

**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 5 - Dolianova Via Archimede s.n.

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 5 - Dolianova Via Archimede s.n.

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Dolianova ed individuato al C.U. al **foglio 19 particella 326 Sub. 1 e Sub. 2**; 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 Immobili del 11 aprile 1994 trascritto il 30 luglio 2014 ai nn°18427/14773.

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 è gravato dalle seguenti iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta il 30 settembre 2014 ai nn°23431/2528

A favore: [REDACTED]

Gravante sul foglio 19 particella 326 sub 1 e sub 2.

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 gruppo di fabbricati in esame costituenti il presente lotto è ubicato nella periferia del Comune di Dolianova in Località "Bardella" area che ospita la zona artigianale; l'accesso agli immobili può avvenire da due cancelli carrabili senza numero civico prospettanti la Via Archimede; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al Foglio 19 Part. 326 di 7.689 mq. Il lotto ha forma irregolare, indicativamente trapezia e confina a Nord con la Via Archimede e negli altri lati con proprietà private. 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 tre corpi di fabbrica distinti di seguito brevemente elencati:

- ✓ **Fabbricato Vendita, Uffici ed Abitazione del Custode:**
Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a locale vendita ed uffici ed al piano primo ad abitazione del custode;
- ✓ **Capannone deposito:** Costituito da un corpo di fabbrica realizzato su di un unico livello diviso in sei ambienti distinti adibiti quattro a deposito, due a locale pompe antincendio e blocco servizi;
- ✓ **Silo per cereali:** Realizzato su di un livello ed utilizzato per il lo stoccaggio dei cereali con annesso locale pesa e tettoia a protezione della fossa tramoggia.

Gli scriventi sottolineano che, trattandosi di immobili 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 VENDITA, UFFICI ED ABITAZIONE DEL CUSTODE

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°1 a n°4**) è realizzato con una struttura intelaiata in c.c.a., tamponature in laterizio, solai in laterocemento.

È così distribuito:

Piano Terra: Locale vendita (**Foto da n°5 a n°8**), zona uffici delimitata da pareti mobili (**Foto da n°9 a n°11**), con annesso blocco servizi composto da tre bagni dotati di antibagno (**Foto n°12**); con una scala con accesso diretto dal cortile esterno si accede al

Piano Primo composto da: Sala riunioni (**Foto nn°13-14**), ingresso soggiorno (**Foto nn°15-16**), cucina (**Foto nn°17-18**), disimpegno (**Foto n°19**), due camere da letto (**Foto da n°20 a n°22**), bagno (**Foto n°23**), ripostiglio (**Foto n°24**) ed ampia terrazza (**Foto nn°25-26**).

Le finiture di sufficiente qualità e stato sono così descritte:

Pavimenti del locale vendita realizzati con un battuto di cemento fugato, quelli della restante porzione del piano terra con un gres 30x30 cm, i rivestimenti nei bagni al piano terra, nella cucina e nel bagno al piano primo sono realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 220 cm, nei tre blocchi "bagno ed antibagno" al piano terra sono presenti lavabo, doccia e wc, nel bagno al piano primo sono presenti lavabo, vasca, bidet e wc; i sanitari, come le rubinetterie, sono in sufficiente stato; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio e vetro, dotati, solo limitatamente a quelli del primo piano, di avvolgibile in PVC; sono presenti diverse infiltrazioni per umidità di risalita ed infiltrazioni provenienti dalla copertura; l'impianto elettrico al piano terra è realizzato fuori traccia, quello del piano primo sottotraccia, l'impianto

idrico è sottotraccia, è presente nella camera da letto del piano primo una pompa di calore.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi sufficiente.

CAPANNONE DEPOSITO

Il corpo di fabbrica in esame **(Foto da n°27 a n°29)** è realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, pannelli perimetrali in cemento armato prefabbricato autoportanti e copertura prefabbricata in cemento armato precompresso del tipo “Aliant” con alternate lastre in traslucido, il tutto è in buono stato di conservazione; come detto in precedenza, è costituito in un unico corpo di fabbrica diviso in sei ambienti distinti così descritti:

Quattro ambienti **(Foto da n°30 a n°38)** adibiti a deposito, comunicanti con il cortile ed aventi altezza massima pari a 587 cm e sottotrave 500 cm; un ambiente destinato a locale pompe **(Foto n°39)** ed infine un blocco spogliatoi e servizi **(Foto nn°40-41)** comunicante tramite un disimpegno sia con l'esterno sia con uno dei locali deposito.

Le finiture di buona qualità e stato e sono così descritte:

Pavimenti dei locali adibiti a deposito realizzati con un battuto di cemento fugato, tranne quelli del deposito merci ad uso agrario realizzati, come per il blocco spogliatoi, con un gres 30x30 cm, nei bagni sono

presenti lavabo e wc; i sanitari, come le rubinetterie, sono in sufficiente stato; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in parte in alluminio e vetro ed in parte in ferro; l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi sufficiente.

SILO PER CEREALI

Il fabbricato in questione (**Foto da n°42 a n°45**) è realizzato con struttura perimetrale in conglomerato cementizio armato e pannelli prefabbricati e copertura prefabbricata in cemento armato precompresso del tipo "Aliant" con alternate lastre in traslucido, il tutto è in buono stato di conservazione; vi si accedere direttamente dal cortile interno.

È così distribuito su di un unico livello in un unico ambiente adibito a silo (**Foto nn°46-47**).

SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dai fabbricati è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata in parte in cemento armato con soprastante rete metallica ed in parte, al confine con altre proprietà, con una muratura di blocchetti. L'intera area cortilizia, destinata a parcheggio, viabilità e stoccaggio merci, è asfaltata.

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 Vendita Uffici ed Abitazione del Custode	
Piano Terra	
Uffici	159,40
Locale vendita	319,05
Piano Primo	
Casa del custode	159,40
Terrazza	319,05
Capannone deposito	
Deposito	1.037,51
Silo per cereali	
Silo	849,37
Locale pesa	7,45
Tettoia	129,28
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	5.186,94

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Dolianova (**All. 4.1**), è individuato urbanisticamente con la **Sottozona D2 "Insediamenti produttivi di tipo prevalentemente artigianale"** 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:

Sottozona D2.

Modalità d'intervento

Nella zona D2 gli interventi si attuano con singole concessioni edilizie in base ai seguenti parametri:

- ✓ Rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore al valore di 0,40; I fabbricati potranno sorgere, con tipologia isolata o binata, con rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non superiore al valore di 0,60. Nell'ambito di tale rapporto potranno essere realizzate anche costruzioni accessorie di superficie coperta pari al 10% del lotto, con un massimo di 200,00 mq ed altezza massima di 4,50 metri. In tali sottozone devono essere cedute e destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi aree in misura non inferiore al 10% della superficie interessata dall'intervento.

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, 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 ha circa **13** anni per cui il coefficiente da adottare sarà **Dv&o = 0,925**

Il valore finale determinato è meglio riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Valore Base
Fabbricato Vendita Uffici ed Abitazione del Custode			
Piano Terra			
Uffici	159,40	950,00	€ 151.430,00
Locale vendita	319,05	925,00	€ 295.121,25
Piano Primo			
Casa del custode	159,40	850,00	€ 135.490,00
Terrazza	319,05	85,00	€ 27.119,25
Capannone deposito			
Deposito	1.037,51	400,00	€ 415.004,00
Silo per cereali			
Silo	849,37	400,00	€ 339.748,00
Locale pesa	7,45	160,00	€ 1.192,00
Tettoia	129,28	120,00	€ 15.513,60
Sistemazioni esterne			
Cortile e viabilità	5.186,94	40,00	€ 207.477,60
Totale			€ 1.588.095,70
Coefficiente stato immobile - Sufficiente			0,90
Coefficiente vetustà immobile - Anni 13			0,925
Valore immobile			€ 1.322.089,67
Valore immobile arrotondato			€ 1.322.000,00

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 il Comune di Dolianova 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 Dolianova che hanno interessato l'immobile per cui è consulenza:

- 1) Concessione per l'esecuzione di opere edili n°39 del 10 aprile 2003**
per la "Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria" sull'area distinta in Catasto al Foglio 19 part. 89-90-91;
- 2) Concessione per l'esecuzione di opere edili n°48 del 30 aprile 2003**
per "Modifiche di adeguamento per nuovo centro di raccolta, conservazione e commercializzazione di cereali di produzione locale e per l'erogazione di servizi a sostegno dell'attività agricola" sull'area distinta in Catasto al Foglio 19 part. 89-90-91;
- 3) Concessione per l'esecuzione di opere edili n°72 del 28 aprile 2004**
per "Variante alla concessione edilizia n°48/2003 per la realizzazione di un centro di raccolta, conservazione e commercializzazione di cereali" sull'area distinta in Catasto al Foglio 19 part. 89-90-91;

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

Sono presenti delle piccole difformità sanabili quali il posizionamento leggermente differente delle aperture e piccole differenze delle dimensioni degli immobili rientranti nella normale tolleranza esecutiva e sanabili con un semplice accertamento di doppia conformità il cui costo è da intendersi ricompreso nella stima finale del lotto.

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 FD25, 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:

$V_{\text{macchine Dolianova}} = € 1.500,00$

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 sono presenti alcuni rifiuti di seguito sinteticamente elencati: pannelli in legno, alcuni pneumatici, rifiuti misti (Foto da n°48 a n°50).

In merito al quesito n°9

- Stimino il costo di mercato per lo smaltimento;

Il costo necessario per smaltire i rifiuti rilevati nel presente lotto, onnicomprensivo di caratterizzazione, trasporto a discarica ed oneri di discarica può quantificarsi in **2.000,00 €**.

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

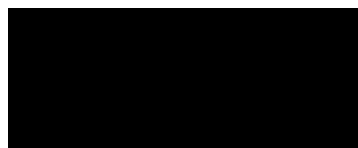
Cagliari 20 luglio 2018

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.

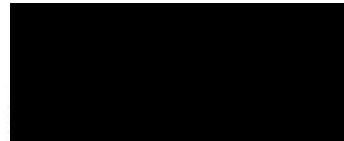
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
