

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 54 - Ozieri Zona Industriale Chilivani

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 54 - Ozieri Zona Industriale Chilivani

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Ozieri, censito al C.U. al **foglio 47 particella 344**; 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 Decreto di Trasferimento trascritto il 21 aprile 2004 ai nn°6598/4662.

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 in esame 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 nella Zona Industriale Regionale "Chilivani" del Comune di Ozieri, l'accesso all'immobile può avvenire da una strada interna della Z.I.R.; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al foglio 47 particella 344 di 5.130 mq. Il lotto ha forma regolare, indicativamente trapezia. Il mappale ospitante l'immobile confina ad Nord con la strada consortile e negli altri lati con altri lotti. Nell'intero lotto è edificato un solo corpo di fabbrica di seguito brevemente descritto:

- ✓ **Fabbricato magazzino ed uffici:** Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a magazzino ed uffici al piano primo ad uffici e bagno.

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 MAGAZZINO ED UFFICI

Il corpo di fabbrica in questione **(Foto da n°1 a n°4)** è ubicato centralmente nel lotto in questione, vi si accede direttamente dall'area cortilizia confinante con la strada consortile; il magazzino è realizzato con una struttura intelaiata in acciaio, tamponatura in blocchi di cls intonacati e tinteggiati, copertura realizzata con capriate ed orditura in acciaio e chiusura con pannelli impermeabilizzati, il tutto è in mediocre stato di conservazione.

È così distribuito:

Piano Terra: Due uffici vendita **(Foto nn°5-6)**, ampio magazzino **(Foto nn°7-8)**;

Piano Primo: al quale si accede con una rampa di scale comunicante con il magazzino **(Foto n°9)**, composto da ufficio **(Foto nn°10-11)** e bagno **(Foto n°12)**.

Le finiture di mediocre qualità e stato sono così descritte:

Magazzino: i pavimenti sono realizzati con un battuto di cemento fugato, intonaci e tinteggiature interne in sufficiente stato di

manutenzione per la presenza, in alcuni punti, di infiltrazioni per umidità di risalita, impianto elettrico fuori traccia, gli infissi finestra sono in ferro e vetro, gli ingressi sono realizzati con serrande in ferro. Uffici: Pavimenti in gres 20x30 cm, intonaci e tinteggiature interne in mediocre stato di manutenzione per la presenza, in alcuni punti, di infiltrazioni provenienti dalla copertura (**Foto n°13**), impianto elettrico sottotraccia, gli infissi sono in alluminio e vetro. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi mediocre.

✚ SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dal fabbricato è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata con una muratura in cls e soprastante rete metallica con interposti paletti in ferro (**Foto nn°14-15**). L'area cortilizia destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci è in parte pavimentata ed in parte sterrata (**Foto n°16**).

✚ SUPERFICI

Le superfici dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate (**All. 2**), sono meglio riportate nella seguente tabella.

Destinazione	Superficie mq
Fabbricato magazzino ed uffici	
Magazzino	955,65
Uffici	57,20
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	4.145,75

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Ozieri è individuato urbanisticamente con la **Zona D4 "Chilivani Zona Industriale 1. Intervento"**; da una lettura delle Norme Tecniche d'Attuazione, che si allegano limitatamente all'estratto d'interesse (**All. 4.1**), si evince che le potenzialità edificatorie dell'area ospitante l'immobile sono le seguenti:

Zona D.

La superficie del lotto industriale non può essere inferiore a mq. 5.000 (cinquemila).

I lotti industriali sono definiti dal presente Piano Particolareggiato. Le modifiche ai lotti industriali che devono rendersi necessarie, per rispondere più puntualmente alle richieste dell'utenza, debbono essere autorizzate dal Comune di Ozieri e dall'Ass. EE.LL. ed urbanistica della R.A.S.. Le cubature edificabili nei lotti industriali e nei comparti a servizi generali sono stabilite dal planivolumetrico del presente Piano Particolareggiato. Il rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto industriale non può essere superiore a 0,35 (zero trentacinque) mq./mq. sia per i lotti industriali che per i comparti destinati a servizi generali. L'altezza massima per i fabbricati dei comparti per servizi generali è fissata in mt. 12,00.

L'altezza massima per i fabbricati industriali è fissata in mt. 20,00.

È fatto l'obbligo di provvedere ad attrezzare, contestualmente al fabbricato industriale, le superfici minime per parcheggi interni al lotto, come dalla tav. n° 6 planivolumetrico di cui al presente piano, più un posto macchina ogni tre addetti.

I fabbricati industriali debbono essere edificati isolati. Le distanze dai confini del lotto e dalla viabilità di piano sono stabilite negli elaborati grafici di cui al presente piano (tav. n° 6 - tav. n° 7) mediante limite di edificabilità e non possono comunque essere inferiori ai 2/3 dell'altezza massima del fabbricato.

Sui confini dei lotti sono vietate le costruzioni di qualsiasi genere ad eccezione della costruzione di cabine per l'allacciamento ENEL, di box per guardiania e di locali tecnologici. Le opere di recinzione debbono presentare delle superfici finite.

Le recinzioni in muratura o a pannelli prefabbricati non possono avere un'altezza superiore a mt. 2,00; le recinzioni in ferro o similari possono avere un'altezza fino a mt. 3,20.

È fatto obbligo del rispetto delle distanze minime indicate mediante filo fisso di limite di edificabilità di cui agli elaborati grafici (tav. n° 6 ecc.) del presente piano e di quelle alla normativa Nazionale e Regionale vigente in materia. In particolare si richiamano le norme di cui al D.M. n° 1404 del 01/04/68 sulla viabilità, ed il D.M. 11/07/80 n° 753 sulle linee ferroviarie.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per il presente immobile si è ritenuto corretto realizzare esclusivamente la stima 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 non consente 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 mediocre stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Mediocre 0,80**;

Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale = L'immobile ha almeno 40 anni, come si può rilevare dalle fotografie satellitari dell'epoca (**All. 7**) e dalle concessioni edilizie (**All. 6**), per cui il coefficiente da adottare sarà **0,77**;

Il valore finale determinato è meglio riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Valore Base
Fabbricato magazzino ed uffici			
Magazzino	955,65	475,00	€ 453.933,75
Uffici	57,20	800,00	€ 45.760,00
Sistemazioni esterne			
Cortile e viabilità	4.145,75	47,50	€ 196.923,13

Totale	€ 696.616,88
Coefficiente stato immobile - Mediocre	0,80
Coefficiente vetustà immobile - Anni 40	0,770
Valore immobile	€ 429.116,00
Valore immobile arrotondato	€ 429.000,00

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 l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozieri 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 Ozieri che hanno interessato l'immobile per cui è consulenza:

- 1) Piano particolareggiato di attuazione della Zona Industriale di Interesse Regionale del 14 novembre 1990;**
- 2) Concessione edilizia n°204 del 13 agosto 1990** per la costruzione di un capannone nella zona industriale;
- 3) Concessione edilizia n°53 del 19 marzo 1991** per la costruzione di un capannone nella zona industriale (variante in corso d'opera);
- 4) Concessione in sanatoria n°11 del 16 aprile 2008** per ampliamento e modifiche fabbricato industriale;

Per quanto sopra da un confronto tra lo stato dei luoghi (All. 2) e le planimetrie associate alla concessione in sanatoria n°11 del 16 aprile 2008 (All. 6) risulta quanto segue:

Non vi sono difformità degne di nota non annoverabili nella normale tolleranza esecutiva.

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 non sono presenti macchinari, pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°7

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

Nell'immobile in questione non sono presenti macchinari, pertanto il presente quesito perde di significato.

RIFIUTI

In merito al quesito n°8

- **Eseguano 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, pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°9

- **Stimino il costo di mercato per lo smaltimento;**

Nell'immobile in questione non sono presenti rifiuti, pertanto il presente quesito perde di significato.

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

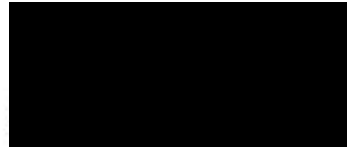
Cagliari 20 luglio 2018

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

- ✓ *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 simili 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.

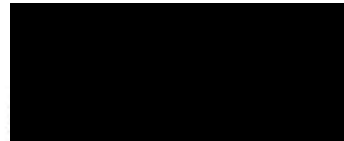
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
