



# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE FALLIMENTARE

## CONCORDATO PREVENTIVO N° 2/2016: società "MORALIS LUIGI s.r.l. IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato

**dott. Andrea Bernardino**

Commissario Giudiziale

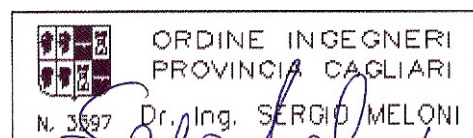
**dott. Giuseppe Marongiu**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Cagliari, lì 31 marzo 2017

il C.T.U.

dott. ing. Sergio Meloni



*Sergio Meloni*



**dott. ing. Sergio Meloni**

Via Copernico, 3 – 09131 Cagliari

**III.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Delegato**

*dott. Andrea Bernardino*

**III.<sup>mo</sup> Sig. Commissario Giudiziale**

*dott. Giuseppe Marongiu*

*Via Costantinopoli, 42 – Cagliari*

## **CONCORDATO PREVENTIVO N° 2/2016:**

### **MORALIS LUIGI s.r.l. IN LIQUIDAZIONE**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **1. INCARICO.**

Il sottoscritto dott. ing. Sergio Meloni, nato a Cagliari il 01.06.70, libero professionista con studio in Cagliari al n° 3 della via Copernico, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3597 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, con incarico conferito dall'III.mo Signor Giudice Delegato, dott. Andrea Bernardino, in data 09 novembre 2016,. Accettato l'incarico ha proceduto a redigere la presente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

- 1. la complessiva consistenza immobiliare della società concordataria, anche al fine dell'adempimento di cui all'art. 166, ultimo comma;*
- 2. le cessioni o eventuali altri atti pregiudizievoli intervenuti in epoca precedente la presentazione del ricorso.*
- 3. la congruità di massima dei valori degli immobili dichiarati nel ricorso e nel piano di concordato.*



## 2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, sulla base delle documentazioni fornite dal Commissario Giudiziale dott. Giuseppe Marongiu, ha dato inizio alle operazioni peritali richiedendo la necessaria documentazione catastale all'Agenzia del Territorio – Ufficio del Catasto, eseguendo le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. per riscontrare la complessiva consistenza immobiliare della società concordataria.

### ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

- presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari ha avviato le verifiche catastali dei beni, terminate in data 26.02.2017.
- presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari ha avviato l'esame di registri, note ed annotazioni relativamente alla società concordataria, terminate in data 21.02.2017.

## 3. VERIFICHE E ACCERTAMENTI.

Sulla base degli accertamenti svolti, si allegano alla presente relazione le seguenti documentazioni:

- **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:** trascrizioni ed iscrizioni risultanti alla data del 15/07/2015 acquisite presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, relativamente alla società concordataria "MORALIS LUIGI s.r.l. IN LIQUIDAZIONE", con sede in Cagliari, codice fiscale e partita IVA 00240040923.
- **DOCUMENTAZIONI CATASTALI:** elenco immobili in capo alla società concordataria nel Comune di Cagliari e di Nuoro, planimetrie catastali e le visure storiche aggiornate di ciascun immobile facente capo alla società concordataria in epigrafe.

## 4. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata alla presente relazione e dei quesiti formulati, il sottoscritto consulente espone quanto segue:



**QUESITO N. 1**

---

**La complessiva consistenza immobiliare della società concordataria**

A seguito delle verifiche eseguite e di quanto sopra descritto, si riportano di seguito la complessiva consistenza immobiliare della società concordataria.

**– Immobili siti nel Comune di Cagliari**

1. Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,600, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 621.
2. Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,500, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 1475.

**– Immobili siti nel Comune di Nuoro**

3. Fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Nuoro, Località Prato Sardo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 38 particella 337.

Tutti gli immobili sopra descritti risultano intestati alla società concordataria MORALIS LUIGI s.r.l. IN LIQUIDAZIONE per la quota di proprietà di 1/1.

**QUESITO N. 2**

---

**Le cessioni o eventuali altri atti pregiudizievoli intervenuti in epoca precedente la presentazione del ricorso**

Sulla base della documentazione acquisita presso gli Uffici della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, relativamente alla società concordataria "MORALIS LUIGI s.r.l." ed omonimi, con sede in Cagliari, codice fiscale e partita IVA 00240040923, le cessioni o eventuali altri atti pregiudizievoli aggiornati al 20.02.2017 sono di seguito riportati:

**COMUNE DI CAGLIARI****1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/1986- Registro Particolare 1023 Registro Generale 1286**

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA – Immobili siti in CAGLIARI (CA)



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

- *Due appartamenti per civile abitazione siti in Cagliari, con accesso dalla via Sonnino mediante la scala A, ubicati al piano secondo del maggior fabbricato, distinti con il numero di interno 2 e 3, censiti in catasto rispettivamente al Foglio 18, mappale 3341 sub. 22 e sub. 23*

SOGGETTO ACQUIRENTE:

- "SID.MOR. - SIDERURGICA MORALIS - Società per Azioni", "SID.MOR. S.p.A." (C.F. 00240040923)

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/1988- Registro Particolare 15311 Registro Generale 22274**

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA: Immobili siti in IGLESIAS(CA)

- *Terreno in Comune di Iglesias, località "Sa Stoia", ricadente in zona industriale, censito al N.C.T. alla sezione E, Foglio 4 mappale 118 di are 53,93*

SOGGETTO ACQUIRENTE

- "SID.MOR. - SIDERURGICA MORALIS - Società per Azioni", "SID.MOR. S.p.A." (C.F. 00240040923)

SOGGETTO VENDITORE

- MORALIS LUIGI (C.F. MRLLGU19E29A182J)

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 01/03/1990- Registro Particolare 759 Registro Generale 6284**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

*Finanziamento da rimborsare entro il 31 dicembre 1999, per capitale fino a lire 221.000.000 e per interessi nella misura del 14,90 % annuo*

UNITA' NEGOZIALI – Immobili siti in IGLESIAS (CA)

- *Capannone industriale, sito nel Comune di Iglesias, località "Sa Stoia", con annesso piccolo edificio da adibire a ufficio e servizi, nonché rimanente area scoperta sistemata a piazzale per sosta e deposito. Detto immobile non risulta ancora censito al N.C.E.U., perché di recente edificazione, mentre l'area su cui insiste è distinta al N.C.T. alla sezione E, Foglio 4 mappale 118 di are 53,93*

SOGGETTO DEBITORE

- "SID.MOR. - SIDERURGICA MORALIS - Società per Azioni", "SID.MOR. S.p.A." (C.F. 00240040923)

SOGGETTO A FAVORE

- MEDIO CREDITO LOMBARDO, codice fiscale 01687630150

**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/1993- Registro Particolare 4064 Registro Generale 5532**

Pubblico ufficiale FADDA GIOVANNI Repertorio 41805 del 11/02/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA: Immobili siti in NURAMINIS (CA)

- *Terreni distinti in catasto al Foglio 15, particelle 359, 372 e 377*

SOGGETTO VENDITORE

- "SID.MOR. SIDERURGICI MORALIS s.r.l." (C.F. 00240040923)



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

**5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/1998- Registro Particolare 7236 Registro Generale 10663**

Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 75059 del23/04/1998

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA: Immobili siti in CAGLIARI (CA)

- *Opificio industriale sito in Viale Monastir S.S., distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 621, piano T-1*
- *Opificio industriale sito in Viale Monastir S.S., distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 623, piano T*

SOGGETTO ACQUIRENTE

- "SID.MOR. SIDERURGICI MORALIS s.r.l." (C.F. 00240040923)

SOGGETTO VENDITORE

- MORALIS LUIGI (C.F. MRLLGU19E29A182J)

**6. ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/1998- Registro Particolare 3271 Registro Generale 21655**

Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 79242 del 02/09/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO:

- *Capitale £ 1.000.000.000, spese £ 600.000.000, Totale £ 1.600.000.000*

*La "persona finanziata" si obbliga a restituire il capitale in n. 20 (venti) rate, alle scadenze del 30 giugno e del 31 dicembre di ogni anno a cominciare dal 30 giugno 1999 e fino al 31 dicembre 2008, secondo il piano di ammortamento allegato al titolo.*

UNITA' NEGOZIALI – Immobili siti in CAGLIARI (CA)

- *Opificio industriale sito Viale Monastir Km 3,700, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 621, piano T-1*

SOGGETTO DEBITORE

- MORALIS LUIGI s.r.l. (C.F. 00240040923)

SOGGETTO A FAVORE

- BANCA COMMERCIALE ITALIANA SOCIETA' PER AZIONI (C.F. 01255270157)

**7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2015- Registro Particolare 9295 Registro Generale 11676**

Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 137408/32159 del30/04/2015

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA: Immobile sito in CAGLIARI (CA)

- *Appartamento per civile abitazione sito in Cagliari, con accesso dalla via Sonnino n. 33, mediante la scala A, ubicato al piano secondo del maggior fabbricato, interno 2, censito in catasto al Foglio 18, particella 8680 sub. 22*

SOGGETTO VENDITORE

- MORALIS LUIGI s.r.l. (C.F. 00240040923)



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

**8. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2015 -Registro Particolare 14422 Registro Generale 18308**

Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 137645/32317 del14/07/2015

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA: Immobili siti in IGLESIAS (CA)

- *Capannone per usi industriali, sito in comune di Iglesias, località Sa Stola, al quale si accede dalla strada consortile denominata via del sestante, composto di un unico ambiente, corpo per i servizi e terreno di sua pertinenza esclusiva che racchiude il fabbricato per quattro lati, censito:*
  - *N.C.E.U. del comune di Iglesias nella sezione urbana e del foglio 4, con la particella numero 476;*
  - *N.C.T. del comune di Iglesias nel foglio 4, con le particelle: numero 323, di are 1 e centiare 28 e numero 324, di centiare 7*

SOGGETTO ACQUIRENTE

- SAR.CO.MIN S.R.L. (C.F. 01698080924)

SOGGETTO VENDITORE

- MORALIS LUIGI s.r.l., C.F. 00240040923

**9. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015- Registro Particolare 17723 Registro Generale 22235**

Pubblico ufficiale PRINCIVALLE PIER FRANCO Repertorio 41073/15499 del 29/07/2015

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA: Immobili siti in CAGLIARI (CA)

- *Appartamento per civile abitazione sito in Cagliari, con accesso dalla via Sonnino n. 33, mediante la scala A, ubicato al piano secondo del maggior fabbricato, interno 3, censito in catasto al Foglio 18, particella 8680 sub. 23*

SOGGETTO VENDITORE

- MORALIS LUIGI s.r.l., (C.F. 00240040923)

**10. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2017- Registro Particolare 2251 Registro Generale 2968**

Pubblico ufficiale DE MAGISTRIS CARLO MARIO Repertorio 139238/33290 del 26/01/2017

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA: Immobili siti in IGLESIAS (CA)

- *Capannone per usi industriali, sito in comune di Iglesias, località Sa Stola, al quale si accede dalla strada consortile denominata via del sestante, composto di un unico ambiente, corpo per i servizi e terreno di sua pertinenza esclusiva che racchiude il fabbricato per quattro lati, censito:*
  - *N.C.E.U. del comune di Iglesias nella sezione urbana e del foglio 4, con la particella numero 476;*
  - *N.C.T. del comune di Iglesias nel foglio 4, con le particelle: numero 323, di are 1 e centiare 28 e numero 324, di centiare 7*

SOGGETTO ACQUIRENTE

- SAR.CO.MIN S.R.L. (C.F. 01698080924)



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

**SOGGETTO VENDITORE**

- MORALIS LUIGI s.r.l., C.F. 00240040923

**COMUNE DI NUORO**

**1. ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/1986- Registro Particolare 680 Registro Generale 5606**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

*Ipoteca di primo grado per la somma di £ 1.400.000.000 comprensiva del capitale e degli accessori sul seguente Immobile in Nuoro:*

- *Terreno in località "Pratosardo" della superficie complessiva di mq 6690 con tutte le entrostanti costruzioni da terra a cielo ivi erette e da erigere, distinto in catasto al Foglio 38 mappale 137 di mq 5.400 e al Foglio 39 mappale 641 di mq 641.*

*Detta ipoteca è stata concessa a garanzia di un finanziamento di £ 689.000.000 di cui £ 779.000.000 per investimenti fissi e £ 155.000.000 per acquisto scorte. Il finanziamento avrà durata massima complessiva di 10 anni, da rimborsare in n. 18 rate semestrali uguali e costanti, ciascuna di £ 67.366.392 comprensiva di capitale e interessi al tasso ordinario del 14% effettivo annuo.*

**SOGGETTO DEBITORE**

- "SID.MOR. - SIDERURGICA MORALIS - Società per Azioni", "SID.MOR. S.p.A." (P.IVA 00240040923)

**SOGGETTO A FAVORE**

- CREDITO INDUSTRIALE SARDO – C.I.S. (P.IVA 00232340927)

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/1986- Registro Particolare 787 Registro Generale 6764**

**NOTA INTEGRATIVA DI IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

*Relativa al contratto di finanziamento ricevuto dal dottor Antonino Mazza, Notaio in Dorgali, in data 26.09.1986 di Rep.n.5597/1055, registrato a Nuoro il 15.10.1986 al n. 2610 Serie I°.*

*Ipoteca di primo grado per la somma di £ 1.400.000.000 comprensiva del capitale e degli accessori sul seguente Immobile in Nuoro:*

- *Terreno in località "Pratosardo" della superficie complessiva di mq 6690 con tutte le entrostanti costruzioni da terra a cielo ivi erette e da erigere, distinto in catasto al Foglio 38 mappale 137 di mq 5.400 e al Foglio 39 mappale 641 di mq 641.*

*Detta ipoteca è stata concessa a garanzia di un finanziamento di £ 689.000.000. Il finanziamento avrà durata massima complessiva di 10 anni, da rimborsare in n. 18 rate semestrali uguali e costanti, ciascuna di £ 67.366.392 comprensiva di capitale e interessi al tasso ordinario del 14% effettivo annuo.*





*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

SOGGETTO DEBITORE

- "SID.MOR. - SIDERURGICA MORALIS - Società per Azioni", "SID.MOR. S.p.A." (P.IVA 00240040923)

SOGGETTO A FAVORE

- CREDITO INDUSTRIALE SARDO – C.I.S. (P.IVA 00232340927)

**3. ISCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2013- Registro Particolare 498 Registro Generale 6651**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 2349/2013 del 30/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ORANI (NU):

- *La società "FEREDIL SRL", oggi in liquidazione, con sede in Orani (NU) è debitrice nei confronti della società "MORALIS SRL" con sede in Cagliari, dell'importo di euro 343.025,53 per pagamento del saldo del corrispettivo per forniture di merci; che in forza di Decreto il Tribunale ordinario di Cagliari in data 3 maggio 2013 cron.n.3365/13, repertorio n.2349 ha ingiunto alla società "FEREDIL SRL" di pagare immediatamente alla società "MORALIS LUIGI SRL" l'importo di euro 343.025,53 oltre agli interessi legali di mora dalle scadenze delle fatture fino al saldo, nonché le spese del procedimento liquidato in euro 2.179,86, Ivi compresi euro 1.600,00 per compensi professionali di avvocato ed euro 579,86 per le spese oltre cpa ed iva, per un importo complessivo di euro 347.785,25. si chiede pertanto l'iscrizione dell'ipoteca per la somma di euro 347.785,25 sopra gli immobili di cui al quadro "B".*

SOGGETTO CREDITORE

- MORALIS LUIGI s.r.l., (C.F. 00240040923)

SOGGETTO DEBITORE

- FEREDIL s.r.l. (C.F. 00820920916)

Si evidenzia, come sopra dettagliatamente descritto, la vendita dei seguenti immobili di proprietà della società concordataria:

- Appartamento ad uso residenziale, ubicato in Cagliari, via Sonnino n. 33, censito al N.C.E.U. al Foglio 18, particella 8680 sub. 22, con atto di compravendita del 05/05/2015 – Registro Particolare 9295 Registro Generale 11676,
- Appartamento ad uso residenziale, ubicato in Cagliari, via Sonnino n. 33, censito al N.C.E.U. al Foglio 18, particella 8680 sub. 23, con atto di compravendita del 0/08/2015- Registro Particolare 17723 Registro Generale 22235



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

- Capannone per usi industriali, sito in comune di Iglesias, località Sa Stola, censito al N.C.E.U. al foglio 4, particella 476 e al N.C.T. al foglio 4, particelle 323 e 324, con atto di compravendita del 30/01/2017- Registro Particolare 2251 Registro Generale 2968

Tenuto conto che il Commissario Giudiziale, dott. Giuseppe Marongiu, era a conoscenza delle sopra descritte cessioni, i relativi immobili non faranno parte della presente relazione di consulenza.

**QUESITO N. 3**

---

**La congruità di massima dei valori degli immobili dichiarati nel ricorso e nel piano di concordato.**

**PREMESSA**

Per la determinazione delle caratteristiche dei fabbricati oggetto di stima, della loro conformità urbanistica e catastale, della consistenza e dello stato d'uso e manutenzione, così come richiesto dal Commissario Giudiziale dott. Giuseppe Marongiu, si farà integrale riferimento a quanto descritto e indicato dall'ing. Marco Dettori nella propria relazione tecnica di stima, redatta in data 28.11.2015, su incarico affidatogli dalla sig.ra Maria Teresa Moralis, in qualità di Amministratrice della società Moralis Luigi s.r.l.

**GIUDIZIO DI CONGRUITA' DI STIMA**

Per esprimere il giudizio di congruità di massima dei valori degli immobili dichiarati nel ricorso e nel piano di concordato, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, utilizzando in particolare il metodo sintetico comparativo. Con tale metodo si utilizzano come parametri di riferimento dati ricavati dall'analisi dei prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso del bene. Le quotazioni rilevate subiscono, in seguito, operazioni di aggiustamento in modo da tener conto degli specifici fattori intrinseci ed estrinseci degli immobili (stato di conservazione e di manutenzione, tipo di finiture, regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli e servitù, salubrità



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

e sicurezza dei locali, funzionalità distributiva, ubicazione rispetto al centro urbano più vicino, accessibilità e distanza dalla strada), così da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Inoltre è stata effettuata un'analisi specifica dell'andamento del mercato immobiliare generale e locale, estrapolando ed elaborando tutti i dati necessari per la valutazione dell'immobile.

Oltre le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle varie località in esame, il sottoscritto ha valutato, quale termine di confronto, anche le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, opportunamente adeguate tramite specifici coefficienti correttivi, riscontrando valori non in linea con l'attuale mercato immobiliare, visto che, rispetto alla loro data di pubblicazione, si è riscontrato un ulteriore calo dei prezzi di vendita, anche se con leggero aumento del numero di compravendite, pertanto tali quotazioni verranno considerate come valori massimi attribuibili.

Il parametro di riferimento (€/m<sup>2</sup>) è applicato alla superficie lorda commerciale degli immobili.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della commerciabilità del bene. L'importo così determinato sarà da deprezzarsi per gli eventuali i comodi negativi necessari all'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile.

**A) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAGLIARI – VIALE MONASTIR**

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, risultano presenti molti immobili con tipologia simile quello in esame, sia di recente realizzazione che da ristrutturare. Gli operatori immobiliari interpellati, conoscendo le dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili a destinazione commerciale/industriale ubicati nel Comune di Cagliari, avendo compreso l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelle in oggetto, quotazioni immobiliari oscillanti tra 850,00 e 1.150,00 €/m<sup>2</sup>, per immobili in condizioni di conservazione e manutenzione discrete.



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

A titolo comparativo si è verificato che le quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2016, attribuiscono ad immobili con tipologia capannoni industriali, in stato conservativo normale, ubicati in zona Periferica del Comune di Cagliari (SANT'AVENDRACE - SAN MICHELE), un valore oscillante tra 900,00 e 1.050,00 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato dell'immobile in oggetto, rilevato da indagini dirette e dai borsini immobiliari dell'Agenzia del Territorio, €/m<sup>2</sup> 900,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della commerciabilità del bene.

**LOTTO 1: OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI CAGLIARI, VIALE MONASTIR KM 3,600, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 621**

Attribuzione dei coefficienti correttivi all'immobile in esame:

- Coefficiente di zona: l'immobile si trova in prossimità di zona periferica del Comune di Cagliari, dalla quale ci si immette direttamente nella S.S. 131 e nella S.S. 130, ottimale per la tipologia dell'immobile in esame, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,10.
- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, che rende lo stesso utilizzabile solamente per attività di tipo artigianale/industriale, mentre per altre tipologie di utilizzo necessiterebbe di modifiche e adeguamenti, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 0,90.
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto del mediocre stato di manutenzione e conservazione, della copertura non perfettamente integra e contenente amianto, della necessità di interventi di manutenzione straordinaria e dell'età del fabbricato, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,85.
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile quello in esame, sia di recente realizzazione che da ristrutturare, della notevole consistenza commerciale, dell'attuale momento di



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

forte contrazione del mercato immobiliare, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,90.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi sopra descritti, si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo del :  $1,15 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,90 = 0,757$ .

Da cui risulta che il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta pari a:

$\text{€/m}^2 900,00 \times 0,757 \times \text{m}^2 2.461,23 = \text{€ } 1.676.836,00$

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,600, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5, particella 621, risulti pari a € 1.676.836,00, **arrotondato a € 1.677.000,00 (diconsi euro unmilionesecentosettantasettemila/00).**

*NOTA DEL CONSULENTE:*

*Poiché l'ing. Dettori relaziona che "non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi", pur non avendo potuto visionare gli elaborati grafici della Concessione in sanatoria n 5.361 del 12 ottobre 1998 rilasciata dal Comune di Cagliari, della quale ha potuto verificare solamente la descrizione degli interventi oggetto del condono, il sottoscritto evidenzia che si potrebbe ridurre il valore dell'immobile come sopra stimato, applicando allo stesso un ulteriore coefficiente di riduzione del 5% in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti e/o conformità di quanto assentito. Pertanto qualora si ritenesse necessario, cautelativamente, applicare tale coefficiente, il valore di vendita di vendita dell'Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,600, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5, particella 621, risulterebbe pari a:*

$\text{€ } 1.677.000,00 \times (100\% - 5\%) = \text{€ } 1.593.150,00$ , **arrotondato a € 1.593.000,00.**

**LOTTO 2: OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI CAGLIARI, VIALE MONASTIR KM 3,500, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 5, PARTICELLA 1475**

Attribuzione dei coefficienti correttivi all'immobile in esame:

– Coefficiente di zona: l'immobile si trova in prossimità di zona periferica del Comune di Cagliari, dalla



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

quale ci si immette direttamente nella S.S. 131 e nella S.S. 130, ottimale per la tipologia dell'immobile in esame, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,10.

- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, che rende lo stesso utilizzabile solamente per attività di tipo artigianale/industriale, mentre per altre tipologie di utilizzo necessiterebbe di modifiche e adeguamenti, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 0,90.
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto del mediocre stato di manutenzione e conservazione, della copertura non perfettamente integra e contenente amianto, della necessità di interventi di manutenzione straordinaria e dell'età del fabbricato, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,85.
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile quello in esame, sia di recente realizzazione che da ristrutturare, della notevole consistenza commerciale, dell'attuale momento di forte contrazione del mercato immobiliare, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,90.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi sopra descritti, si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo del :  $1,10 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,90 = 0,757$ .

Pertanto il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulterebbe pari a:

$$\text{€}/\text{m}^2 900,00 \times 0,723 \times \text{m}^2 1.982,92 = \text{€} 1.350.963,40.$$

Il valore così determinato, tenuto conto che l'ing. Dettori, nella propria relazione, ha evidenziato la presenza di abusi non sanabili (ampliamento del blocco uffici e realizzazione di un secondo corpo di fabbrica aderente al corpo uffici) e che le caratteristiche igienico sanitarie del blocco uffici assentito non consentono la permanenza di persone (altezza inferiore a m 2,70), pertanto tali locali potranno essere utilizzati solo come ambienti di sgombero o come locali per servizi igienici e spogliatoi, l'importo sopra determinato sarà da deprezzarsi per i comodi negativi necessari all'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile, consistenti nella demolizione delle opere non assentite, e dei costi necessari



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

alla realizzazione di un nuovo corpo uffici e servizi, stimate dallo stesso ing. Dettori pari al 10% del valore dell'immobile.

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,500, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5, particella 1475, risulti pari a:

€ 1.350.963,40 x (100% - 10%) = € 1.215.867,06, **arrotondato a € 1.215.000,00 (diconsi euro unmilione duecentoquindicimila/00).**

*NOTA DEL CONSULENTE:*

*Poiché l'ing. Dettori relaziona che l'immobile non è dotato di agibilità, il sottoscritto evidenzia che si potrebbe ridurre il valore dell'immobile come sopra stimato, applicando allo stesso un ulteriore coefficiente di riduzione del 5% in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti e/o conformità degli impianti. Pertanto, qualora si ritenesse necessario, cautelativamente, applicare tale coefficiente, il valore di vendita di vendita dell'Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,500, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5, particella 1475, risulterebbe pari a:*

€ 1.215.000,00 x (100%-5%) = € 1.154.250,00, **arrotondato a € 1.154.000,00.**

**B) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NUORO – LOCALITA' PRATO SARDO**

Le indagini di mercato effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari operanti nelle località in esame hanno permesso di riscontrare che attualmente, sul mercato locale, risultano presenti molti immobili con tipologia simile quello in esame, sia di recente realizzazione che da ristrutturare. Gli operatori immobiliari interpellati, conoscendo le dinamiche di mercato relative alla compravendita di immobili a destinazione commerciale/industriale ubicati nel Comune di Nuoro, avendo compreso l'esatta ubicazione del bene in esame e le caratteristiche del fabbricato, riportano, per immobili simili a quelle in oggetto, quotazioni immobiliari oscillanti tra 550,00 e 800,00 €/m<sup>2</sup>, per immobili in condizioni di conservazione e manutenzione discrete.

A titolo comparativo si è verificato che le quotazioni immobiliari riportate dall'Osservatorio del Mercato



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornato al primo semestre 2016, attribuiscono ad immobili con tipologia capannoni industriali, in stato conservativo normale, ubicati in zona suburbana nel Comune di Nuoro (ZONA INDUSTRIALE DI PRATO SARDO), un valore oscillante tra 600,00 e 750,00 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, il sottoscritto ritiene di stimare, quale congruo valore medio di mercato dell'immobile in oggetto, rilevato da indagini dirette e dai borsini immobiliari dell'Agenzia del Territorio, €/m<sup>2</sup> 600,00, riferito alla superficie lorda commerciale.

Tale valore andrà aggiornato con dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e della commerciabilità del bene.

**LOTTO 3: OPIFICIO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI NUORO, LOCALITÀ PRATO SARDO, DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 38, PARTICELLA 337**

Attribuzione dei coefficienti correttivi all'immobile in esame:

- Coefficiente di zona: tenuto conto che l'immobile si trova all'interno delle Zona industriale di Nuoro, località Prato Sardo, via Francesco Corda n. 24, lotto 123, situata a pochi chilometri dal centro urbano del Comune di Nuoro e connessa alla S.S. 131 dcn e alla S.S. 129, viabilità strategica per i collegamenti commerciali in Sardegna, si attribuisce un coefficiente di zona pari a 1,05.
- Coefficiente di edificio: tenuto conto della tipologia di fabbricato, della mancanza di collegamento alla rete fognaria consortile, della mancanza di agibilità dell'immobile, della mancanza di pavimentazione dell'area pertinenziale, si attribuisce un coefficiente di edificio pari a 0,90.
- Coefficiente di manutenzione: tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione, della necessità di interventi di manutenzione e della vetustà del fabbricato, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,90.
- Coefficiente di commerciabilità: tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, della tipologia, della presenza sul mercato locale di immobili con tipologia simile quello in esame, sia di recente realizzazione che da ristrutturare, della notevole consistenza commerciale, dell'attuale momento di





*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA*

forte contrazione del mercato immobiliare, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,85.

Moltiplicando tra loro i coefficienti correttivi sopra descritti, si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo del :  $1,05 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 = 0,723$ .

Da cui risulta che il valore medio di mercato dell'immobile in oggetto risulta pari a:

$$\text{€/m}^2 600,00 \times 0,723 \times \text{m}^2 1.361,32 = \text{€ } 590.540,62$$

Pertanto, sulla base delle considerazioni e delle calcolazioni sopra riportate, si stima che il più probabile valore di vendita dell'Opificio industriale sito nel Comune di Nuoro, Località Prato Sardo, distinto al N.C.E.U. al foglio 38, particella 337, risulti pari a € 590.540,62, **arrotondato a € 590.000,00 (dicansi euro cinquecentonovantamila/00)**.

*NOTA DEL CONSULENTE:*

*Poiché l'ing. Dettori relaziona che "il capannone è conforme ad eccezione di una porta lungo il prospetto laterale del capannone mai realizzata. Detta difformità potrà essere sanata con un accertamento di conformità oneroso", il sottoscritto evidenzia che si potrebbe ridurre il valore dell'immobile come sopra stimato, applicando allo stesso un ulteriore coefficiente di riduzione del 5% in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti e/o conformità di quanto assentito. Pertanto, qualora si ritenesse necessario, cautelativamente, applicare tale coefficiente, il valore di vendita di vendita dell'Opificio industriale sito nel Comune di Nuoro, Località Prato Sardo, distinto al N.C.E.U. al foglio 38, particella 337, risulterebbe pari a:*

$$\text{€ } 590.000,00 \times (100\% - 5\%) = \text{€ } 560.500,00, \text{ arrotondato a } \text{€ } 560.000,00.$$

**5. RIEPILOGO STIMA DEI BENI FACENTI PARTE DEL CONCORDATO**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene, pertanto, che i cespiti pertinenti al Concordato preventivo della società "MORALIS LUIGI s.r.l. in liquidazione" possano stimarsi come segue:



*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***LOTTO 1:**

Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,600, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 621, con annessa area pertinenziale della superficie di m<sup>2</sup> 4.493,42.

*VALORE DEL BENE STIMATO: € 1.677.000,00 (diconsi euro unmilione seicentosestantasettemila/00)*

**LOTTO 2:**

Opificio industriale sito nel Comune di Cagliari, Viale Monastir km 3,500, distinto al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 1475, con annessa area pertinenziale della superficie di m<sup>2</sup> 2.618,60.

*VALORE DEL BENE STIMATO: € 1.215.000,00 (diconsi euro unmilione duecentoquindicimila/00)*

**LOTTO 3:**

Fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Nuoro, Località Prato Sardo, distinto al N.C.E.U. al Foglio 38 particella 337, con annessa area pertinenziale della superficie di m<sup>2</sup> 5.560,19

*VALORE DEL BENE STIMATO: a € 590.000,00 (diconsi euro cinquecentonovantamila/00).*

*Si ribadisce, inoltre, così come dettagliatamente riportato nella presente relazione, che i suddetti valori potrebbero subire una riduzione cautelativa del 5%, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi occulti e/o conformità degli impianti e di quanto assentito.*

**6. CONCLUSIONI.**

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 31 marzo 2017

Il Consulente Tecnico D'ufficio

dott. ing. Sergio Meloni

