCARSA	80	0.80	0.84
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	MEDIOCRE	100	0.85	0.85
			Totale	**0.473**

27.3 STIMA IMMOBILE

27.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	**m²**	**128.00**
Prezzo Medio di riferimento:	**(€ / m²)**	**479.00**
Coefficiente Correttivo Finale:		**0.473**
[479.00 * 0.473] = Prezzo Stima:	**(€ / m²)**	**226.57**
[128.00 * 226.57] = Valore Stima:	**€**	**29´000.96**

28. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

- EX IMPIANTO VCM - AREA INDUSTRIALE SCOPERTA

28.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Area Industriale particella n. 519 sub.1, al netto delle superfici coperte da fabbricati, piazzali di manovra e/o strade interne di collegamento già computate in ciascun corpo di fabbrica e/pertinenze.
mq. 34044, valore €/mq 14,50

28.2 DATI CATASTALI

Descrizione terreno: AREA INDUSTRIALE SCOPERTA

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	**G924**	**SS**	**TERRENI**

Indirizzo	Civ	Centralità	Rendita	Valore
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	**SNC**	**100**	**0.00**	**0.00**

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Ettari
		3	**519**	**1**		**AREA**		**03.43.00**

31.2 DATI CATASTALI

31.2.1 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: AREA INDUSTRIALE CON SOVRASTANTE FABBRICATO DIRUTO edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30
Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		3	898				F/2		2100

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
	1972	1986	1	1		30	0.00	0.00

31.3 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
SALA CONTROLLO; CABINA ELETTRICA; UFFICI	2'100.00	1.00	2'100.00
TOTALI	2'100.00		2'100.00

31.4 LOCALI ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	€	Valore
AREA INDUSTRIALE SCOPERTA	€	1'682.00
Totale	€	1'682.00

31.4.1 AREA INDUSTRIALE SCOPERTA

A. Descrizione accessorio

Area industriale scoperta, ricavata da demolizione di porzione di fabbricato, identificato catastalmente con numero di particella 459 sub.2. La particella è ubicata nel mappale 459 posizionato a nord della particella 250.
Area non rappresentata nella mappa del N.C.T.
Nel N.C.E.U. la particella è censita ma è sprovvista di classe e rendita. Si annotta la necessità di aggiornare sia la mappa terreni che le schede planimetriche urbane

Superficie mq. 116,00. valore €/mq 14,50

B. Dati catastali

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		3	901				F/1		108

32. CRITERI DI STIMA

32.2 STIMA IMMOBILE

Come da Regolamento sulle modalità e condizioni delle assegnazioni e di vendita dei lotti di terreno nell'agglomerato industriale di Porto Torres, approvato con:

- Delibera Assemblea Generale n° 591 del 26/06/2001
- Modificato Delibera Commissariale n° 7682 del 18/09/2003 del 18/09/2003
- Rideterminazione prezzi di vendita con Delibera C.D.A. n° 8521 del 26/10/2006

Il prezzo di vendita dei lotti siti nell'agglomerato industriale di Porto Torres è stabilito in € 14,50 più I.V.A.

32.2.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	2'100.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	14.50
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[14.50 * 1] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	14.50
[2'100.00 * 14.50] = Valore Stima:	€	30'450.00
Totale accessori:	€	1'682.00
[1'682.00 + 0.00] = Totale Incrementi:	€	1'682.00
[1'682.00 / 2'100.00] = Incidenza Incrementi:	(€ / m²)	0.80

33. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

- EX DEPOSITO COSTIERO-

33.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Area industriale contraddistinta catastalmente con in numero di mappa 864 del foglio 3 avente dimensioni di mq 756.00.
Accessibile esclusivamente dagli ingressi principali di stabilimento percorrendo le strade di viabilità interna di stabilimento di proprietà Enirewind e Versalis.
A seguito di demolizione totale dei vecchi serbatoi l'area è libera, permangono tuttavia i resti del bacino di contenimento realizzato con muri in Cemento Armato in evidente stato di degrado.
Catastalmente l'immobile è classato in categoria F2 (Unità Collabente) congrua con lo stato dei luoghi.
Considerato il valore nullo dei manufatti presenti (resti di bacino di contenimento), in perizia sarà considerato esclusivamente il valore dell'area industriale.

33.2 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato da FALLIMENTO VINYLS ITALIA S.P.A. in qualità di proprietario

DETTAGLI SULLA DISPONIBILITA'			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ATTO DI ACQUISTO			
Stipula	**15-Lug-1995**	**0.00**	

33.3 PASSAGGI DI PROPRIETA'

I beni oggetto della stima hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

DATI PASSAGGIO DI PROPRIETA'			
Ragione Sociale			Partita IVA
EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A.			03293720821
Dal	al	in forza di	
		ATTO DI COMPRAVENDITA	
Note			

DETTAGLI SUL PASSAGGIO			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/1995 protocollo n. SS0057781 Voltura in atti dal 20/08/2019 Repertorio n.: 379136 Rogante: NOTAIO ANDREOTTOLA Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 15764 del 01/08/1995 ATTO DI COMPRAVENDITA E RICOGNIZIONE (n. 6968.1/2019)			
Stipula	**15-Lug-1995**	**0.00**	

34. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

34.1 DATI CATASTALI

34.2.1 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: AREA INDUSTRIALE CON SOVRASTANTE BACINO DI CONTENIMEMENTO IN C.A. DIRUTO, edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30
Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		3	864				F/2		2217

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
	1972	1986	1	1		30	0.00	0.00

34.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
AREA INDUSTRIALE	2217.00	1.00	2217.00
TOTALI	2217.00		2217.00

35. CRITERI DI STIMA

35.1 STIMA IMMOBILE

Come da Regolamento sulle modalità e condizioni delle assegnazioni e di vendita dei lotti di terreno nell'agglomerato industriale di Porto Torres, approvato con:

- Delibera Assemblea Generale n° 591 del 26/06/2001
- Modificato Delibera Commissariale n° 7682 del 18/09/2003 del 18/09/2003
- Rideterminazione prezzi di vendita con Delibera C.D.A. n° 8521 del 26/10/2006

Il prezzo di vendita dei lotti siti nell'agglomerato industriale di Porto Torres è stabilito in € 14,50 più I.V.A.

35.2 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata:	m²	2217.00
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	14.50
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[14.50 * 1] = Prezzo Stima:	(€ / m²)	14.50
[2217.00 * 14.50] = Valore Stima:	€	32'147.00

36. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

- MAGAZZINO CELLE PERIOSSIDI -

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:
LA MARINELLA - EX STABILIMENTO PETROLCHIMICO PORTO TORRES (SS) ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC.

36.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

I fabbricati oggetto di stima sono ubicati internamento allo stabilimento Enirewind. Vi si accede esclusivamente dagli ingressi principali di stabilimento, percorrendo strade di viabilità interna allo stabilimento di proprietà Enirewind S.p.A. e Versalis S.p.A. La particella è contraddistinta catastalmente dal foglio 11 all. B mappale 40 sub.2, sulla mappa del N.C.T. i fabbricati e i confini della particella non sono rappresentati, mentre nel N.C.E.U. la particella è rappresentata nella sua completezza dalla scheda planimetrica presentata con denuncia di variazione il16/01/1995, prot. 122; la particella risulta censita nella banca dati del N.C.E.U. ma sprovvista di dati di categoria e classe.
Si tratta di un'area avente forma pressoché rettangolare e una superficie di complessivi mq.2000,00. Il lotto è completamente recintato con recinzione in pali di metallo e rete metallica a maglia romboidale avente altezza di ml. 2.00, con cordonata in calcestruzzo alla base. L'acceso al fondo è consentito dalla cancellata posizionata su uno dei due lati corti perimetro esposto a Ovest direttamente su una delle strade di stabilimento.
All'interno dell'area sono presenti due corpi di fabbrica in muratura realizzati nel 1972 con Licenza Edilizia nr. 4111 del 21/02/1972, come citato nell'atto di compravendita e ricognizione del 1995 Rep.379136 redatto dal Notaio Andreottola, e successiva Concessione Edilizia in sanatoria del 28/03/1986 prot. 5185.

Fabbricato A:
Trattasi di corpo di fabbrica al piano terreno realizzato con struttura portante mista in cemento armato e muratura portante, adibito a magazzino e/o locale di sgombero, è costituito da tre vani, aventi una superficie netta calcolata al netto dei muri perimetrali pari a mq. 141,00 e una superficie lorda di mq. 161,60.
Parte del fabbricato (mq. 43,00) è coperto con copertura piana realizzata in solaio in misto latero cemento avente un'altezza netta dal piano di calpestio di ml. 3,20, la restante parte (mq.118,00) con tipologia a doppia falda è stata ripristinata con lastre di lamiera ondulata. La parte scoperta presenta un'altezza alla linea di colmo pari a ml. 4,67 con una trave rompi tratta in C.A. sorretta da due pilastri intermedi posta a un'altezza di ml 3,25 dal piano di calpestio, mentre lungo i muri perimetrali l'altezza è pari a ml. 3,70.

Fabbricato B:
Trattasi di corpo di fabbrica al piano terreno realizzato con struttura portante mista in cemento armato e muratura portante, adibito a magazzino e/o locale di sgombero, è costituito da quattro, aventi una superficie netta calcolata al netto dei muri perimetrali pari a mq. 137,00 e una superficie lorda di mq. 162,30. L'intero fabbricato è coperto con copertura piana in misto latero cemento avente altezza di ml. 5.55 dal piano di calpestio in tre di quattro vani presenti, mentre il rimanente vano ha un'altezza netta di ml. 4,35.
Da punto di vista strutturale e architettonico i due fabbricati presentano le medesime caratteristiche, sono stati realizzati nello stesso periodo, entrambi versano in uno stato di manutenzione decisamente precario.
Nello specifico si segnala:

- Ammaloramento di intonaci e pittura interna ed esterna di pareti verticali e orizzontali; nelle pareti orizzontali si evincono netti distacchi di intonaco dovuti a infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal soffitto, il quale necessita di opere di manutenzione straordinaria per il ripristino del manto impermeabilizzante e della salubrità.
- Infissi in metallo e/o in pvc da sostituire integralmente.
- Pavimentazioni in calcestruzzo industriale da ripristinare.
- Impianti elettrici presenti non funzionanti e fuori norma, occorre rifacimento a nuovo.
- Pulizia e ripristino dell'area scoperta adibita a piazzale di manovra e/o passaggi è pavimentata in parte con massetto di conglomerato bituminoso; necessari di interventi di manutenzione straordinaria per l'eliminazione di avvallamenti irregolari.

36.2 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere libero

DETTAGLI SULLA DISPONIBILITA'			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
ATTO DI ACQUISTO			
Stipula	13-Mar-1995	0.00	

36.3 PASSAGGI DI PROPRIETA'

I beni oggetto della stima hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

DATI PASSAGGIO DI PROPRIETA'			
Ragione Sociale			Partita IVA
EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A.			03293720821
Dal	al	in forza di	
13/07/1995	09/03/2020	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Note			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/07/1995 protocollo n. SS0057781 Voltura in atti dal 20/08/2019 Repertorio n.: 379136 Rogante: NOTAIO ANDREOTTOLA Sede: MILANO Registrazione: AP Sede: MILANO n: 15764 del 01/08/1995 ATTO DI COMPRAVENDITA E RICOGNIZIONE (n. 6968.1/2019)			

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE (SS)

36.4 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

36.4.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisiste le seguenti informazioni:
dal catasto: SASSARI
dalla conservatoria dei registri immobiliari: SASSARI
dagli uffici del registro: SASSARI
dagli uffici tecnici: PORTO TORRES

37. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in:
EX STABILIMENTO PETROLCHIMICO ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC.

37.1 DATI CATASTALI

37.1.1 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: DUE CORPI DI FABBRICA E AREA PERTINENZIALE ESCLUSIVA edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1986 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 30

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	G924	SS	FABBRICATI

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	SNC				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		11	406				D/1		324

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
VARIABILE	1972	1986	1	1		30	1'561.30	106'558.30

37.2 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
FABB. A MAGAZZINO A USO INDUSTRIALE	161.60	1.00	161.60
FABB. B MAGAZZINO A USO INDUSTRIALE	162.40	1.00	162.40
TOTALI	324.00		324.00

UFFICIO DEL GIUDICE DI PA
OZIERI

37.3 LOCALI e/o AREE ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	**€**	**Valore**
AREA SCOPERTA DI PERTINENZA	€	24'302.00
Totale	**€**	**24'302.00**

37.3.1 AREA SCOPERTA DI PERTINENZA

A. Descrizione accessorio

- Superficie Lotto: mq. 2000,00
- Superficie coperta: mq 324,00
- Superficie scoperta residua: mq. 1676,00

Area di pertinenza esclusiva ai due fabbricati oggetto di stima.
Come da Regolamento sulle modalità e condizioni delle assegnazioni e di vendita dei lotti di terreno nell'agglomerato industriale di Porto Torres, approvato con:

- Delibera Assemblea Generale n° 591 del 26/06/2001
- Modificato Delibera Commissariale n° 7682 del 18/09/2003 del 18/09/2003
- Rideterminazione prezzi di vendita con Delibera C.D.A. n° 8521 del 26/10/2006

Il prezzo di vendita dei lotti siti nell'agglomerato industriale di Porto Torres è stabilito in € 14,50 più I.V.A.

Da Cui:

1676.00 * 14.50] = Prezzo Stima:	**(€ / m²)**	**24'302.00**

B. Dati catastali

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
PORTO TORRES	**G924**	**SS**	**FABBRICATI**

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA	**SNC**				

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		11	**406**				**D/1**		

37.3.2 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Banca delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

UFFICIO DEL GIU
OZIERI

38. CRITERI DI STIMA

38.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLA

Prezzo Medio €/m²: 453.00

38.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. I valori medi ottenuti sono stati pertanto oggetto di adeguamento tramite l'utilizzo di coefficienti correttivi di stima tale da rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore attribuito al bene medesimo. Superficie dell'immobile m²: 322.00 Stato conservativo del bene: NORMALE Valore OMI minimo (m²): 400.00 Valore OMI massimo (m²): 750.00 Tipologia Edilizia OMI :D/1 - CAPANNONI TIPICI K1 (Taglio Superficie) :0.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15 Valore Unitario €/m²: 452.50 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²: 453.00 Valore normale dell'immobile €: 145´866.00	€	453.00
Valore Medio	**€**	**453.00**

38.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	**Qualità**	**Importanza**	**Coefficiente**	**Valore**
CARATTERISTICHE AMBIENTALI - RAPPORTO VERDE/COSTRUITO	PESSIMO	100	0.75	0.75
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	PESSIMO	100	0.60	0.6
RIFINITURA ESTERNO - POCO RIFINITA	SCARSA	80	0.75	0.8
ZONA AREA - INDUSTRIALE	ORDINARIO	100	0.85	0.85
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	PESSIMO	100	0.50	0.5
			Totale	**0.153**

UFFICIO DEL GIU[illegible] PAC[illegible]
OZIERI (S[illegible])

39. TOTALI GENERALI

39.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - CAPANNONE LATO EST "A" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 9'925	€/m² 222.65	€ 2'209'819.50
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - CAPANNONE LATO OVEST "B" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 13'675	€/m² 263.90	€ 3'608'774.75
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - CABINA ELETTRICA 16/49 "C" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 294	€/m² 230.66	€ 67'814.02
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - CABINA ELETTRICA 16/25 "D" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 396	€/m² 221.36	€ 87'658.68
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - SALA QUADRI E CONTROLLO "E" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 381	€/m² 209.74	€ 79'910.24
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - FABBRICATO UFFICI "F" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 550	€/m² 155.38	€ 85'459.00
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - FABBRICATO VOMM "G" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 2'106	€/m² 111.46	€ 234'744.94
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - LOCALE GRUPPO ELETTROGENO "H" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 78	€/m² 266.35	€ 20'775.30
LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - LOCALE PREPARAZIONE CHEMICALS "I" ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 53	€/m² 280.85	€ 14'885.05

UFFICIO DEL GIU PAC
UFFICIO UFFERI

LA MARINELLA - EX IMPIANTO PVC - AREA SCOPERTA COMPLESSIVA ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 48'672	€/m² 14.50	€ 705'744.00
LA MARINELLA - EX IMPIANTO VCM - SALA CONTROLLO E CABINA ELETTRICA ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 707	€/m² 582.03	€ 411'495.89
LA MARINELLA - EX IMPIANTO VCM - LOCALE SPOGLIATOI E SERVIZI ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 128	€/m² 226.57	€ 29'000.96
LA MARINELLA - EX IMPIANTO VCM - AREA INDUSTRIALE SCOPERTA ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 34'800	€/m² 14.50	€ 504'600.00
LA MARINELLA - EX IMPIANTO FRAZIONAMENTO ARIA - AREA INDUSTRIALE ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 2'100	€/m² 15.30	€ 32'132.00
LA MARINELLA - EX DEPOSITO COSTIERO - AREA INDUSTRIALE ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 2'217	€/m² 14.50	€ 30'450.00
LA MARINELLA – MAGAZZINI CELLE PERIOSSIDI ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA, SNC - 07046 - PORTO TORRES (SS)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 324.00	€/m² 144.32	€ 46'758.44
TOTALI			
Valore beni mobili	**Superficie**	**Prezzo Medio**	**VALORE IMMOBILI**
€ 0.00	**m² 116'082.00**	**€/m² 174.95**	**€ 8'170'023.00**

Rispetto al Triennio precedente, si evidenzia un calo dei valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Tali valori, contestualmente allo stato di vetustà dei fabbricati, hanno determinato i valori riportati nella presente relazione di stima.

Il Tecnico Estimatore
Geom. Massimiliano Foe

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Sassari
Iscrizione Albo N. 2279
Geometra Massimiliano Foe

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE OZIERI

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE • OZIERI (SS)

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI OZIERI

Piazza Carru e Frau n° 2

(Tel.079/786808 – Fax 079/787598)

gdp.ozieri@tiscali.it

N. R.G. Cron. 188/2023

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI UBICATI A PORTO TORRES, IN ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA

L'anno 2023 addì 01 del mese di AGOSTO in Ozieri e nell'Ufficio del Giudice di Pace avanti al Funzionario di Cancelleria sottoscritto, è comparso il Geom. Massimiliano Foe il quale chiede di poter asseverare col giuramento la perizia di stima che precede.

Al comparente viene pertanto data lettura della formula: "***Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità".***

Dopo di che, lo stesso Geom. Massimiliano Foe, in forza del prestato giuramento, dichiara di confermare in ogni sua parte la perizia di stima che precede.

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico

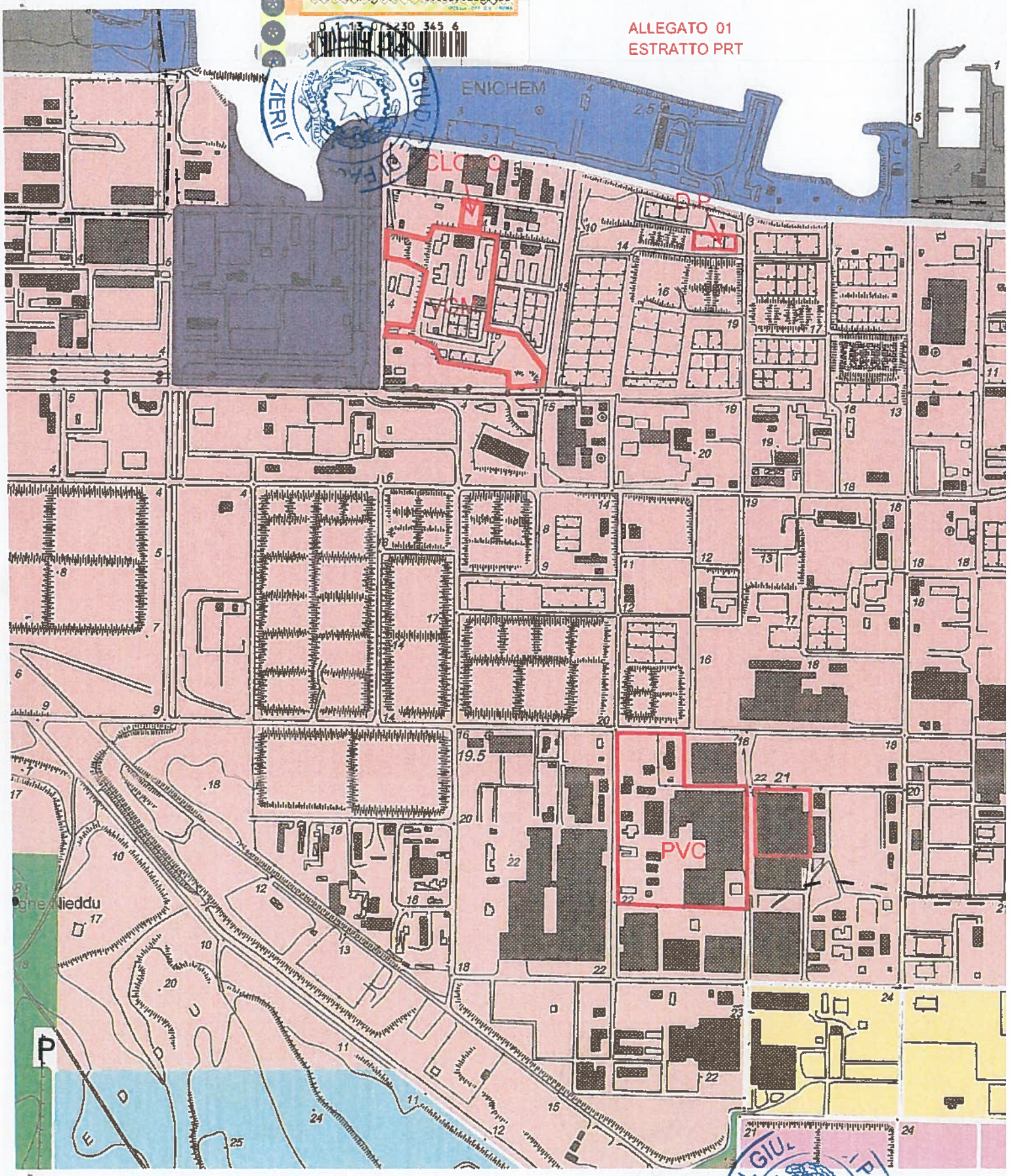
Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Sassari
Iscrizione Albo N. 2279
Geometra Massimiliano Foe

Il Cancelliere
IL CANCELLIERE
Salvina Cantara

UFFICIO DEL GIUDICE DI PAC
OZIERI (SS)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€32,00
TRENTADUE/00
00005553 00000ED4 U13CV001
00039319 01/08/2023 09:27:58
4578-00010 Z5CA3046D774FD88
IDENTIFICATIVO 01138752303456

ALLEGATO 01
ESTRATTO PRT



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE OZIERI


UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
OZIERI

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/07/2023**
Ora: **21:01:18**
Numero Pratica: **T352926/2023**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/07/2023**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/07/2023

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **12** Particella **38** Subalterno **8**

Classamento:

Categoria **F/2**[a)]

Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 15/12/2020 Pratica n. SS0094827 in atti dal 16/12/2020 AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 25467.1/2020)

Dati identificativi

Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **12** Particella **38** Subalterno **8**

VARIAZIONE del 15/12/2020 Pratica n. SS0094827 in atti dal 16/12/2020 AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 25467.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **12** Particella **38**

Indirizzo

ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 15/12/2020 Pratica n. SS0094827 in atti dal 16/12/2020 AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 25467.1/2020)

Dati di classamento

Categoria **F/2**[a)]

VARIAZIONE del 15/12/2020 Pratica n. SS0094827 in atti dal 16/12/2020 AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 25467.1/2020)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> **1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION ITALIA S.P.A.**
(CF 03293720821)[b)]
Sede in VENEZIA (VE)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 15/12/2020 Pratica n. SS0094827 in atti dal 16/12/2020 AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 25467.1/2020)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/2: Unita' collabente
b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **27/07/2023**
Ora: **20:59:52**
Numero Pratica: **T352831/2023**
Pag: **1 - Segue**

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **27/07/2023**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORTO TORRES (G924) provincia SASSARI

Soggetto richiesto:

EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. sede VENEZIA (VE) **(CF: 03293720821)**
Totali immobili: di catasto fabbricati 11

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **11** Particella **406**
Indirizzo: ZONA INDUSTRILE LA MARINELLA n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 1.561,30**, Zona censuaria **1**, Categoria **D/1**[a)]
Classamento e rendita validati
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PORTO TORRES (G924) (SS) Foglio **11** Particella **406**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. (CF 03293720821) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 1.561,30**


UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE (SS) OZIERI

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **3** Particella **864**
Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA n. SNC Piano T
Dati di classamento: Categoria **F/2**[b)]
Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **3** Particella **864**

Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. **(CF 03293720821)** sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **1**

Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **3** Particella **862**
Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE Piano T
Dati di classamento: Categoria **F/1**[c)], Consistenza **756 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **3** Particella **862**

Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. **(CF 03293720821)** sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **1** Superficie: **756 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **3** Particella **901**
Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA n. SNC
Dati di classamento: Categoria **F/1**[c], Consistenza **108 m²**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **3** Particella **901**

Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. (CF 03293720821) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **1** Superficie: **108 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **3** Particella **898**
Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA n. SNC Piano T
Dati di classamento: Categoria **F/2**[b]
Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **3** Particella **898**

Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. (CF 03293720821) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

UFFICIO DEL GIU
OZIERI (S

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **1**

Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **3** Particella **900**
Dati di classamento: Categoria **F/6**[d)]
SR
Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **3** Particella **900**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. (CF 03293720821) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **1**

Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **3** Particella **519** Subalterno **1**
Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA n. SNC Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 14.932,30**, Zona censuaria **1**, Categoria **D/1**[a)]
Classamento e rendita validati

UFFICIO DEL GIU


UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE - OZIERI (SS)

Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **3** Particella **519** Subalterno **2**
Indirizzo: ZONA INDUSTRIALE LA MARINELLA n. SNC Piano T
Dati di classamento: Categoria **F/2[b)]**

Intestazione attuale degli immobili dal n. 7 al n. 8 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. (CF 03293720821) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 14.932,30**

Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **12** Particella **470** Subalterno **1**
Indirizzo: IALE LA MARINELLA n. SNC Piano T
Dati di classamento: Categoria **F/2[b)]**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **12** Particella **470**

Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **12** Particella **470** Subalterno **2**
Indirizzo: IALE LA MARINELLA n. SNC Piano T
Dati di classamento: Categoria **F/2[b)]**
Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **12** Particella **470**

UFFICIO DEL GIU
OZIERI (SS)

Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati identificativi: Comune di **PORTO TORRES (G924) (SS)**
Foglio **12** Particella **470** Subalterno **3**

Indirizzo: IALE LA MARINELLA n. SNC Piano T-1 - 2-3

Dati di classamento: Rendita: **Euro 22.739,58**, Zona censuaria **1**, Categoria **D/1**[3)]

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di PORTO TORRES (G924) (SS)** Foglio **12** Particella **470**

Intestazione attuale degli immobili dal n. 9 al n. 11 - totale righe intestati: 1

1. EUROPEAN VINYLS CORPORATION S.P.A. (CF 03293720821) sede in VENEZIA (VE) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO TORRES (G924)
Numero immobili: **3** Rendita: **euro 22.739,58**

Totale generale

Catasto Fabbricati
Totale immobili: **11** Rendita: **euro 39.233,18** Superficie: **864 m²**

Catasto Terreni
Totale immobili: **0**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

UFFICIO DEL GIUDICE DI PAZ

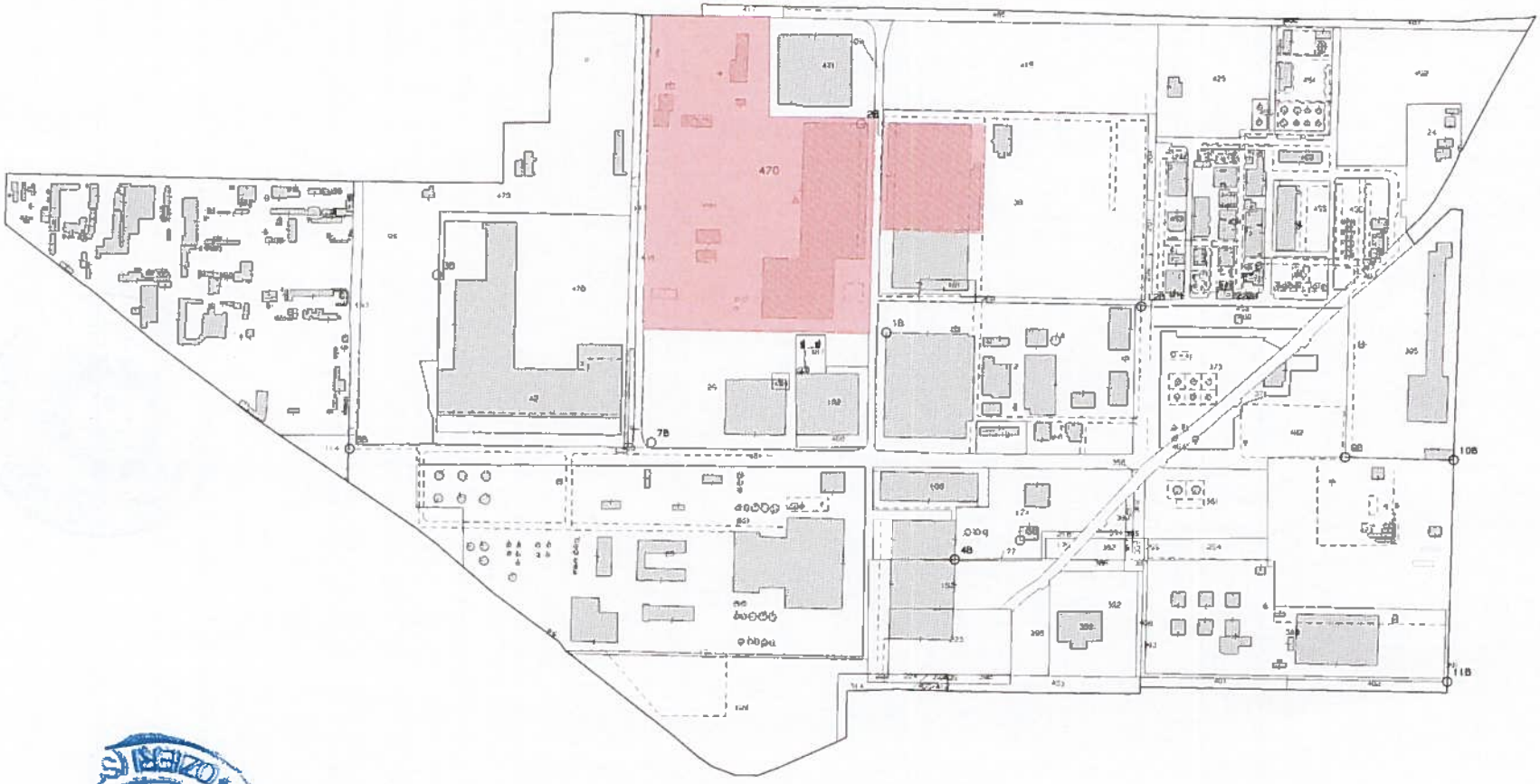
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE - (SS) - DIZIONE

Legenda

a) D/1: Opifici
b) F/2: Unita` collabente
c) F/1: Area urbana
d) F/6: Fabbricato in attesa di dichiarazione


UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

ALLEGATO 02
ESTRATTO MAPPA FOGLIO 12
PARTICELLE 470 SUB.1-2-3
PARTICELLA 38 SUB.8



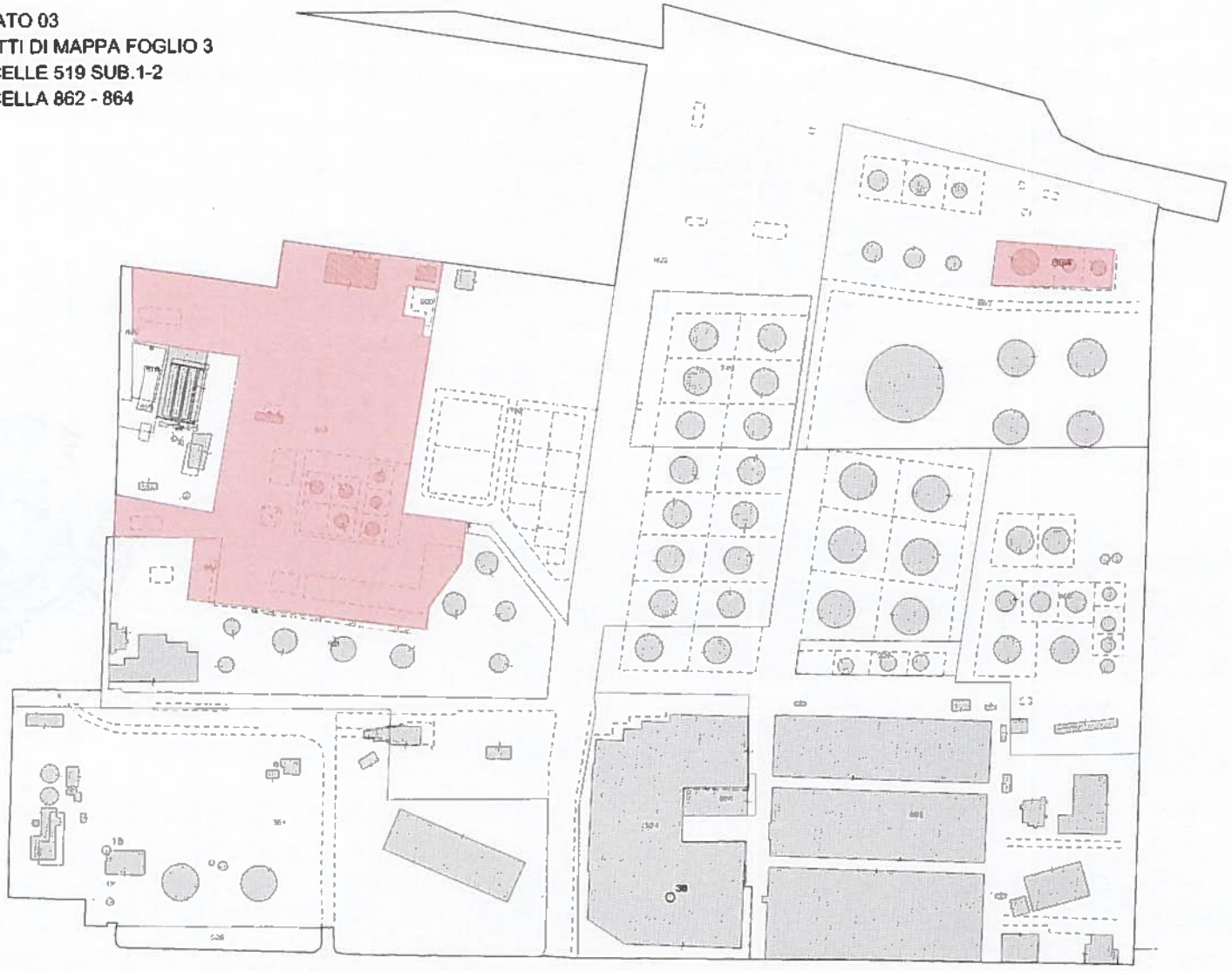
Protocollo pratica 7187405/2023 31-Lug-2023 13:26:18

Scala originale 1 2000
Dimensione cornice 1040 000 x 1380 000 metri

Comune (SS) PORTO TORRES
Foglio 12 All B

UFFICIO DEL GIU
OZIERI

ALLEGATO 03
ESTRATTI DI MAPPA FOGLIO 3
PARTICELLE 519 SUB.1-2
PARTICELLA 862 - 864



Comune: (SS) PORTO TORRES
Foglio: 3 All. B

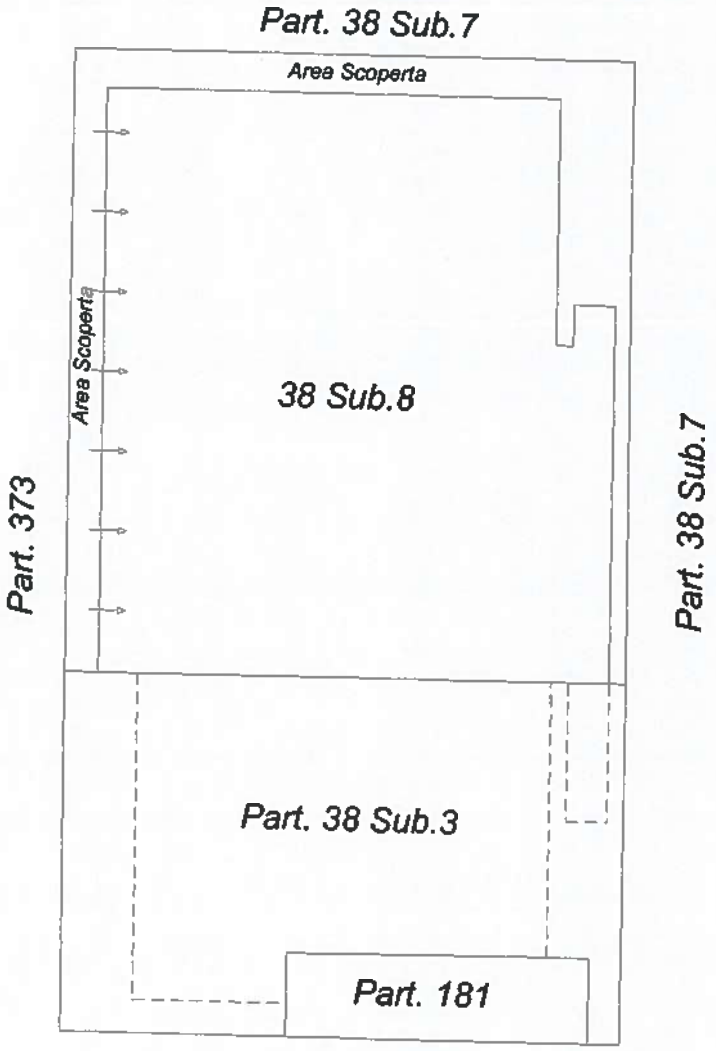
ALLEGATO 04
ESTRATTI DI MAPPA FOGLIO 3
PARTICELLA 898 -901

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (SS) PORTO TORRES
Foglio: 3 All: A Sez: Z

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foe Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02279
Comune di Porto Torres	Sezione:	Foglio: 12	Particella: 38	Protocollo n. SS0094827 del 16/12/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 41871 del 31/07/2023	Scala 1 : 1000

PIANO TERRA

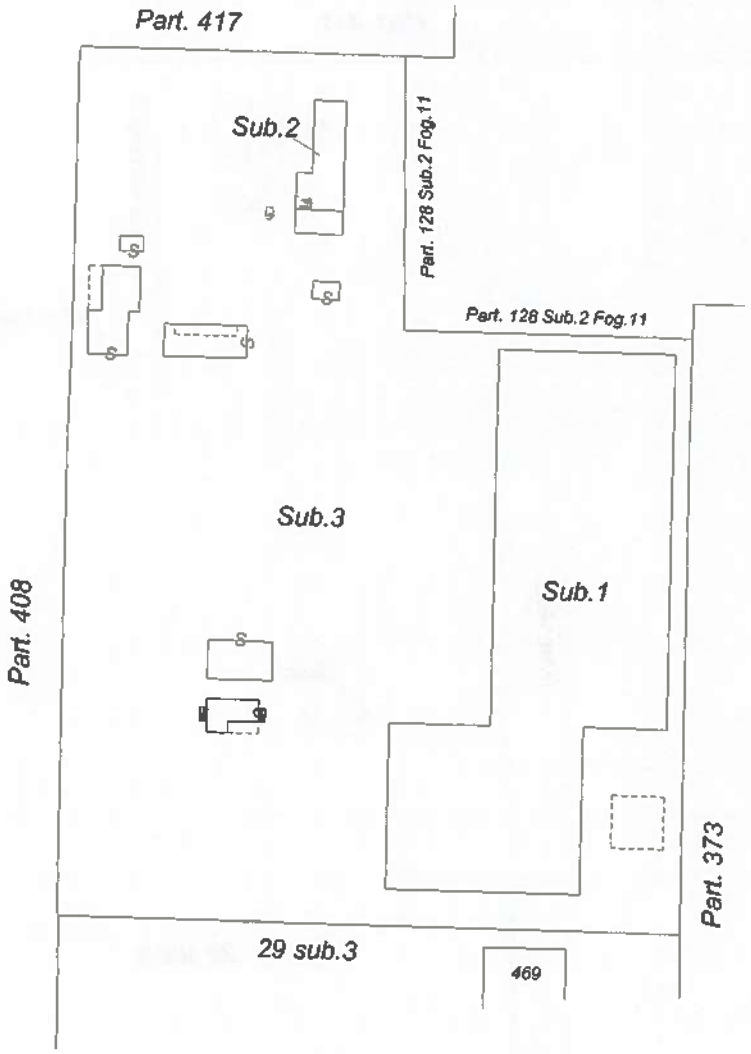


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2023 - Comune di PORTO TORRES(G924) - < Foglio 12 Particella 38 >

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foe Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02279
Comune di Porto Torres	Sezione:	Foglio: 12	Particella: 470	Protocollo n. SS0094829 del 16/12/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 42417 del 03/08/2020	Scala 1 : 2000

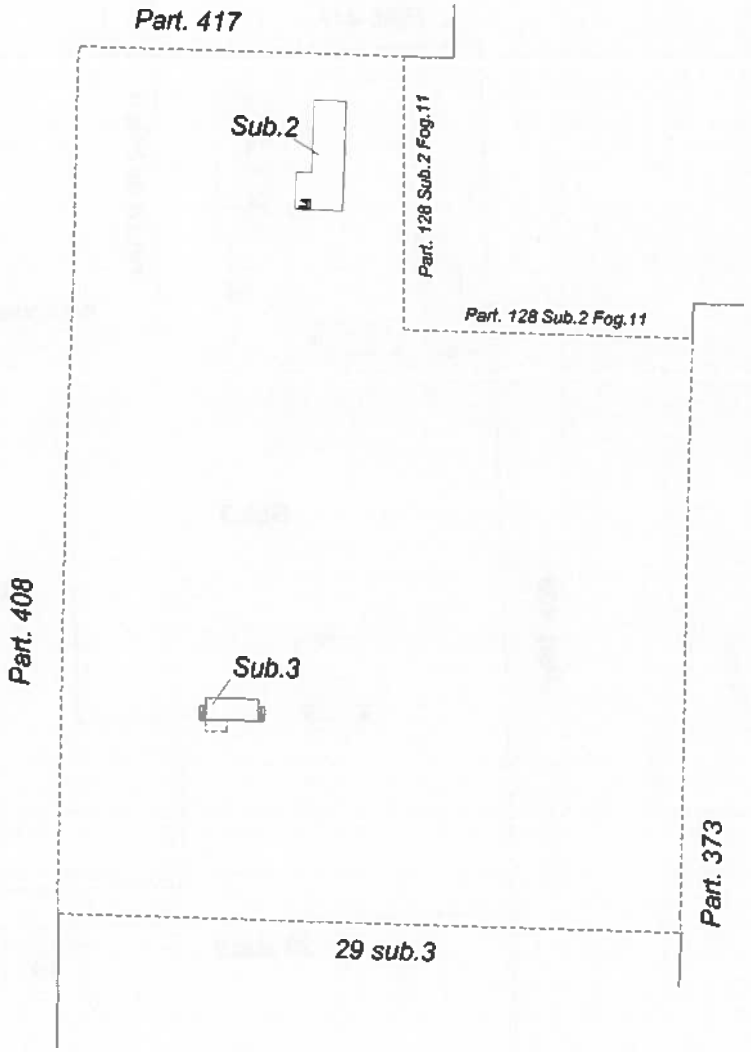
PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foe Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02279
Comune di Porto Torres	Sezione: Foglio: 12	Particella: 470	Protocollo n. SS0094829 del 16/12/2020	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 42417 del 03/08/2028	Scala 1 : 2000	

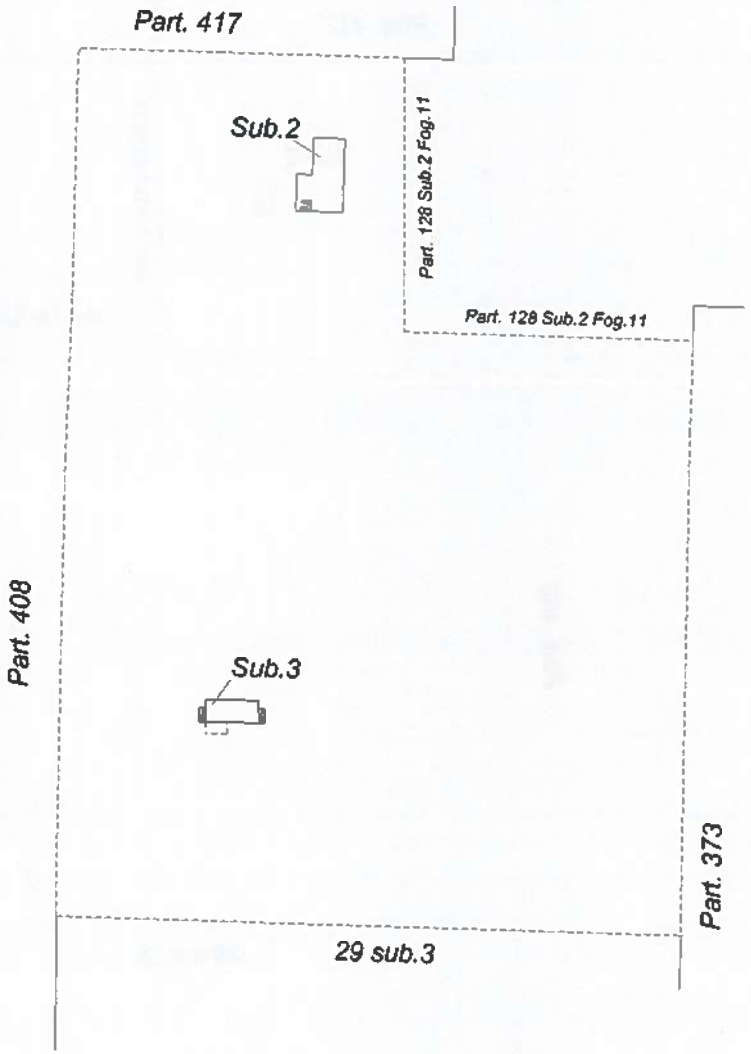
PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foe Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02279
Comune di Porto Torres	Sezione: Foglio: 12	Particella: 470	Protocollo n. SS0094829 del 16/12/2020	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 42417 del 03/08/2020	Scala 1 : 2000	

PIANO SECONDO



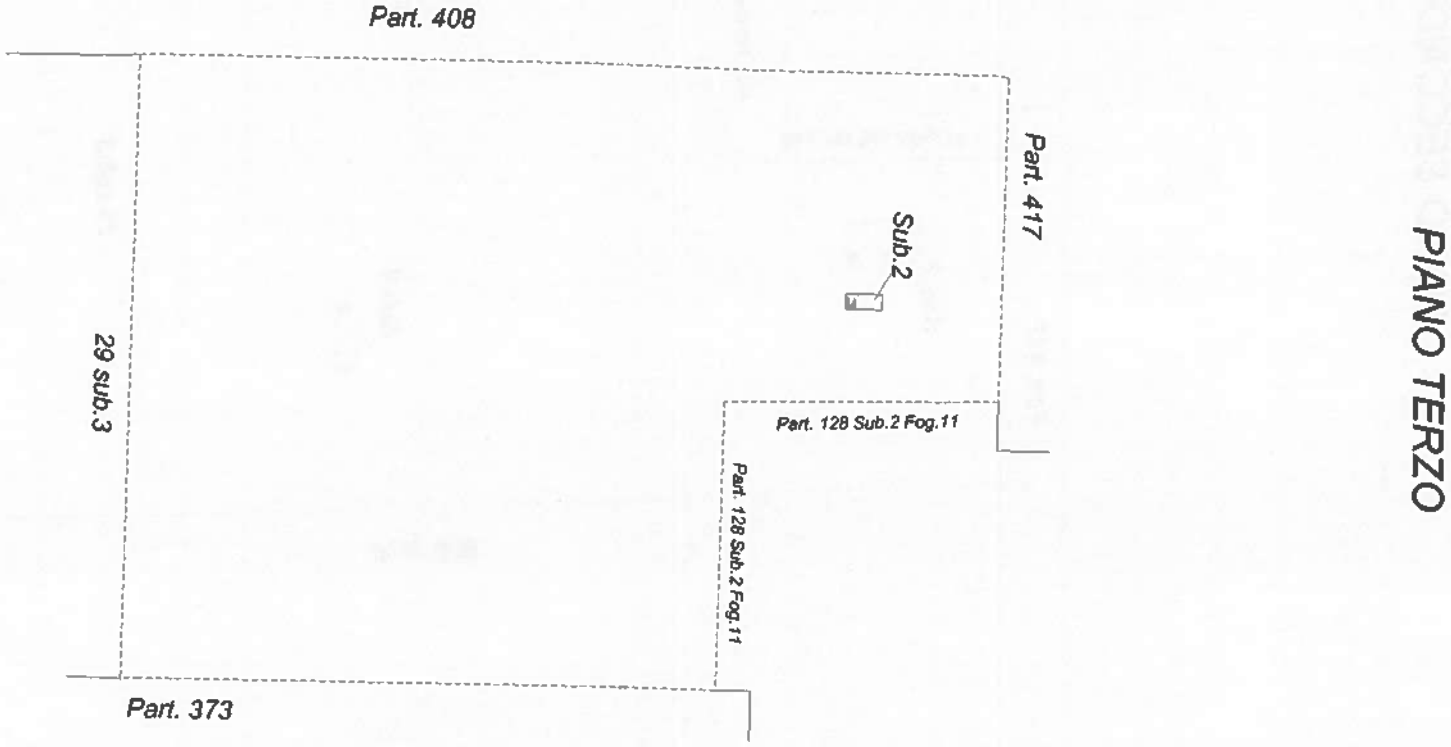
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

UFFICIO DEL GIUDICE ... OZIERI

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2023 - Comune di PORTO TORRES(G924) - < Foglio 12 Particella 470 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Sassari**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foe Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02279
Comune di Porto Torres	Sezione:	Foglio: 12	Particella: 470	Protocollo n. SS0094829 del 16/12/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 42417 del 03/08/2020	Scala 1 : 2000



PIANO TERZO

Data 31/07/2023 - n T186989 - Richiedente Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foe Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02279
Comune di Porto Torres	Sezione: Foglio: 3	Particella: 519	Protocollo n. SS0094831 del 16/12/2020	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 42823 del 06/08/2020	Scala 1 : 1000	

PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

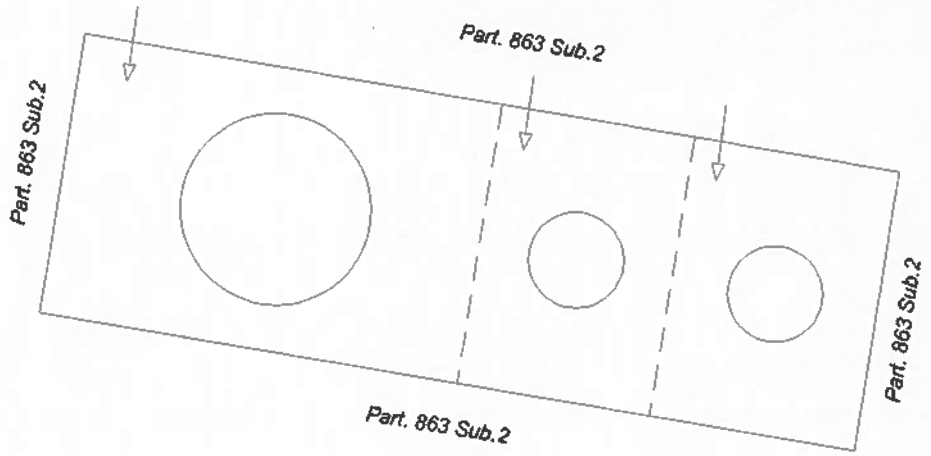
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE • OZIERI

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Foè Massimiliano
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Sassari N. 02279

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

Comune di Porto Torres	Protocollo n. SS0095459 del 18/12/2020
Sezione: Foglio: 3 Particella: 864	Tipo Mappale n. 52090 del 30/09/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA

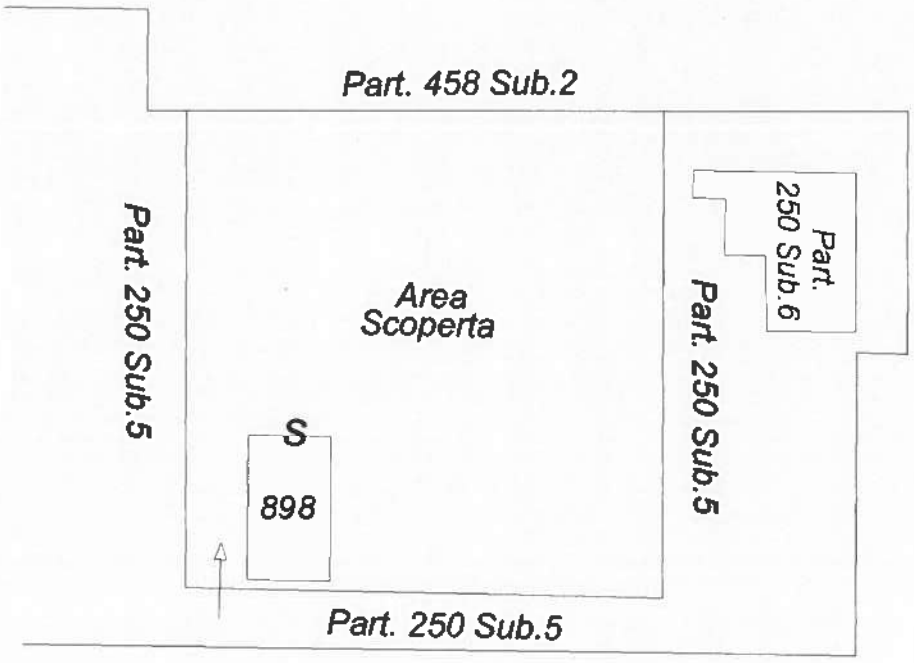


ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Foè Massimiliano
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Sassari N. 02279

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari

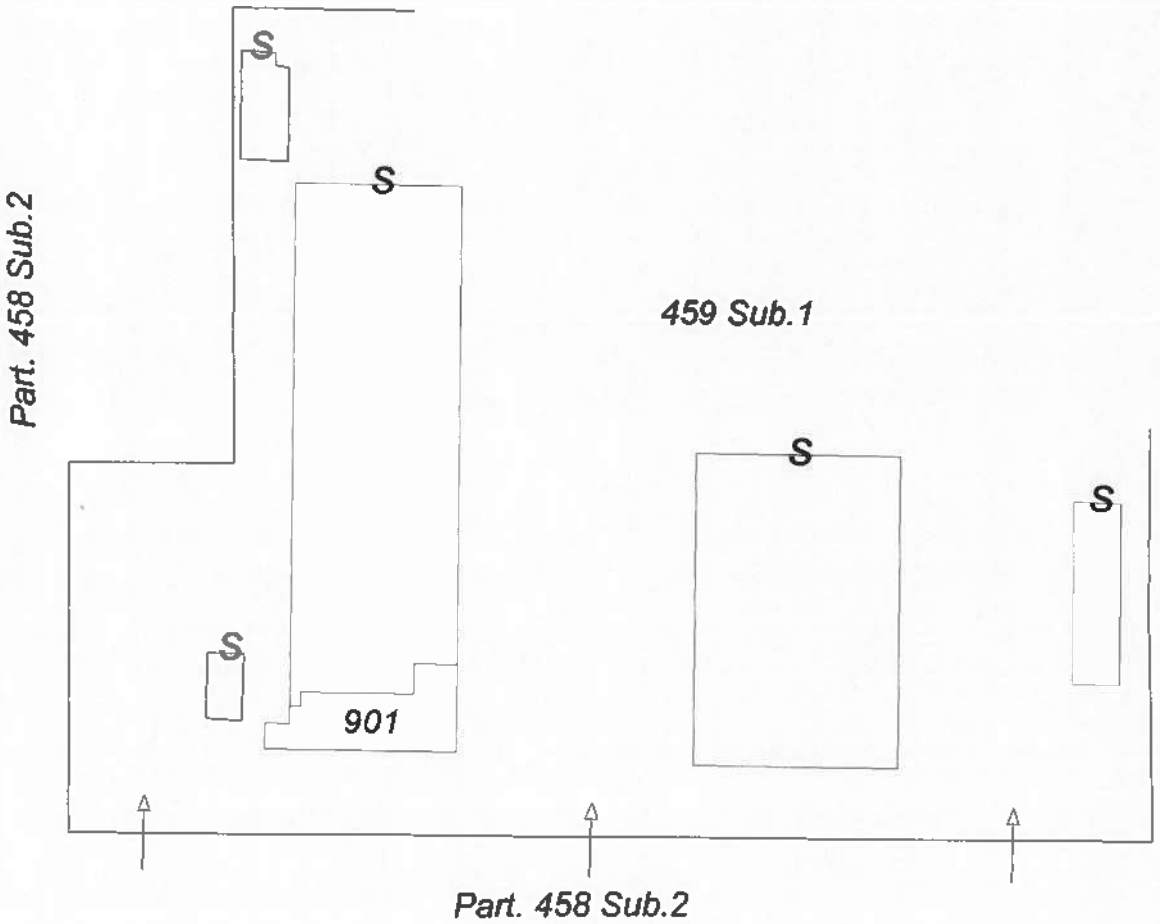
Comune di Porto Torres	Protocollo n. SS0095458 del 18/12/2020
Sezione: Foglio: 3 Particella: 898	Tipo Mappale n. 42363 del 03/08/202(
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foe Massimiliano	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Sassari	N. 02279
Comune di Porto Torres	Sezione:	Foglio: 3	Particella: 901	Protocollo n. SS0094830 del 16/12/2020
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 53185 del 02/10/2020	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Sassari

IMPIANTO PVC “FABBRICATO A” LATO OVEST

IMPIANTO PVC “FABBRICATO A” LATO EST

IMPIANTO PVC “FABBRICATO A” INTERNO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO A” INTERNO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO B” LATO OVEST

IMPIANTO PVC “FABBRICATO B” LATO EST

IMPIANTO PVC “FABBRICATO B” INTERNO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO B” INTERNO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO C” CABINA ELETTRICA

IMPIANTO PVC “FABBRICATO C” CABINA ELETTRICA

IMPIANTO PVC “FABBRICATO D” CABINA ELETTRICA

IMPIANTO PVC “FABBRICATO D” CABINA ELETTRICA

IMPIANTO PVC “FABBRICATO E” SALA QUADRI E CONTROLLO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO E” SALA QUADRI E CONTROLLO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO F” UFFICI

IMPIANTO PVC “FABBRICATO F” UFFICI

IMPIANTO PVC “FABBRICATO G” VOMM

IMPIANTO PVC “FABBRICATO G” VOMM

IMPIANTO PVC “FABBRICATO G” VOMM INTERNO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO G” VOMM INTERNO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO H” LOCALE GRUPPO ELETTROGENO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO H” LOCALE GRUPPO ELETTROGENO

IMPIANTO PVC “FABBRICATO I” LACALE PREPARAZIONE CHIMICALS

IMPIANTO PVC “FABBRICATO AUTOCLAVE

IMPIANTO VCM “SALA CONTROLLO LATO NORD”

IMPIANTO VCM “SALA CONTROLLO LATO SUD”

IMPIANTO VCM “SPOGLIATOI LATO NORD-EST”

IMPIANTO VCM “SPOGLIATOI LATO NORD

IMPIANTO VCM “VASCA INTERRATA”

IMPIANTO VCM “VASCA FUORI TERRA”

IMPIANTO VCM “VASCA COPERTA VA02”

IMPIANTO VCM “STRADE E PIAZZALI”

IMPIANTO FRAZIONAMENTO ARIA “FABBRICATO DIRUTO”

IMPIANTO FRAZIONAMENTO ARIA “FABBRICATO DIRUTO”

SERBATOI DEPOSITO COSTIERO

SERBATOI DEPOSITO COSTIERO

FABBRICATO A CELLE PERIOSSIDI

FABBRICATO A CELLE PERIOSSIDI

FABBRICATO B CELLE PERIOSSIDI

FABBRICATO B CELLE PERIOSSIDI

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE • OZIERI

STUDIO TECNICO PROFESSIONALE
GEOM. MASSIMILIANO FOE
Geom. Massimiliano Foe Regione Pianu Inzas snc
07010 Ardara (SS) Tel.-Fax: 079.4009012
Cell.: 346.3321199 mail: massimilianofoe@tiscali.it

Ardara 21/10/2024

Oggetto: Nota integrativa a perizia del 31/07/2023 su incidenza costi di bonifica rispetto ai singoli lotti.

La presente integrazione alla relazione di stima dei beni immobili ubicati a Porto Torres (SS) in zona industriale La Marinella, della società Fallimento Vinyls Italia SpA, redatta in data 31/07/2023, è volta ad evidenziare quali siano i prezzi di stima da considerare nell'ipotesi in cui i costi della bonifica dei terreni venissero ribaltati su potenziali acquirenti in caso di vendita dei lotti.
La stima distribuisce secondo il principio di proporzionalità i costi di bonifica tra i vari lotti di cui si compone la perizia sopra citata.
I costi della attività di bonifica dei terreni, forniti da Vinyls Italia sono estrapolati dal "Progetto di bonifica terreni e falda del Sito Vinyls di Porto Torres redatto dalla società Petroltecnica, risalente al 2018.

N LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE PERIZIA 31/07/2023(€)	COSTI BONIFICA TERRENI (€)	DIFFERENZA VALORE PERIZIA E ONERI BONIFICA (€)
LOTTO 1	celle perossidi	46.758,44	22.148,67	24.609,77
LOTTO 2	capannone EST (matrica)	2.209.819,50	1.046.753,66	1.163.065,84
LOTTO 3	capannone OVEST	3.608.774,75	1.709.414,82	1.899.359,93
LOTTO 4	cabina elettrica	67.814,02	32.122,34	35.691,68
LOTTO 5	cabina elettrica	87.658,86	41.522,50	46.136,36
LOTTO 6	sala quadri PVC	79.910,24	37.852,11	42.058,13
LOTTO 7	uffici pvc	85.459,00	40.480,47	44.978,53
LOTTO 8	vomm	234.744,94	111.194,66	123.550,28
LOTTO 9	gruppo elettr.	20.775,30	9.840,90	10.934,40
LOTTO 10	prep chemicals	14.885,05	7.050,79	7.834,26
LOTTO 11	area scoperta imp pvc	705.744,00	334.298,85	371.445,15
LOTTO 12	sala quadri vcm	411.495,89	194.918,56	216.577,33
LOTTO 13	spogliatoi vcm	29.000,96	13.737,26	15.263,70
LOTTO 14	area scoperta imp vcm	504.600,00	239.020,38	265.579,62
LOTTO 15	ex frazionamento aria	32.132,00	15.220,38	16.911,62
LOTTO 16	deposito costiero dce	30.450,00	14.423,64	16.026,36
TOT		8.170.022,95	3.870.000,00	4.300.022,95

Cordiali Saluti,
F.to digitalmente
Geom. Massimiliano Foe

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Sassari
Iscrizione Albo N. 2279
Geometra Massimiliano Foe

Firmato digitalmente da:
FOE MASSIMILIANO
Firmato il 22/10/2024 12:22
Seriale Certificato: 3878927
Valido dal 27/09/2024 al 27/09/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA