

**STUDIO PROFESSIONALE  
D R. I N G. M A R C O D E T T O R I  
D R. I N G. E L I S A B E T T A M U N T O N I  
CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI**

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA  
DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL**



**Lotto 16 - Iglesias Via Cappuccini 17**

Cagliari 20 luglio 2018

## PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

### **Lotto 16 - Iglesias Via Cappuccini 17**

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Iglesias, non censito al C.U. ed individuato al C.T. al **foglio 408 particelle 219 di 860 mq, 224 di 1.490 mq e 227 di 67 mq per complessivi 2.417 mq**; nel seguito verrà data risposta ai singoli quesiti oggetto di perizia.

#### **In merito al quesito n°1**

- **Procedano i periti all'individuazione, previ gli idonei accertamenti e visure ipocatastali, della reale ed attuale consistenza patrimoniale del** [REDACTED]

L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED] con atto di fusione a Rogito Notaio [REDACTED] del 01 ottobre 1975 trascritto il 19 dicembre 1975 ai nn°16829/14004.

**A Favore:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

#### **In merito al quesito n°2**

- **Accertino le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli concernenti gli stessi immobili e delle vendite e donazioni immobiliari poste in essere dal [REDACTED] nei due anni anteriori al deposito della domanda;**

L'immobile non è gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

### **In merito al quesito n°3**

- **Verifichino, per gli immobili alienati o donati nel biennio antecedente al deposito della domanda, la congruità dei valori indicati nei relativi atti pubblici;**

L'immobile in questione è tuttora di proprietà del [REDACTED] pertanto il presente quesito perde di significato.

### **In merito al quesito n°4**

- **Determinino il valore commerciale degli immobili, avuto riguardo anche ai valori di scambio di immobili simili nello stesso ambito territoriale, sulla base delle indicazioni ricevute da operatori professionali del settore (agenzie immobiliari) quando possibile;**

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il presente lotto è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Iglesias; l'accesso all'immobile può avvenire dai civici nn°235 e 237 della Via Cappuccini; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al foglio 408 particelle 219 di 860 mq, 224 di 1.490 mq e 227 di 67 mq per complessivi 2.417 mq. Il lotto ha forma regolare, indicativamente rettangolare e confina a Nord con proprietà privata a sud e ad Ovest con Via Cappuccini e ad Est con la via Monsignor Saba. Gli immobili sono allacciati alla pubblica fognatura ed sono dotati di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica, nell'intero lotto sono edificati due corpi di fabbrica distinti di seguito brevemente elencati:

- ✓ **Fabbricato magazzini, uffici, vendita ed abitazione del custode:**  
Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a magazzino, vendita ed uffici al piano primo ad abitazione del custode;

- ✓ **Locale deposito carburanti:** Costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato su di un livello diviso in due ambienti.

**Gli scriventi sottolineano che trattandosi di immobili molto datati, è possibile la presenza di manufatti contenenti amianto quali coibentazioni, tubazioni, coperture etc, la cui rimozione andrà svolta secondo la normativa vigente ed i cui costi non sono al momento determinabili.**

**Inoltre non sono state visionate le documentazioni relative al CPI dell'attività svolta.**

#### **FABBRICATO MAGAZZINI, UFFICI, VENDITA ED ABITAZIONE DEL CUSTODE**

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°1 a n°5**) è ubicato al centro del lotto e vi si accede direttamente dall'area cortilizia non pavimentata confinante con la via Cappuccini, in cui vi sono due ingressi carrabili con cancelli metallici (**Foto n°6**); il fabbricato è realizzato con muratura di pietrame e copertura a volta a botte tirantata, il tutto è in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato è così distribuito:

**Piano Terra:** Ufficio F.A.T.A. assicurazione (**Foto n°7**), locale vendita (**Foto nn°8-9**), ufficio (**Foto n°10**), magazzino (**Foto da n°11 a n°14**), locale antiparassitari (**Foto n°15**), bagno con antibagno (**Foto nn°16-17**);



#### **LOCALE DEPOSITO CARBURANTI**

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto n°26**) è ubicato nella porzione Nord-Ovest del lotto, vi si accede direttamente ed esclusivamente dal cortile interno; l'immobile è realizzato con una struttura in muratura portante e solaio in laterocemento, è intonacato e tinteggiato, è presente una pavimentazione in battuto di cemento, gli infissi esterni sono realizzati con serrande metalliche; lo stato di manutenzione complessivo può definirsi sufficiente (**Foto nn°27-28**).

#### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

La porzione residua del lotto non occupata dai due fabbricati è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata con paletti in ferro e rete metallica. L'area cortilizia destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci non è pavimentata.

A vista non sono stati riscontrati manufatti contenenti amianto o rifiuti depositati sul suolo.

#### **SUPERFICI**

La superficie dell'immobile, come si può rilevare dalle planimetrie allegare (**All. 2**), è meglio descritta dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>
<b>Fabbricato Magazzini, Uffici ed Abitazione del Custode</b>	
<b>Piano Terra</b>	
Magazzini e deposito	580,46
Uffici e vendita	125,44

<b>Piano Primo</b>	
	<b>Abitazione</b> 131,47
<b>Locale deposito carburanti</b>	
	<b>Locale deposito</b> 22,69
<b>Sistemazioni esterne</b>	
	<b>Cortile e viabilità</b> 1.688,41

## **PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PRG di Iglesias (**All. 4.1**), è individuato urbanisticamente con la **Zona G**. Da una lettura delle Norme Tecniche d'Attuazione, che si allegano limitatamente all'estratto d'interesse (**All. 4.2**), si evince che le potenzialità edificatorie dell'area ospitante l'immobile sono le seguenti:

**Zona G dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4).**

### **Modalità d'intervento**

Articolo 27. Zona G:

La zona è destinata ad accogliere attrezzature sociali e servizi pubblici (quali l'istruzione, la sanità, la pubblica amministrazione, il culto e la vigilanza), di interesse generale cittadino (convivenze, etc.) e di quartiere (quali l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche attrezzate o meno, coperte o scoperte) (6).

Le aree così destinate sono soggette a studio di Piano Particolareggiato per definire la viabilità, la sosta, i lotti edificabili, il verde. L'indice di fabbricabilità territoriale di 3 mc/mq.

Le tipologie edilizie sono libere, ma dovranno essere conformi alle leggi e ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di attrezzatura o servizio da realizzare. In ogni caso devono essere rispettati distacchi tra gli edifici non inferiori a metri 10. Nell'ambito del lotto devono essere inoltre garantite idonee superfici per la sosta privata pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione; tutte le aree non coperte devono essere sistemate a giardino. Ove fosse richiesto per particolari motivi sociali ed economici l'Amministrazione Comunale può adottare i poteri di deroga ai sensi dell'articolo 8 delle presenti norme.

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

Per il presente immobile si è ritenuto corretto realizzare la valutazione esclusivamente con il metodo della stima sintetica, effettuando cioè l'indagine di mercato nei principali siti internet di compravendita immobiliare e verificando i valori suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze pubblicato dalla DEI Editore, in quanto il mercato immobiliare del comune e la destinazione urbanistica dell'area, non consentono di ipotizzare una conveniente speculazione edilizia consistente nella demolizione dell'esistente e nella vendita dell'area edificabile.

Al valore finale si è arrivati applicando i seguenti coefficienti correttivi:

**Deprezzamento Stato finiture** = Le finiture dell'immobile sono in sufficiente stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Sufficiente 0,90**;

**Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale** = L'immobile è stato edificato negli anni 50 anni per cui il coefficiente da adottare sarà: **Dv&o = 0,740**

In buona sostanza avremo:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore Base</b>
<b>Fabbricato Magazzini, Uffici ed Abitazione del Custode</b>			
<b>Piano Terra</b>			
Magazzini e deposito	580,46	700,00	€ 406.322,00
Uffici e vendita	125,44	950,00	€ 119.168,00
<b>Piano Primo</b>			
Abitazione	131,47	925,00	€ 121.609,75
<b>Locale deposito carburanti</b>			
Locale deposito	22,69	280,00	€ 6.353,20
<b>Sistemazioni esterne</b>			
Cortile e viabilità	1.688,41	70,00	€ 118.188,70
<b>Totale</b>			<b>€ 771.641,65</b>
<b>Coefficiente stato immobile - Sufficiente</b>			<b>0,900</b>
<b>Coefficiente vetustà immobile - Anni 50</b>			<b>0,740</b>
<b>Valore immobile</b>			<b>€ 513.913,34</b>
<b>Valore immobile arrotondato</b>			<b>€ 514.000,00</b>

## **In merito al quesito n°5**

- **Accertino la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);**

### **✚ CONFORMITÀ URBANISTICA**

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Iglesias ottenendo copia delle concessioni edilizie e dei progetti d'interesse **(All. 6)**; di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias che hanno interessato l'immobile per cui è consulenza:

**1) Nulla Osta del Comune di Iglesias** per la realizzazione di un magazzino per prodotti agricoli datata 20 febbraio 1958.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi **(All. 2)** e l'ultima progettazione approvata **(All. 6)** risulta quanto segue:

- ✓ Diversa suddivisione interna del piano terra (zona uffici e vendita e servizi) non prevista in progetto;
- ✓ Diversa disposizione porte e finestre del piano terra nel prospetto principale;
- ✓ Minore superficie realizzata del capannone magazzino rispetto al progetto approvato: il capannone nello stato di fatto risulta avere lunghezza pari a 32,30 m mentre in progetto 45,03 m.

- ✓ Apertura di una finestra nel prospetto laterale ovest;
- ✓ Realizzazione di una compartimentazione interna al magazzino;
- ✓ Diversa disposizione e dimensione delle finestre al piano primo.

**Per quanto sopra le difformità rilevate dovranno essere sanate con un accertamento di doppia conformità i cui costi sono ricompresi nella valutazione stessa dell'immobile.**

## **MACCHINARI**

### **In merito al quesito n°6**

- **Rilevino i dati di targa, verifichino la rispondenza alla normativa vigente, la documentazione a corredo della macchina, e realizzino una rilevazione fotografica;**

Nell'immobile in questione è presente esclusivamente un Carrello elevatore diesel Doosan Pro 20 e un transpallet, meglio descritti nel volume dedicato ai macchinari.

### **In merito al quesito n°7**

- **Stimino il valore di mercato e indichino gli eventuali interventi di adeguamento richiesti per la loro commerciabilità;**

La valutazione dei macchinari è riportata nel volume dedicato, mentre si riporta il valore attuale complessivo di mercato:

$$V_{\text{macchine Iglesias}} = \text{€ } 5.191,68$$

## RIFIUTI

### In merito al quesito n°8

- Esegua un rilievo di massima dei quantitativi e delle caratteristiche dei rifiuti esistenti e lo corredino con un rilievo fotografico;

Nell'immobile in questione non sono presenti rifiuti depositati sul suolo.

### In merito al quesito n°9

- Stimino il costo di mercato per lo smaltimento;

Non essendo presenti rifiuti depositati sul suolo il quesito perde di significato.

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

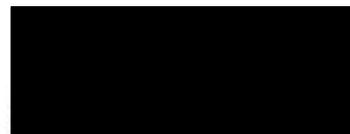
Cagliari 20 luglio 2018

### I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



STUDIO PROFESSIONALE  
D R. I N G. M A R C O D E T T O R I  
D R. I N G. E L I S A B E T T A M U N T O N I  
CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA  
DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL**



**Volume D - Precisazioni alle relazioni**

Cagliari 23 ottobre 2018

**RISPOSTE ALLA RICHIESTA DI PRECISAZIONI  
INERENTI LA PERIZIA DI STIMA DEI BENI  
PATRIMONIO DEL**

**E LA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DI PERIZIA  
PREMESSE**

In data 20 aprile 2018 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] sono stati incaricati dall'Ing. [REDACTED] nella qualità di Direttore Generale del [REDACTED] di redigere apposita consulenza tecnica al fine di individuare e valutare i cespiti, beni mobili ed immobili, patrimonio del [REDACTED]

In data 12 agosto 2018 gli scriventi hanno consegnato la relazione tecnica con la descrizione e stima dei beni a noi elencati dal [REDACTED] [REDACTED] nonché con le verifiche ipocatastali, riportate nel Volume B di perizia, dall'esame del quale sono emersi una serie di immobili, non indicati inizialmente dalla committenza, ma in buona parte appartenenti al [REDACTED]

Successivamente, gli attestatori hanno rappresentato agli scriventi la necessità di integrare la prima consulenza al fine di fornire alcune precisazioni sinteticamente riportate nel seguito:

- ✓ *Vengano integrate le relazioni effettuando la stima degli immobili contraddistinti dalle lettere a-z che, sebbene risultino intestati [REDACTED] non sono stati oggetto di stima, evidenziando quali tra essi presentino una qualche incertezza circa l'effettiva proprietà [REDACTED]*
- ✓ *Venga data conferma del fatto che non esistono, sulla base degli accertamenti ipocatastali e della ulteriore documentazione disponibile, ulteriori immobili riconducibili al [REDACTED] a prescindere dalle risultanze della Conservatoria, dando quindi un quadro completo e definitivo della consistenza;*
- ✓ *Vengano integrate le stime degli immobili alienati dal [REDACTED] come indicato alla pagina 14 della Relazione Generale di Bono e Villasor;*
- ✓ *Considerato che i valori stimati dai periti sono i valori medi di mercato, si rende pertanto necessario disporre di una stima del patrimonio immobiliare in un'ottica strettamente liquidatoria, in particolar modo per quanto attiene agli immobili gravati da ipoteca.*

Per rispondere quindi ai quesiti posti in questa seconda istanza, gli scriventi hanno provveduto in data 12 ottobre 2018 a redigere il **Volume C - Integrazione di Perizia**, riportante sia le stime degli immobili non periziati in precedenza e risultanti dalla Consistenza Immobiliare che la

riposta ai quesiti posti dagli attestatori in merito alla determinazione dei valori del patrimonio immobiliare in un'ottica strettamente liquidatoria.

A seguito della redazione del Volume C, il Direttore Generale del [REDAZIONE] ha posto agli scriventi, con mail datata 22 ottobre 2018, la seguente richiesta di precisazioni:

- ✓ [REDAZIONE] *ha preso visione e buona nota della perizia datata 12/08/2018 e della successiva integrazione datata 12/10/2018, riportanti due differenti stime per ciascuno degli immobili. Presa buona nota di quanto in esse contenuto, Vi chiediamo cortesemente di indicare quello che secondo Voi è il più probabile valore di vendita di ciascuno degli immobili, in modo da poterlo indicare nel piano di concordato attualmente in corso di redazione.*

Alla presente richiesta gli scriventi rispondono come segue.

Come ampiamente descritto, i valori stimati nella prima consulenza tecnica sono quei valori medi di mercato che, con un accettabile range di indeterminatezza del  $\pm 10\%$ , possono rappresentare i valori di partenza per la vendita dei beni mobili ed immobili patrimonio [REDAZIONE] in un'ordinaria contrattazione tra privati.

Come detto, su richiesta degli asseveratori, nel Volume C sono stati determinati quei valori attribuibili agli stessi beni mobili ed immobili, però, nell'ipotesi di una vendita strettamente liquidatoria; questi valori

rappresentano quindi il limite inferiore che, in caso di vendita giudiziaria, si potrebbe raggiungere; ovviamente, a parere degli scriventi, tale limite non verrà mai raggiunto per alcuni dei beni certamente maggiormente appetibili di altri che invece si potranno attestare su questi ultimi valori.

Per rispondere quindi alla richiesta di maggiori precisazioni posta dalla Direzione del [REDACTED] circa il più probabile valore di vendita di ciascuno degli immobili e da inserire nel piano concordatario, gli scriventi fanno, in prima battuta, le seguenti premesse.

I beni immobili del patrimonio [REDACTED] si possono suddividere, fondamentalmente, in quattro tipologie distinte:

1) **Immobili di tipo industriale** e caratterizzati da un'elevata specificità, quali:

- **Lotto n°2.1. e n°2.2.** - Elmas Via delle Miniere - Impianto sementi e stoccaggio minute, Deposito carburanti, officine etc.
- **Lotto n°3** - Mangimificio di Macchiareddu.

Per questa tipologia di immobili, vista la presenza di impianti fissi e non facilmente asportabili, l'estensione dei fabbricati, l'elevata specificità dell'attività svolta etc., il più probabile valore di vendita può ragionevolmente attestarsi ad un valore pari al **50%** di quello stimato nella perizia iniziale e pari quindi a quello riportato nel Volume C in caso di vendita liquidatoria.

2) Centri di Stoccaggio, anch'essi caratterizzati da una certa specificità però, a differenza di quelli di cui alla tipologia precedente, più facilmente trasformabili e riconvertibili quali:

- **Lotto n°5** - Dolianova Loc. Bardella;
- **Lotto n°22** - Guasila Via Villanovafranca;
- **Lotto n°33** - Tuili Loc. Pardu Quaddus;
- **Lotto n°38** - Cabras S.P. n°3;
- **Lotto n°40** - Mogoro Via dell'Artigianato.

Per questa tipologia di immobili, vista la presenza di impianti fissi, l'estensione dei fabbricati, la loro localizzazione periferica rispetto al centro urbano di riferimento, il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale **ridotto del 20%**.

3) Direzioni Provinciali, quali:

- **Lotto n°42** - Oristano Z.I. Via Berlino;
- **Lotto n°47** - Nuoro Z.I. Prato Sardo;
- **Lotto n°53** - Alghero S.Maria La Palma;

Per questa tipologia di immobili, vista l'estensione dei fabbricati, la loro localizzazione periferica rispetto al centro urbano di riferimento, il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale **ridotto del 10%**.

**4) Restanti Lotti con uffici, magazzini ed area vendita:**

Per tutti gli altri immobili facenti parte del patrimonio del ██████████ non citati nelle precedenti tre tipologie, vista le ubicazione centrale o semicentrale, l'appetibilità che tali aree hanno nei Comuni di riferimento, la facilità di riconversione della destinazione d'uso dei fabbricati, visti anche i valori di vendita realizzati dal ██████████ nell'ultimo biennio di tali tipologie di fabbricati in alcuni centri urbani similari e sentite le offerte di acquisto in altri, gli scriventi ritengono corretto confermare quale più probabile valore di vendita quello stimato nella perizia iniziale.

Per quanto riguarda i macchinari e gli impianti, i valori di vendita più probabili e più cautelativi sono quelli ottenuti nel Volume C e, per la precisione:

- 5) Macchine ed attrezzature** Il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale ridotto del **50%** e pari quindi a quello riportato nel Volume C in caso di vendita liquidatoria.
- 6) Impianti Fotovoltaici** Il più probabile valore di vendita può attestarsi ad un valore pari al valore di mercato stimato nella perizia iniziale ridotto del **16%** e pari quindi a quello riportato nel Volume C in caso di vendita liquidatoria.

**Per maggiore chiarezza, i più probabili valori di vendita dei beni oggetto di stima da inserire nel piano concordatario, vengono riepilogati nella tabella allegata in coda (All. 1).**

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questo supplemento di relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 23 ottobre 2018

**I CONSULENTI TECNICI**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



---

## **Allegato 1**

**Tabella riportante i valori più probabili di vendita**

---

