

Spett./le

ICCREA BANCAIMPRESA SPA

Via Lucrezia Romana 41/47
00178 - ROMA

Ns. rif. perizia n. 248/IBI

Richiesta di leasing immobiliare n. 3181110102

Venditore :	MD IMMOBILIARE SPA
Acquirente :	ICCREA BANCAIMPRESA SPA
Utilizzatore :	RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL

Sommario

1. Oggetto di stima, descrizione sommaria
2. Identificazione catastale
3. Provenienza e situazione ipotecaria
4. Situazione urbanistica
5. Verifica provvedimenti autorizzativi
6. Stato locativo attuale e futuro
7. Osservazioni : 7.1 di carattere urbanistico - 7.2 di carattere edilizio e prestazione energetica - 7.3 di carattere catastale - 7.4 di carattere notarile - 7.5 di carattere condominiale / consorzi - 7.6 presenza di rischi ambientali - 7.7 rischio sismico e indicazione della zona sismica
8. Dati dimensionali e calcolo superficie commerciale
9. Prezzo di cessione
10. Ricavi della gestione prospettica dell'attività
11. Valore di mercato attuale, di pronto realizzo, assicurativo
12. Conclusioni
13. Reverse charge
14. Valore normale OMI
15. Elenco documenti allegati
16. Assunzioni e limitazioni

Napoli, 3 dicembre 2018 – rev. 0



Dati venditore :

Ragione o denominazione sociale: **MD IMMOBILIARE SPA**

Indirizzo : 81030 Gricignano d'Aversa (CE), Zona A.S.I. capannone 18

Nome della persona da contattare : Marco Angeloni (Responsabile Ufficio Legale Italia)

tel. : +39 3440197830 - email: marco.angeloni@mdspa.it

c.f. / P. IVA 04036980615

Dati utilizzatore :

Ragione o denominazione sociale: **RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL**

Indirizzo : 00193 Roma, Lungotevere dei Mellini n. 44, scala Valadier 2/b

Nome della persona da contattare : Maurizio Morselli (Direttore Generale)

tel. : +39 3737200300 - email : maurizio.morselli@risparmiocasa.com

c.f. / P. IVA 09783911002

1) OGGETTO DI STIMA E DESCRIZIONE SOMMARIA

1.1) Ubicazione ed inquadramento territoriale

L'immobile è ubicato nel Comune di Selargius (CA), località "Su Cuddu de Pitzus", in angolo fra la Strada Statale n. 554 e la via Pietro Nenni snc, da quest'ultima ha accesso carrabile.

Esso ha una ottima e strategica posizione per l'attività commerciale di media struttura di vendita poichè è disposto ungo il principale asse viario provinciale, la predetta SS 554 denominata "Cagliaritana", che partendo dall'Aeroporto di Cagliari Elmas e sviluppandosi in direzione est-ovest collega le periferie a nord degli abitati dei Comuni di Cagliari, Elmas, Monserrato, Selargius, Quartucciu e Quartu Sant'Elena che formano un unico agglomerato metropolitano.

Il bacino primario di utenza in un tempo guida fino a 10' minuti si estende anche ai centri abitati dei Comuni di Sestu, Settimo San Pietro e Moriscau e copre una popolazione di 200.000 abitanti, mentre il bacino secondario in un tempo guida da 10' a 20' minuti è di circa 340.000 abitanti.

L'immobile è sul margine periferico del centro abitato di Selargius, di cui la via Pietro Nenni costituisce il principale asse di penetrazione dalla SS 554 ed è in una zona pianeggiante caratterizzata da fasce agricole nei tre quadranti da nord a sud e da un quartiere residenziale di nuova edificazione nel quadrante est posto ad una distanza di m. 700 e successivamente dal centro abitato di Monserrato e la omonima stazione ferroviaria e scalo merci situata a circa 1 km..

1.2) Descrizione, consistenza e principali caratteristiche costruttive

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare ad uso commerciale che occupa un suolo di estensione catastale, fra coperta e scoperta, di mq. 15.637 (particella 491), avente forma irregolare all'incirca trapezoidale e andamento pianeggiante, con un fronte strada di ml. 200 sulla via Pietro Nenni, un fronte di ml. 130 sulla SS 554 Cagliaritana ed un fronte di ml. 100 su una strada comunale secondaria.

Il suolo è coperto per circa mq. 4.200 da un capannone e la restante superficie scoperta, di circa mq. 11.400, è sistemata per mq. 9.700 a piazzale per parcheggi, viabilità e zona scarico merci e per mq. 1.700 a verde non attrezzato per fasce rispetto esterne alla recinzione.

Il suolo è recintato con un muretto in c.a. e sovrastante inferriata metallica zincata ed è dotato di due ampi accessi carrabili principali sulla via Pietro Nenni ed un accesso secondario dalla strada comunale Monserrato Settimo.

Le sistemazioni esterne sono di livello medio e sono caratterizzate da pavimentazione in conglomerato bituminoso eccetto le zone di scarico merci in cemento industriale, dotazione di impianto di illuminazione esterna su pali e sul perimetro del capannone e di impianto di TVCC.

Il complesso è suddiviso in due medie strutture di vendita di prodotti di largo consumo di cui la prima (sub 10) del settore alimentare della catena "MD DISCOUNT", che occupa una porzione del suolo di mq. 8.080, di cui mq. 1.750 relativa al capannone, mq. 5.300 destinata a piazzale e mq. 1.030 a verde e la seconda (sub 11), oggetto di leasing, del settore non alimentare di prodotti per la casa e l'igiene della catena "RISPARMIO CASA" di mq. 7.520, di cui mq. 2.440 relativa al capannone, mq. 4.390 destinata a piazzale, con entrostante piccolo corpo ausiliario per locale pompe antincendio di mq. 13, e mq. 690 a verde.

La porzione di capannone oggetto di leasing si sviluppa al livello terra su una superficie coperta esterna lorda (SEL) di mq. 2.440, di altezza interna sotto trave m. 5,50 / 5,80, ed è composta da un locale di mq. 2.060 adibito ad esposizione e vendita, un locale magazzino di mq. 290, una zona per servizi e spogliatoi di mq. 67, un corridoio per uscita di sicurezza antincendio di mq. 23.

Essa ha accesso principale pedonale per la clientela sul prospetto nord ed un accesso carrabile per lo scarico delle merci sul prospetto est.

Inoltre, ha una pensilina aggettante di protezione per la clientela sui lati nord ed ovest di mq. 230 ed una seconda pensilina di protezione zona scarico merci sul lato est di mq. 55.

Principali caratteristiche costruttive ed impiantistiche:

- struttura portante : elementi prefabbricati pesanti in c.a.p. e c.a.v. con fondazioni realizzate con graticcio di travi e plinti a bicchiere in c.a.;
- solaio copertura : piano in tegoli a doppio T H80 prefabbricati in c.a.p. che poggiano su travi rettangolari e travi a 'T' rovescio prefabbricate in c.a.p
- tamponature: pannelli prefabbricati di c.a.v. con interposto coibente e finitura a cassero liscio tinteggiata,
- tramezzi : forati in cls intonacati e tinteggiati;
- pavimentazione : interna in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm.; esterna in conglomerato bituminoso eccetto zona scarico merci in cemento industriale,
- infissi esterni in alluminio anodizzato dotati di vetro termocamera; portone magazzino tipo avvolgibile in elementi sandwich di ferro zincato preverniciato con apertura motorizzata.
- porte interne in alluminio con specchiature in laminato plastico
- impianti : elettrico, idrico-sanitario, idrico antincendio con distribuzione ad idranti e centrale pompaggio, telefonico, trasmissione dati, climatizzazione con fancoilis a soffitto, impianto rilevazione fumi, impianto aeraulico di evacuazione fumi, allarme, TVCC, impianto fotovoltaico da 38,34 kWp per autoconsumo installato sulla copertura.

Livello di finitura: medio standard per capannoni recenti destinati a medie strutture vendita no food

1.3) Epoca di costruzione

Anno 2017, ultimazione lavori ed agibilità marzo 2018



1.4) Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è ottimo, essendo l'immobile di nuova costruzione.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2.1) Dati attuali (visura del 16/11/2018)

Catasto Fabbricati di Selargius (CA), foglio 21, particella 491, sub 11, cat. D/8, R.C. € 24.394,60, via Pietro Nenni snc piano T

2.2) Descrizione e confini da riportare nell'atto notarile

Bene immobile sito nel Comune di Selargius (CA), località "Su Cuddu de Pitzus", alla via Pietro Nenni snc, in angolo con la Strada Statale n. 554, e precisamente :

--- capannone ad uso commerciale per attività di vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo no food, di superficie coperta circa mq. 2.440, composto da un locale per esposizione e vendita, un locale magazzino ed una zona per servizi e spogliatoi, con annessa corte esclusiva pertinenziale adibita a parcheggio, viabilità, zona scarico merci e verde; confinante, nell'insieme di corte e fabbricato, a ovest con via Pietro Nenni, a nord con piazzale e con capannone di proprietà MD Immobiliare SpA contraddistinto col sub 10, ad est con la particella 440 del foglio 21, a sud con strada comunale Monserrato Settimo, salvo se altri

3) Provenienza e titolarità dei beni

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà di MD IMMOBILIARE SPA a cui è pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Paolo Tardiola in Cagliari del 29/1/2016 rep. 43025 racc. 24077.

3.1) Situazione ipotecaria

Da accertare a cura del notaio.

3.2) Servitù

Non sono presenti vincoli di servitù passive apparenti e/o riportati nel titolo di provenienza.

4) SITUAZIONE URBANISTICA

Nel PUC vigente del Comune di Selargius, l'immobile ricade in zona D a destinazione industriale, artigianale e commerciale, sottozona D2.4 (ex sottozona D2* del PRG) di cui all'art. 12 della N.T.A.

La destinazione urbanistica è conforme a quella attuale dell'immobile.

4.1) presenza di vincoli



L'immobile rientra nelle zone vincolate ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. n. 42/2004 parte terza ed, infatti, rientra nell'ambito del Piano Paesaggistico Regionale LR n. 8/2004.

Esso non rientra nel vincolo del PAI (Piano Assetto Idrogeologico, che interessa parte del confinante piazzale parcheggio MD.

5) VERIFICA PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'immobile è una porzione di un complesso edilizio realizzato con Concessione Edilizia n. 12993 del 6/2/1997 e successivamente ristrutturato mediante demolizione e ricostruzione in virtù dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Provvedimento Unico n. 7 prot. 37438 del 3/10/2016 rilasciato dal SUAP del Comune di Selargius per recupero di un fabbricato sito in zona Hi4, di pericolosità idraulica molto elevata. Realizzazione di due medie strutture di vendita.
In seguito è stata trasmessa una variante in corso d'opera (suap n°1592 del 21/06/2017) per alcune modifiche del punto vendita MD (sub 10) che è stato ultimato e ad oggi l'attività risulta agibile ed avviata (agibilità suap n°1717 del 27/07/2017, avvio attività suap n° 1718 del 27/07/2017).
- Atto di Autorizzazione n. 90 del 28/3/2018 rilasciato dal SUAPE del Comune di Selargius con Provvedimento Unico di autorizzazione all'intervento per la DUA 2041/2017 presentata prot. 2041 del 29/11/2017 per modifiche di variante in corso d'opera al punto vendita NO FOOD in fase di completamento, Nuova valutazione del progetto da parte dei Vigili del Fuoco - installazione insegna d'esercizio per solo pv NO FOOD

5.1) Dichiarazione agibilità

La dichiarazione di agibilità di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2016 e all'art. 24 del DPR 380/01 della porzione dell'immobile in esame (punto vendita no food RISPARMIO CASA contraddistinto col sub 11) è stata inviata al SUAP con n. 2384 (codice univoco SUAP) del 28/3/2018 (data presentazione)) ed è stata protocollata con n. 12904 in data 29/3/2018.

5.2) Dichiarazione di avvio attività

La DUA (Dichiarazione Autocertificata Unica LR 24/2016 art. 31 comma 4) per avvio media struttura di vendita non alimentare (Risparmio Casa) e voltura SCIA ai fini della sicurezza antincendio è stata inviata al SUAP n. 2385 (codice univoco SUAP) del 28/3/2018 (data presentazione) ed è stata protocollata con n. 12097 in data 5/4/2018.

6) STATO LOCATIVO ATTUALE E FUTURO

Con contratto di locazione con opzione di acquisto in data 27/7/2017, l'immobile è stato locato dalla MD IMMOBILIARE SPA alla RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL ad uso commerciale per attività di vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo no food.

Il contratto ha durata 6 anni con decorrenza dal 1/12/2017 e scadenza al 30/11/2023, senza previsione di tacito rinnovo.

Le parti hanno convenuto che la durata del contratto è stata fissata tenendo conto dell'obbligo assunto dalla Conduttrice di acquistare l'immobile oggetto di locazione entro e oltre il giorno 31/12/2018.

Il canone annuo stabilito è di € 600.000 per i primi tre anni e successivamente sarà aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT.

Le parti hanno convenuto che è riconosciuto alla RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL il diritto di opzione per l'acquisto dell'immobile entro e oltre il giorno 31/12/2018 per il corrispettivo di € 4.400.000,00.

In caso di esercizio del diritto di opzione all'acquisto con le modalità ed entro il termine indicato, tutti i canoni di locazione corrisposti dalla conduttrice fino al momento dell'acquisto nonché la somma di € 200.000 versata a titolo di deposito cauzionale verranno detratti dal corrispettivo indicato.

Il saldo del prezzo, al netto degli importi sopra specificati, verrà versato al momento del rogito notarile.

Con contratto registrato ad Albano Laziale in data 22/3/2018 al n. 001384-serie 3T, l'immobile è stato sublocato dalla RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL alla RI.CA. DISTRIBUZIONE SPA ad uso commerciale per attività di vendita al dettaglio di prodotti di largo consumo no food.

Il contratto ha durata 6 anni con decorrenza dal 1/3/2018 con durata di anni sei, senza previsione di tacito rinnovo.

Il canone annuo stabilito è di € 360.000 e sarà aggiornato sulla base del 75% della variazione ISTAT.

Successivamente alla stipula del contratto di leasing con la RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL, l'immobile rimarrà in locazione alla RI.CA. DISTRIBUZIONE SPA

7) OSSERVAZIONI

7.1) di carattere urbanistico

L'immobile è regolare essendo conforme ai sopracitati provvedimenti autorizzativi ed, inoltre, ha destinazione urbanistica compatibile con quella commerciale di media struttura di vendita, che ivi viene esercitata.

7.2) di carattere edilizio e prestazione energetica

L'Attestazione di prestazione energetica (APE) è stata notificata con PEC alla Regione Sardegna in data 28/3/2018 dall'ing. Aritzu Pierpaolo iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Oristano al n. 628; in essa è attestato che l'immobile rientra nella classe energetica A2.

Sono state allegate alla DUA di agibilità le seguenti Dichiarazioni di conformità degli impianti:

- impianto aeraulico di evacuazione fumi emessa in data 28/3/2018 dalla ditta 2A SRL P.IVA 03230450920
- impianto antincendio in data 28/3/2018 dalla ditta 2A SRL P.IVA 03230450920
- impianto climatizzazione in data 28/3/2018 dalla ditta 2A SRL P.IVA 03230450920
- impianto elettrico di illuminazione, forza motrice, dati e telefono, quadri elettrici in data 28/3/2018 dalla ditta 2A SRL P.IVA 03230450920

- www.sicegargiulo.it

descrizione	superficie reale mq.	coeff.	superficie commerciale mq.
Superficie coperta esterna lorda (SEL) fabbricato	2.440	1,00	2.440
Superficie coperta pensilina	285	0,10	29
Superficie scoperta parcheggio e viabilità	3.830	0,10	383
Superficie scoperta piazzale scarico magazzino	275	0,10	27
Superficie scoperta a verde	690	0,01	7
Totale superficie commerciale mq.			2.886

9) RICAVI DELLA GESTIONE DELL'ATTIVITA'

La struttura ha iniziato l'attività negli ultimi giorni di marzo 2018 (DUA avvio attività in data 28/3/2018) e, secondo i dati forniti al vs. Istituto, il fatturato medio mensile nei mesi da aprile ad ottobre 2018 è stato di €/mese 546.000.

Si può, quindi, prevedere che il fatturato annuo sarà di circa € 6.500.000,00 che è il dato confermato dal responsabile dell'area vendita di Cagliari del marchio Risparmio Casa (sig. Stefano Pischetta) incontrato nel corso del sopralluogo.

10) PREZZO DI CESSIONE

Il prezzo di cessione è stato determinato nel contratto di locazione con opzione di acquisto, innanzi citato al paragrafo 6, in € 4.400.000,00 oltre IVA ed imposte ipotecarie e catastali con la rispettiva aliquota del 3% e del 1%.

Si rilevi che in caso di esercizio del diritto di opzione entro il termine indicato del 31.12.2018, tutti i canoni di locazione corrisposti dalla conduttrice fino al momento dell'acquisto, e cioè € 650.000,00 (€/mese 50.000 x 13 mesi) nonché la somma di € 200.000 versata a titolo di deposito cauzionale verranno detratti dal corrispettivo indicato.

11) STIMA DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

11.1) Valore di mercato attuale

Per valore di mercato si intende "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni" (cfr. Linee Guida ABI 2015 per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie).

Preliminarmente si osservi che non è possibile effettuare la stima col metodo di confronto di mercato (MCA) poiché ha fornito esito negativo la ricerca di dati di mercato di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L'unico dato reperito, in virtù della collaborazione con la richiedente, è l'atto di compravendita di una similare media struttura di vendita situata a nord della Sardegna, nella zona commerciale del Comune di Olbia, a ridosso dell'omonimo Aeroporto e della Galleria commerciale Auchan, con un bacino di utenza nell'isocrona di 30' di circa 80.000 abitanti.

La predetta struttura è stata acquistata per un prezzo di € 3.450.000,00 oltre IVA dal MPS L&F in data 28/6/2018 e concessa in leasing alla Risparmio Casa Srl; essa è di nuova costruzione ed ha una superficie coperta (SEL) di circa mq. 1.800 ed un piazzale di mq. 2.300.

Secondo i dati forniti dalla richiedente il fatturato annuo del predetto punto vendita comparabile si prevede fra € 5.500.000 ed € 6.000.000.

In base ai rapporti mercantili si calcola che la superficie commerciale / ragguagliata è di mq. 2.030 e che il prezzo unitario di vendita è di €/mq. 1.700; esso costituisce un utile riferimento per la verifica del valore di seguito stimato.

Ciò premesso, il valore di mercato dell'immobile viene stimato col metodo finanziario della capitalizzazione diretta che converte il reddito annuo di un immobile nel valore, dividendolo per un saggio di capitalizzazione.

Nel caso in esame il reddito annuo attuale e futuro deriva dal canone di € 360.000,00 definito nel contratto di sublocazione fra RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL alla RI.CA. DISTRIBUZIONE SPA innanzi citato.

Trattandosi di contratto fra società intergruppo, si verifica preliminarmente la congruità del canone osservando che esso corrisponde ad una percentuale del 5,5% circa del fatturato previsto per il punto vendita (€ 6.500.000) e che la percentuale è superiore all'intervallo del settore di riferimento (medie strutture vendita no food) compreso fra il 4,0% ed il 5,0%.

Tenuto conto dell'ottima ubicazione della struttura e della sinergia con l'adiacente media struttura di vendita alimentare MD Discount, si assume una percentuale del 5,0% con cui si perviene ad una stima di un canone di mercato congruo di € 325.000,00

Esso corrisponde ad un canone unitario annuo di €/mq. 112, che non è raffrontabile con i valori locativi OMI della zona del Comune di Selargius in cui ricade l'immobile (da €/mq. 66 a €/mq. 90) essendo queste riferite a negozi e non a centri commerciali.

Giova notare che nella fascia dei Comuni di Cagliari e confinanti l'OMI pubblica i valori locativi dei Centri commerciali soltanto nella zona suburbana di Sestu (cod. E2), dove è presente un rilevante stock, e che in tale zona i valori locativi sono da €/mq. 120 a €/mq. 192 e, pertanto, congruenti con quello stimato per l'immobile in esame tenuto conto della ubicazione di minore pregio.

Il saggio di capitalizzazione non è calcolabile direttamente per il segmento dei centri commerciali a causa della assenza di dati; pertanto, esso è stato assunto nel 7,9% osservando che quello desumibile dai valori locativi e di mercato OMI dei centri commerciali nella zona suburbana di Sestu è del 7,6% e che quello desumibile elaborando alcuni significativi annunci di vendita e locazione di immobili a destinazione commerciale (negozi, capannoni, ecc.) fra i pochi pubblicati su Immobiliare.it per i Comuni di Sestu, Cagliari, Selargius, Quart Sant'Elena è del 6,2%.

Si perviene al seguente valore di mercato attuale: € 325.000 / 7,9% = in cifra tonda € 4.100.000.

Si può osservare che rapportando il valore innanzi stimato con la superficie commerciale si perviene ad un valore unitario di (€ 4.100.000 / mq. 2.886) = €/mq. 1.420 circa e che esso è compatibile con le quotazioni OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2018) dei negozi nella zona Periferica cod. D1 di Selargius in cui è ubicato, le quali sono: min €/mq. 1.050 - max €/mq. 1.500.

Inoltre, il valore unitario è compatibile, tenuto conto della ubicazione di minore pregio, con la predetta quotazione OMI per la tipologia centri commerciali della zona suburbana di Sestu, che è: min €/mq. 1.600 - max €/mq. 2.500.

In conclusione:

Valore di mercato attuale in cifra tonda € 4.100.000,00 (euro quattro milioni centomila)

11.2) Valore di un eventuale "realizzo immediato"

Il Valore di vendita forzata o di pronto realizzo viene indicato su specifica richiesta del cliente al fine della commercializzazione del bene; esso, pur non costituendo una base di valore, come precisato dalle Linee Guida ABI 2015, viene indicato con le specifiche assunzioni di seguito espresse e note al cliente e si ritiene valido solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato che possono verificarsi successivamente a tale data.

Il Valore è ottenuto attualizzando il Valore di Mercato in ragione del tempo medio di commercializzazione e vendita assunto in base al segmento di appartenenza dell'immobile ed alle condizioni di mercato e al tasso di attualizzazione assunto in misura del tasso medio fisso dei mutui ipotecari (stabilito trimestralmente dalla Banca d'Italia) maggiorato di 2 punti, e scontando il risultato di un coefficiente che tiene conto degli altri fattori di rischio immobiliare e della finalità del venditore di pervenire in max 6 mesi alla vendita.

Valore di Mercato	€ 4.100.000
Tempi di vendita a valore di mercato	da 1,5 a 2,5
Tempo di vendita medio (anno)	2,00
tasso attualizzazione	4,55%
Coefficiente sconto	13,00%
Valore di pronto realizzo in cifra tonda	€ 3.260.000
Delta	-20,49%



11.3) Valore a fini assicurativi

Il valore da assicurare (escluso suolo) viene assunto come segue :

- superficie coperta esterna lorda fabbricato mq. 2.440 *x €/mq. 700 = in c.t. € 1.700.000

11.4) Fungibilità dell'immobile

L'immobile è fungibile sotto il profilo urbanistico e funzionale con altre destinazioni commerciali.

12) CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni effettuate, lo scrivente ritiene che il prezzo di cessione di € 4.400.000,00 è superiore di € 300.000,00 rispetto al valore di mercato.

La motivazione è attribuibile alle condizioni di vendita pattuite nel contratto di locazione con opzione di acquisto in data 27/7/2017; in base ad esse l'acquirente RISPARMIO CASA IMMOBILIARE SRL ha goduto dei canoni di sublocazione percepiti per 10 mesi per un importo di circa € 300.000, che corrispondono alla differenza col valore di mercato stimato.

13) REVERSE CHARGE

Essendo la MD IMMOBILIARE SPA una impresa che ha costruito il fabbricato con l'intento di rivenderlo e non essendo trascorsi oltre 5 anni dall'ultimazione lavori, l'operazione è imponibile Iva per obbligo normativo e l'IVA viene esposta in fattura e non si applica, in questo caso il reverse charge.

14) CONSIDERAZIONI SUL VALORE NORMALE OMI

Ai fini del calcolo del valore normale, si evidenzia che l'OMI Agenzia Entrate, nella zona in cui ricade l'immobile e nelle zone confinanti e/o limitrofe, non pubblica valori per la tipologia "Centri commerciali", in cui esso è classificato e, pertanto, non è possibile calcolare il valore normale OMI per la categoria catastale D/8.

E' possibile calcolare il valore normale per la tipologia negozi, come segue:

--- superficie commerciale mq. 2.886 *x ((1050+1500)/2) = € 3.679.650.

Il valore normale così calcolato è inferiore al valore di mercato stimato ed al prezzo di cessione.

Si evidenzia che il valore OMI si riferisce ad una posizione commerciale normale di minor pregio e, quindi, di valore rispetto alla posizione ottima dell'immobile in esame.

15) ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) posizione su mappa, vista aerea, foto sopralluogo del 21/11/2018 esterno ed interno
- 2) titolo provenienza: atto di compravendita notaio Tardiola del 29/1/2016 con allegato certificato destinazione urbanistica
- 3) estratto di mappa
- 4) visura storica Catasto Fabbricati e visura storica Catasto Terreni
- 5) elaborato planimetrico, elenco subalterni, mod. Docfa
- 6) planimetrie catastali
- 7) Certificato destinazione urbanistica, planimetria e NTA del PUC di Selargius zona D2*
- 8) titoli edilizi autorizzativi citati nella perizia
- 9) dichiarazione di agibilità protocollo 12904 in data 29/3/2018
- 10) certificato collaudo statico
- 11) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai fini della sicurezza antincendio
- 12) attestato prestazione energetica
- 13) Dichiarazioni conformità impianti



pagina 11 di 12

- 14) DUA per avvio media struttura di vendita non alimentare (Risparmio Casa) e voltura SCIA ai fini della sicurezza antincendio protocollo 12097 in data 5/4/2018
- 15) contratto di locazione con opzione di acquisto fra MD Immobiliare SpA e Risparmio Casa Immobiliare Srl
- 16) contratto di sublocazione ad uso commerciale fra Risparmio Casa Immobiliare Srl e RI.CA. Distribuzione SpA
- 17) Dati fatturato punto vendita Risparmio Casa da marzo 2018 a ottobre 2018
- 18) Quotazioni OMI Agenzia Entrate (1° semestre 2018) tipologia negozi Comune Selargius - tipologia Centri Commerciali Comune Sestu, ricerca atti vendita comparabili in Selargius e Cagliari con Utility Stimatrix, annunci di vendita e locazione di immobili commerciali nella provincia di Cagliari utilizzati per la ricerca del saggio di capitalizzazione e tabella di calcolo
- 19) atto di vendita di un comparabile situato nel Comune di Olbia con foto esterno e vista aerea Google Earth, estratto mappa, planimetria catastale
- 20) Scheda IMU

16) ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A seguito di incarico conferito dal Vs. Istituto Bancario alla società d'ingegneria "S.I.C.E. ing. Gargiulo Srl", con sede in Napoli, via F. Petrarca n. 205, lo scrivente ing. Gaetano Gargiulo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Napoli al n. 11226, in qualità di direttore tecnico della suddetta società, ha redatto la presente relazione in qualità di perito indipendente e dichiara di essere certificato "Esperto valutatore immobiliare - livello base" in conformità alla Norma UNI 11558:2014 con n. 942 in data 23/3/2018 dall'EN.I.C. (Ente Italiano di Certificazione S.r.l.) accreditato ISO IEC 17024.

La presente relazione di stima è stata redatta sulla base della documentazione trasmessaci dal venditore, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

La valutazione è stata richiesta allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene in analisi alla data indicata.

Il perito non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

La relazione ed ogni altro elaborato e risultanza ad essa collegata è riservata esclusivamente al vs. Istituto Bancario e si declina ogni responsabilità qualora terzi la utilizzassero; inoltre, è vietata la pubblicazione completa o parziale ed ogni riferimento senza il consenso scritto del valutatore.

Limiti della valutazione: costanza del momento di mercato, qualità delle informazioni, forte motivazione di vendita.

Assunzioni - Principali dati e documenti acquisiti: Nella relativa sezione "allegati alla relazione", vengono elencati tutti i documenti che sono stati acquisiti al momento dell'incarico ed ulteriori documenti che sono stati raccolti in fase di sviluppo della stima. Nell'esecuzione della presente relazione è stata ipotizzata l'insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espresso che pregiudichino la vendibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

Napoli, 3 dicembre 2018- rev. 0



il direttore tecnico
dott. ing. Gaetano Gargiulo