

**RELAZIONE DI PERIZIA INERENTE LA  
VALUTAZIONE DI QUATTRO IMMOBILI  
PROPRIETÀ DELLA DITTA MORALIS LUIGI S.R.L.  
SITI IN CAGLIARI - IGLESIAS - NUORO ED I  
MACCHINARI IVI PRESENTI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dalla Sig.<sup>ra</sup> Maria Teresa Moralis nella qualità di Amministratrice della Società Moralis Luigi S.r.l., di redigere relazione tecnica al fine di valutare quattro immobili siti in Cagliari - Iglesias - Nuoro ed i macchinari ivi presenti di seguito meglio elencati.

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Lo scrivente, al fine di evadere l'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali con il primo sopralluogo realizzato, alla presenza continua del Sig. Cesare Moralis della Società Moralis Luigi S.r.l., nella data del 23 ottobre 2015 presso l'immobile di Iglesias e successivamente in data 02 novembre 2015 presso gli immobili di Cagliari ed infine in data 10 novembre 2015 presso l'immobile di Nuoro.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati realizzati degli accurati rilievi fotografici (**All. 1**) e sono stati realizzati i rilievi dell'esistente.

In seguito agli accertamenti ed ai rilievi effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

**1. BENI OGGETTO DI CONSULENZA;**

Gli immobili oggetto di perizia sono i seguenti:

- Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,600 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 mappale 621;
- Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,500 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 mappale 1.475;
- Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Iglesias in Località Sa Stoia distinto al N.C.E.U. alla Sezione E foglio 4 mappale 476;
- Lotto 4)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Nuoro in Località Prato Sardo distinto al N.C.E.U. alla Foglio 38 mappale 337;

I macchinari oggetto di perizia sono i seguenti:

- Lotto 5)** Impianto automatico a programmazione elettronica per la produzione di staffe e grandi dimensioni Marca MEP S.p.A. Modello Planet 16 Plus Matricola 186103 Versione 1I0756;
- Lotto 6)** Trattore per semirimorchio Cardì 503 N26 Targa SS008957 del 1989 con annessa gru caricatrice Cofma applicata sul cassone;
- Lotto 7)** Trattore per semirimorchio Volvo Truck CO FH12 Targa DX795SC del 1999;
- Lotto 8)** Autocarro per trasporto cose Volvo FL10 con annessa gru applicata sul telaio dietro cabina Targa BZ162NF del 1989;
- Lotto 9)** Autocarro per trasporto cose Volvo FL10 con annessa gru applicata sul telaio dietro cabina Targa AW546EL del 1990;
- Lotto 10)** Autocarro per trasporto cose Volvo Truck CO FH12 380 Targa BH178HR del 1994.

## **2. DESCRIZIONI**

- Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,600 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part. 621;

Lo stabilimento oggetto del presente lotto **(Foto da n°1 a n°3)** è ubicato nel Comune di Cagliari con accesso diretto dal Km 3,600 del Viale Monastir. Come si può rilevare dalla documentazione catastale **(All. 2)**, l'immobile è censito al N.C.E.U. alla Sezione A, Foglio 5, mappale 621, categoria D/8; l'area dello stabilimento, nella quale insiste il fabbricato ha

una superficie di circa 6.730 mq. Il lotto ha forma regolare, indicativamente rettangolare. Il capannone è allacciato alla pubblica fognatura ed è dotato di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica.

#### **CAPANNONE LAVORAZIONE**

Il fabbricato ivi esistente è costituito da un capannone principale a pianta rettangolare (**Foto da n°4 a n°8**) all'interno del quale sono presenti due carriponte da 5 tonnellate ciascuno; lateralmente al capannone principale ed in aderenza con il confine di proprietà di terzi, vi è un secondo ambiente di lavorazione (**Foto nn°9-10**) con accesso dal lato prospiciente la strada d'accesso e anch'esso dotato di carroponete. Nel lato opposto rispetto all'ingresso è invece presente un corpo di fabbrica (**Foto nn°11-12**), realizzato su di due livelli, il cui piano terra è occupato dagli spogliatoi per i dipendenti, il piano primo invece è un locale di sgombero utilizzato come archivio.

Il capannone in esame è realizzato con una struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato prefabbricato, il solaio di copertura è composto da un orditura realizzata con travi portanti in c.a.p. a conformazione semicilindrica con copertura in lastre ondulate presumibilmente contenenti amianto alternate a traslucido. Le tamponature sono realizzate con blocchetti in cemento non intonacati e non tinteggiati, mentre il setto divisorio con il capannone laterale è realizzato in mattoni faccia a vista, gli infissi esterni in ferro e vetro, i cancelli a scorrere in acciaio, l'impianto elettrico fuori traccia del tipo

---

industriale e pavimento in battuto di cemento. La copertura, presumibilmente in lastre ondulate contenenti amianto non appare perfettamente integra e presenta diverse disconnessioni e punti di rottura, fatto che renderà prioritario un intervento di messa in sicurezza o sostituzione. Il capannone ha un'altezza minima pari a 7,50 m ed un'altezza al colmo di 12,73 m mentre il capannone laterale ha un'altezza netta di 5,40 m ed ha copertura piana realizzata con pannellature metalliche. Lo stato di manutenzione generale può definirsi mediocre.

#### **CORPO DI FABBRICA SPOGLIATOI**

Il corpo di fabbrica ubicato nel prospetto posteriore (**Foto nn°11-12**) è realizzato con travi e pilastri in c.a., tamponature in blocchetti e risulta intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno. Si accede al primo piano tramite una scala esterna metallica; in esso è ricavato un ambiente adibito ad archivio avente un'altezza netta pari a 2,95 m, con pareti non tinteggiate, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia; gli infissi esterni sono realizzati in ferro e vetro, il tutto in cattivo stato di manutenzione e con evidenti segni di umidità proveniente dal solaio di copertura (**Foto da n°13 a n°15**).

Al piano terra, avente un'altezza netta interna pari a 2,54 m, sono realizzati uno spogliatoio ed i bagni per il personale, questi dotati di due wc alla turca e di due docce (**Foto da n°16 a n°21**). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico risulta fuori traccia, il pavimento è realizzato con mattonelle in gres ceramico, i rivestimenti dei bagni con piastrelle fino ad altezza di 1,50 m dal pavimento.

### ✚ SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dal capannone è integralmente delimitata con una recinzione perimetrale realizzata con una recinzione metallica (**Foto n°22**) sul lato posteriore, e in parte con muratura in blocchetti e orso-grill in prossimità dell'ingresso; l'accesso al lotto è garantito da un ampio cancello metallico carrabile posto lungo il Viale Monastir. La superficie esterna del capannone è destinata parte a parcheggi, parte a viabilità e non risulta pavimentata. Non risultano presenti impianti di captazione e smaltimento delle acque meteoriche dal piazzale.

### ✚ SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **2.461,23 mq.**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano terra</b>			
Capannone	2.199,15	1,00	2.199,15
Spogliatoio	37,43	1,20	44,92
<b>Piano primo</b>			
Sgombero	37,43	1,00	37,43
<b>Sistemazioni esterne</b>	4.493,42	0,04	179,74
<b>Totale</b>			<b>2.461,23</b>

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,500 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part. 1.475;

Lo stabilimento oggetto del presente lotto **(Foto da n°23 a n°28)** è ubicato nel Comune di Cagliari con accesso diretto dal Km 3,500 del Viale Monastir. Come si può rilevare dalla documentazione catastale **(All. 3)**, l'immobile è censito al N.C.E.U. alla Sezione A, Foglio 5, mappale 1475, categoria D/8; il capannone era fino al 2004 identificato al N.C.E.U. alla sezione A foglio 5 mappale 623; l'area sulla quale insiste il fabbricato costituente lo stabilimento ha una superficie reale di circa 4.472 mq.

Il lotto ha forma regolare, indicativamente rettangolare. Il capannone è allacciato alla pubblica fognatura ed è dotato di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica.

#### **CAPANNONE LAVORAZIONE**

Il fabbricato ivi esistente è costituito da un capannone principale a pianta rettangolare a due campate all'interno del quale sono presenti due carriponte da 3 tonnellate ciascuno; lateralmente al capannone principale ed in aderenza con il confine di proprietà di terzi, vi è un secondo ambiente adibito a zona esposizione e vendita **(Foto nn°29-30)** con accesso dal lato prospettante la strada d'accesso.

Il capannone in esame è realizzato con una struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato prefabbricato, il solaio di copertura è composto da un orditura realizzata con travi portanti in c.a.p. con due volte semicilindriche con copertura in lastre metalliche. Le tamponature, presenti solo su tre lati e tutte realizzate in aderenza al muro di confine con le proprietà di terzi, sono costituite da blocchetti in cemento non intonacati e non tinteggiati; gli infissi esterni in ferro e vetro, l'impianto elettrico fuori traccia del tipo industriale che, da un esame a vista, appare obsoleto e fuori norma il pavimento è realizzato con un battuto di cemento.

Il capannone ha un'altezza minima sotto trave pari a 5,00 m ed un'altezza al colmo di 10,27 m; una parte perimetrale di esso, realizzato mediante la copertura dello spazio tra le file più esterne dei pilastri ed il confine della recinzione aziendale, ha un'altezza netta di 5,00 m ed ha copertura piana realizzata con pannellature ondulate contenenti presumibilmente amianto. Tale copertura, presumibilmente in lastre ondulate contenenti amianto, non appare integra e presenta diverse disconnessioni e punti di rottura, cosa che renderà prioritario un intervento di messa in sicurezza o sostituzione.

Lo stato di manutenzione generale può definirsi mediocre.

L'area adibita a zona vendita, risulta invece intonacata e tinteggiata, dotata di grate e infissi esterni realizzati in ferro battuto ed ha un'altezza netta pari a 3,30 m.

### CORPO DI FABBRICA UFFICI

Il corpo di fabbrica ubicato in prossimità del cancello di ingresso **(Foto da n°31 a n°35)** è realizzato su un livello fuori terra con struttura in c.a., tamponature in blocchetti, risulta intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno. Il fabbricato è suddiviso in due parti: una parte adibita ad uffici amministrativi ed una parte adibita a servizio igienico per i lavoratori. Nella parte uffici, si accede ad un open space avente un'altezza netta pari a 2,50 m, con pareti tinteggiate, pavimento in gres porcellanato, impianto elettrico fuori traccia e pompe di calore a parete; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro, il tutto in mediocre stato di manutenzione. Dall'open space si accede ad un servizio igienico, ad un disimpegno ed all'ufficio direzionale dotato di servizio igienico autonomo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico risulta fuori traccia, il pavimento è realizzato con mattonelle in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni con piastrelle fino ad altezza di 1,50 m dal pavimento.

### SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dal capannone è integralmente delimitata con una recinzione perimetrale realizzata in parte con una recinzione metallica ed in parte con muratura in blocchetti; l'accesso al lotto è garantito da un ampio cancello metallico carrabile in orso-grill automatico posto lungo il Viale Monastir. La superficie esterna del capannone è destinata parte a parcheggi, parte a viabilità e non risulta pavimentata. Non risultano presenti impianti di captazione e

smaltimento delle acque meteoriche dal piazzale. Nel piazzale è presente una pesa a ponte marca Buroni Opessi (**Foto nn°36-37**).

#### **SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **1.982,92 mq.**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coeff. correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano terra</b>			
Capannone	1.674,41	1,00	1.674,41
Uffici e servizi *	55,12	1,00 *	55,12
Zona Esposizione	123,87	1,20	148,64
Sistemazioni esterne **	2.618,60	0,04	104,74
<b>Totale</b>			<b>1.982,92</b>

- \* La superficie reale di calcolo è stata corretta poiché vi sono degli abusi non sanabili rilevati, per questo gli Uffici e servizi hanno la sola superficie non oggetto di demolizione che potrà essere destinata a locale di sgombero ed un coefficiente da locale di sgombero e non da ufficio.
- \*\* La superficie reale di calcolo è stata corretta poiché oltre alle sistemazioni esterne già esistenti vi saranno le superfici lasciate libere dalla demolizione degli abusi rilevati.

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Iglesias in Località Sa Stoia distinto al N.C.E.U. alla Sezione E foglio 4 part. 476;**

Lo stabilimento oggetto del presente lotto **(Foto da n°38 a n°42)** è ubicato nel Comune di Iglesias, Zona Industriale località Sa Stoia. Come si può rilevare dalla documentazione catastale **(All. 4)**, l'immobile è censito al N.C.E.U. alla Sezione E, Foglio 4, mappale 476, categoria D/7; l'area sulla quale insiste il fabbricato costituente lo stabilimento ha una superficie di 5.258 mq ed è identificata al N.C.T. al foglio 504, mappale 476, derivante dal terreno identificato al foglio 504, particella 322 di 5.258 mq, ancora prima identificato con la particella 118 di 19.908 mq. Il lotto ha forma regolare, indicativamente trapezia. Il capannone è dotato di pozzo nero non disperdente ed è dotato di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica.

#### **CAPANNONE LAVORAZIONE**

Il fabbricato ivi esistente è costituito da un capannone principale a pianta rettangolare all'interno del quale è presente un carroponete da 5 tonnellate; frontalmente al capannone principale e realizzato in aderenza, vi è un secondo corpo di fabbrica adibito a zona uffici e spogliatoi **(Foto nn°40-41)** accessibile sia dall'interno del capannone (uffici) che dall'esterno (mensa).

Il capannone in esame **(Foto da n°43 a n°47)** è realizzato con una struttura portante in conglomerato cementizio armato prefabbricato, il solaio di copertura è composto da un orditura realizzata con travi

portanti in c.a.p. con copertura in lastre ondulate presumibilmente contenenti amianto. Le tamponature, sono realizzate con blocchetti in cemento non intonacati e non tinteggiati, gli infissi esterni in ferro e vetro, l'impianto elettrico fuori traccia del tipo industriale di recente fattura e pavimento in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono costituiti da un portone metallico scorrevole. Il capannone ha un'altezza minima pari a 7,60 m ed un'altezza al colmo di 8,64 m. Lo stato di manutenzione generale può definirsi mediocre.

#### **CORPO DI FABBRICA UFFICI**

Il corpo di fabbrica, realizzato in aderenza al capannone principale e comunicante con esso (**Foto da n°47 a n°52**), è edificato su di un livello fuori terra con struttura in c.a., tamponature in blocchetti e risulta intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno. Il fabbricato è suddiviso in due parti: una parte adibita ad uffici amministrativi ed una parte adibita a servizio igienico e spogliatoio per i lavoratori. Nella parte uffici, si accede ad un open space avente un'altezza netta pari a 3,37 m, con pareti tinteggiate, pavimento in gres porcellanato, impianto elettrico sotto traccia; gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro, il tutto in mediocre stato di manutenzione. Sono visibili segni di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Dall'open space si accede ad un servizio igienico con antibagno con rivestimento in piastrelle bianche 20 cm x 20 cm fino ad un'altezza di 1,80 m dal pavimento.

Nella parte di fabbricato adibita a spogliatoio si accede direttamente dall'esterno: sono presenti due wc, doccia e lavello; gli infissi sono metallici, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il pavimento in gres porcellanato (Foto da n°53 a n°57).

#### SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dal capannone è integralmente delimitata perimetralmente mediante una recinzione metallica ed in parte con muratura in blocchetti (Foto n°58). L'accesso al lotto è garantito da un ampio cancello metallico carrabile posto lungo la strada principale. La superficie esterna del capannone è destinata parte a parcheggi, parte a viabilità e non risulta pavimentata. Non risultano presenti impianti di captazione e smaltimento delle acque meteoriche dal piazzale.

#### SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **1.036,97 mq**.

Destinazione	Superficie mq	Coeff. correttivo	Superficie Commerciale
<b>Piano terra</b>			
Capannone	801,84	1,00	801,84
Uffici e servizi	49,04	1,20	58,85
Sistemazioni esterne	4.407,12	0,04	176,28
<b>Totale</b>			<b>1.036,97</b>

**Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Nuoro in Località Prato Sardo distinto al N.C.E.U. alla Foglio 38 part. 337;**

Lo stabilimento oggetto del presente lotto **(Foto da n°59 a n°62)** è ubicato nel Comune di Nuoro, Zona Industriale Loc. Prato Sardo. Come si può rilevare dalla documentazione catastale **(All. 5)**, l'immobile è censito al N.C.E.U. alla Foglio 38, mappale 337, categoria D/7; l'area sulla quale insiste il fabbricato costituente lo stabilimento ha una superficie di 6.692 mq ed è identificata al N.C.T. al foglio 38, mappale 337. Il lotto ha forma regolare, indicativamente rettangolare. Il capannone è dotato di pozzo nero non disperdente ed è dotato di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica.

#### **CAPANNONE LAVORAZIONE**

Il fabbricato ivi esistente è costituito da un capannone principale a pianta rettangolare **(Foto da n°59 a n°68)** all'interno del quale è presente un ufficio ed un carroponete da 6 tonnellate. A fianco al capannone ed in aderenza con esso, è realizzato un corpo di fabbrica su un livello fuori terra lo spogliatoio, i bagni e la mensa.

Il capannone in esame è realizzato con una struttura portante in conglomerato cementizio armato prefabbricato, composta da plinti a bicchiere, pilastri con mensola per carroponete, travi per carroponete; il solaio di copertura è a due falde composto in parte da coppelle in c.a.p. e in parte traslucido. Le tamponature, sono realizzate con pannelli

prefabbricati in c.a.p. posti orizzontalmente, il pavimento in battuto di cemento, l'impianto elettrico fuori traccia del tipo industriale, gli infissi in ferro e vetro, gli infissi esterni sono costituiti da due portoni metallici zincati ed un infisso composto da pannellature coibentate. Il capannone ha un'altezza minima pari a 7,60 m ed un'altezza al colmo di 9,30 m. Lo stato di manutenzione generale può definirsi sufficiente.

#### **CORPO DI FABBRICA SPOGLIATOI**

Il corpo di fabbrica ubicato lateralmente al prospetto principale **(Foto da n°69 a n°76)** è realizzato con travi e pilastri in c.a., tamponature in blocchetti, risulta intonacato e tinteggiato sia all'interno che all'esterno. Al piano terra, avente un'altezza netta interna pari a 2,78 m, sono realizzati una mensa, uno spogliatoio ed i bagni per il personale, dotati di due wc ed una doccia. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico risulta sotto traccia, il pavimento è realizzato con mattonelle in gres, i rivestimenti dei bagni con piastrelle fino ad altezza di 2,00 m dal pavimento. Gli infissi interni in legno, quelli esterni in pvc e vetro. Nella mensa è presente un caminetto.

#### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

La porzione residua del lotto non occupata dal capannone è integralmente delimitata con una recinzione perimetrale realizzata in parte in muratura **(Foto n°77)** ed in parte in muratura e recinzione metallica **(Foto n°78)**; l'accesso al lotto è garantito da un ampio cancello metallico carrabile posto lungo la strada principale. La superficie esterna

del capannone è destinata parte a parcheggi, parte a viabilità e parte a stoccaggio materiale e non risulta pavimentata (**Foto da n°79 a n°81**). Non risultano presenti impianti di captazione e smaltimento delle acque meteoriche dal piazzale.

#### **SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale dell'immobile in esame, come si può rilevare dalle planimetrie allegate e meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **1.361,32 mq.**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coeff. correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Piano terra</b>			
<b>Capannone</b>	1.096,28	1,00	1.096,28
<b>Servizi</b>	35,53	1,20	42,64
<b>Sistemazioni esterne</b>	5.560,19	0,04	222,41
<b>Totale</b>			<b>1.361,32</b>

### **3. CONFORMITÀ URBANISTICA;**

Bisogna premettere che l'accesso agli atti presso i Comuni ospitanti gli immobili in esame, è stato effettuato per conto della proprietà dall'Arch. Barbara Moralis, la quale ha provveduto richiedere ed ad estrarre tutta la documentazione progettuale inerente gli immobili in esame; in particolare è stata allegata alla presente relazione solo l'ultima progettazione approvata per la verifica della conformità urbanistica, mentre le precedenti progettazioni, per brevità, verranno solo elencate.

**Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,600 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part. 621;

**Conformità alla progettazione presentata presso il Comune di Cagliari**

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari che hanno interessato l'immobile per cui è consulenza:

- 1) Licenza di Costruzione Prot 9.450 del 18 luglio 1969** per la realizzazione di un Capannone industriale in viale Monastir (S.S. 131)
- 2) Licenza di Costruzione Prot 16.434 n°468/492 del 18 novembre 1969**, da parte del Comune di Cagliari alla "Costruzione di un capannone in Viale Monastir, in conformità al progetto approvato dal sindaco in data 18 luglio 1969;
- 3) Approvazione del Comune di Cagliari n° 14.036 del 29 settembre 1976** al Progetto di ampliamento di un capannone commerciale;
- 4) Convenzione** di cessione al Comune di un tratto di suolo da adibirsi a verde e parcheggio **Prot. 2.393 del 07 marzo 1977**;
- 5) Concessione in sanatoria n°5.361 del 12 ottobre 1998 rilasciata dal Comune di Cagliari** per l'ampliamento del capannone esistente presentata dalla Società Ditta Moralis Luigi con sede in viale Diaz n°36 a Cagliari (**All. 2**);
- 6) Certificato di agibilità Prot. 186 del 14 gennaio 1999**;

Bisogna premettere che dalle verifiche fatte presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto recuperare con certezza la concessione in sanatoria, nella quale vengono descritte puntualmente le superfici oggetto di condono, in particolare la proprietà chiedeva di condonare **“la realizzazione sul cortile di pertinenza di detta unità, in aderenza al preesistente capannone ed alla recinzione del lotto, di un corpo di fabbrica di mq 406,43; nell'ampliamento dello stesso capannone preesistente per un aumento di superficie di mq 30,78 e nella costruzione, in aderenza al fronte posteriore del capannone, di un corpo di fabbrica su due livelli, costituito al piano terra da servizi igienici e al primo piano, accessibile mediante una scala esterna, da un locale di sgombero della superficie complessiva di 64,74 mq”**, va detto però che le relative tavole grafiche di riferimento non sono state rilevate, ma sono state rilevati esclusivamente degli elaborati grafici, presumibilmente intermedi, privi di timbri comunali quindi privi di valore ed incoerenti con la situazione reale del fabbricato e con la richiesta di sanatoria.

In ogni caso dalla lettura delle precedenti progettazioni e dalla elencazione delle superfici sanate presenti nella concessione in sanatoria, si può affermare che **non vi sono differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.**

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,500 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part. 1.475;

## Conformità alla progettazione presentata presso il Comune di Cagliari

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) **Progetto approvato dal Sindaco di Cagliari in data 13 novembre 1964 n°10.263**, N.d.R. detto progetto è solo citato ma non è stata rilevata copia presso l'Ufficio tecnico;
- 2) **Variante al progetto approvato dal Sindaco di Cagliari in data 13 novembre 1964 n°10.263** da parte del Comune di Cagliari alla **"modifica alla recinzione"**;
- 3) **Progetto approvato dal Sindaco di Cagliari in data 23 marzo 1965**, N.d.R. detto progetto è solo citato ma non è stata rilevata copia presso l'Ufficio tecnico;
- 4) Approvazione del Comune di Cagliari **n° 3970 del 14 aprile 1966** al **Progetto di Costruzione di un "Box"** prefabbricato nella proprietà Luigi Moralis. N.d.R. Il box non è stato poi realizzato;
- 5) Concessione in sanatoria **n°5.360 del 12 ottobre 1998 rilasciata dal Comune di Cagliari** per **"l'ampliamento del capannone preesistente, ottenuto mediante la chiusura degli spazi cortilizi laterali e posteriori (superficie interessata mq 655,54) e per la realizzazione in difformità rispetto al progetto approvato dal Sindaco in data 23 marzo 1965, della copertura dello stesso capannone."** presentata dal Sig. Moralis Luigi (All. 3);

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che **vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.**

In particolare:

- Il blocco uffici è stato ampliato con la realizzazione di una bussola all'ingresso del corpo stesso e con l'edificazione di un secondo corpo di fabbrica, aderente al primo e realizzato in aderenza al confine con la proprietà di terzi. In questo secondo corpo di fabbrica, comunicante con il primo, sono ubicati gli spogliatoi, un WC ed un ufficio.

Dette difformità, a causa del mancato rispetto della distanza minima dai confini aziendali, non potranno essere sanate con un accertamento di conformità ma dovranno essere demolite, il cui costo è stato ricompreso nella stima immobiliare realizzata.

Si fa presente inoltre che il blocco uffici attualmente presente e già oggetto di concessione in sanatoria, ha inoltre un'altezza netta interna inferiore ai 2,70 m richiesti dalla legge per l'utilizzo di tali ambienti come uffici in quanto per il D.Lgs 81/2008 e smi non sono ammesse deroghe alle altezze minime stabilite dal Regolamento Comunale. Tali ambienti pertanto dovranno avere una destinazione d'uso differente rispetto a quelle previste attualmente.

**L'immobile non è al momento dotato di agibilità.**

**Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Iglesias in Località Sa Stoia distinto al N.C.E.U. alla Sezione E foglio 4 mappale 476;

**Conformità alla progettazione presentata presso il Comune di Iglesias**

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1)** Concessione di edificare **n°307 del 13 novembre 1986 rilasciata dal Comune di Iglesias** per la **“Realizzazione di un Capannone industriale trasformazione di materiali ferrosi”** presentata dalla Società Ditta Moralis Luigi con sede in viale Diaz n. 36 a Cagliari **(All. 4)**;
- 2)** Autorizzazione edilizia **n°005 del 13 gennaio 2003 rilasciata dal Comune di Iglesias** per la **“Realizzazione della recinzione di un lotto di terreno in Loc. Sa Stoia, distinti al Catasto Sez. E, foglio 4, mappale 118,** presentata dalla Società Ditta Moralis Luigi con sede in viale Sonnino n. 33 a Cagliari;
- 3)** Autorizzazione edilizia **n°055 del 27 aprile 2007 rilasciata dal Comune di Iglesias** per la **“Realizzazione della recinzione di un lotto di terreno in Loc. Sa Stoia, distinti al Catasto Sez. E, foglio 4, mappale 118,** presentata dalla Società Ditta Moralis Luigi con sede in viale Sonnino n. 33 a Cagliari;

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che **vi sono alcune differenze degne di nota tra l'ultima progettazione approvata e lo stato dei luoghi.**

In particolare:

- Il portone realizzato nel prospetto posteriore del fabbricato è di dimensioni inferiori rispetto a quello riportato in progetto;
- Le dimensioni planimetriche del blocco uffici e servizi sono inferiori rispetto a quelle riportate in progetto;
- Vi sono differenze nel numero e nella disposizione degli infissi esterni del blocco uffici e servizi;
- Vi sono differenze nella distribuzione interna degli ambienti nel blocco servizi – uffici.

Dette difformità potranno essere sanate con un accertamento di conformità oneroso, il cui costo è stato ricompreso nella stima fatta.

**L'immobile non è al momento dotato di agibilità.**

**Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Nuoro in Località Prato Sardo distinto al N.C.E.U. alla Foglio 38 part 337;**

**Conformità alla progettazione presentata presso il Comune di Nuoro**

Di seguito verrà elencata la cronistoria delle concessioni rilasciate dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nuoro che hanno interessato il fabbricato per cui è consulenza:

- 1) **Concessione per l'esecuzione di opere n°58 del 30 marzo 1984 rilasciata dal Comune di Nuoro** per i lavori di costruzione di **Costruzione di un capannone ad uso commerciale e per deposito materiali ferrosi**, come da progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 21 febbraio 1984 n. 1012/11 con parere favorevole
- 2) **Variante in corso d'opera** per la Costruzione di un capannone per deposito materiali ferrosi, parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Nuoro del 23 settembre 1986 n° 1096/3 presentata dalla Società SID.MOR S.p.a. a firma dell'Ing. Roberto Baldini **(All. 5)**;

Sulla scorta dei rilievi effettuati, si può affermare che rispetto all'ultima progettazione approvata, **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 cui costo è stato ricompreso nella stima fatta.

**L'immobile non è al momento dotato di agibilità.**

## **2 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE;**

- **Criterio e metodo di stima adottato - Stima sintetica comparativa**

La teoria dice che per determinare il valore commerciale degli immobili in questione potrebbero utilizzarsi diversi metodi estimativi quali il metodo del valore reddituale, grazie al quale, il valore commerciale viene ottenuto dividendo il reddito annuale netto dell'immobile per un saggio di capitalizzazione opportunamente scelto.

Questo metodo però risente sia della soggettività della determinazione del saggio di capitalizzazione, sia della bontà nella gestione dell'immobile che, per assurdo, gestito correttamente potrebbe dare redditi positivi e di conseguenza un valore commerciale elevato, mentre mal gestito darebbe certamente valori risibili se non, per assurdo, nulli.

È evidente che detto metodo non è consigliabile per valutazioni, tipo quelle oggetto della presente perizia, nelle quali la specificità ed unicità dei beni non consentono di avere un data base di valori di immobili simili e dei relativi redditi netti che consentano, con sufficiente precisione, di poter stimare il saggio di capitalizzazione corretto da utilizzare.

Nel presente caso la possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili in questione che lo scrivente ritiene corretto adottare consiste nel esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona o in zone analoghe, caratteristiche simili agli immobili in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita.

Detto questo è stata quindi condotta un'indagine di mercato tra le varie Agenzie Immobiliari delle zone interessate supportate da una verifica dei valori dell'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze pubblicato dalla DEI Editore ([All. 6](#)), le analisi sono di seguito riportate.

**Valori Osservatorio DEI - Cagliari**

**Zona - Periferica Sant'Avendrace / San Michele**

**Capannoni industriali - Stato Normale**

Valore minimo 900,00 €/mq

Valore massimo 1.050,00 €/mq

**Valori Osservatorio DEI - Iglesias**

**Zona - Suburbana / Industriale Sa Stoia**

**Capannoni industriali - Stato Normale**

Valore minimo 400,00 €/mq

Valore massimo 500,00 €/mq

**Valori Osservatorio DEI - Nuoro**

**Zona - Suburbana / Industriale Prato Sardo**

**Capannoni industriali - Stato Normale**

Valore minimo 600,00 €/mq

Valore massimo 750,00 €/mq

**Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,600 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part. 621;

Per il lotto in esame lo scrivente, tenendo conto della crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione, della necessità di un adeguamento impiantistico necessario per il rilascio delle

autorizzazioni di legge e delle difformità rilevate che rendono necessaria la regolarizzazione urbanistica; ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, un valore pari al valore minimo del range individuato in precedenza ridotto ulteriormente del 10% cioè:

**Valore unitario = 810,00 €/mq**

Per cui la valutazione dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{\text{comm lotto 1}} = 2.461,23 \text{ mq} \times 810,00 \text{ €/mq} = 1.993.596,30 \text{ €}$$

Arrotondato pari a:

**$V_{\text{comm lotto 1}} = 1.994.000,00 \text{ €}$**

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,500 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part. 1.475;

Per il lotto in esame lo scrivente, tenendo conto della crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione, della necessità di un adeguamento impiantistico necessario per il rilascio delle autorizzazioni di legge e delle difformità rilevate che rendono necessaria la regolarizzazione urbanistica; ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, un valore pari al valore minimo del range individuato in precedenza ridotto ulteriormente del 20%.

Detto valore è omnicomprensivo dei costi di demolizione degli abusi edilizi non sanabili e del fatto che vi sarà la necessità della realizzazione di un nuovo blocco spogliatoi ed uffici in quanto quelli attualmente presenti, come detto, non possono essere utilizzati come luoghi di lavoro.

**Valore unitario = 720,00 €/mq**

Per cui la valutazione dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{\text{comm lotto 2}} = 1.982,92 \times 720,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.427.702,40 \text{ €}}$$

Arrotondato pari a:

$$V_{\text{comm lotto 2}} = \mathbf{1.428.000,00 \text{ €}}$$

**Lotto 3) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Iglesias in Località Sa Stoia distinto al N.C.E.U. alla Sezione E foglio 4 part. 476;**

Per il lotto in esame lo scrivente, tenendo conto della notevole crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile, fatto confermato dalla quantità di capannoni simili invenduti presenti nella zona, dello stato di manutenzione, della necessità di un adeguamento impiantistico necessario per il rilascio delle autorizzazioni di legge e delle difformità rilevate che rendono necessaria la regolarizzazione urbanistica; ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, un valore pari al valore minimo del range individuato in precedenza ridotto ulteriormente del 30% cioè

**Valore unitario = 280,00 €/mq**

Per cui la valutazione dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{\text{comm lotto 3}} = 1.036,97 \text{ mq} \times 280,00 \text{ €/mq} = 290.315,60 \text{ €}$$

Arrotondato pari a:

**$V_{\text{comm lotto 3}} = 290.000,00 \text{ €}$ .**

**Lotto 4) Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Nuoro in Località Prato Sardo distinto al N.C.E.U. alla Foglio 38 part. 337;**

Per il lotto in esame lo scrivente, tenendo conto della crisi economica che interessa l'area ospitante l'immobile che, di fatto, riduce il numero dei potenziali acquirenti, dello stato di manutenzione, della necessità di un adeguamento impiantistico necessario per il rilascio delle autorizzazioni di legge e delle difformità rilevate che rendono necessaria la regolarizzazione urbanistica; ritiene opportuno applicare, sulla base della propria esperienza, un valore pari al valore minimo del range individuato in precedenza ridotto ulteriormente del 15% cioè:

**Valore unitario = 510,00 €/mq**

Per cui la valutazione dell'immobile sarà la seguente:

$$V_{\text{comm lotto 4}} = 1.361,32 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} = 694.273,20 \text{ €}$$

Arrotondato pari a:

**$V_{\text{comm lotto 4}} = 694.000,00 \text{ €}$**

---

---

## VALUTAZIONE MACCHINARI

### Identificazione e descrizione dei beni

L'elenco dei macchinari rilevati è stato redatto dallo scrivente nel corso del sopralluogo succitato, nell'occasione sono stati verificati e fotografati (All. 1) i singoli beni presenti, e sono stati richiesti i libretti di manutenzione ed uso e le carte di circolazione (All. 7), di seguito i beni sono brevemente e sinteticamente elencati:

### Stima dei valori di mercato

È evidente che non è stato possibile verificare puntualmente il funzionamento dei singoli beni ma è stato osservato esclusivamente il loro stato d'uso; inoltre, sulla base delle dichiarazioni degli utilizzatori dei mezzi, sono state quindi annotate le eventuali disfunzioni ed i mal funzionamenti al fine di effettuare una valutazione congrua del valore attuale di mercato.

Da quanto rilevato, si può affermare che, per gran parte dei macchinari verificati, lo stato d'uso può definirsi buono.

E' necessario specificare che lo scrivente, non ha potuto verificare puntualmente la rispondenza dei requisiti di sicurezza, l'eventuale presenza di modifiche sostanziali apportate nel tempo ed il corretto funzionamento dell'impianto o il funzionamento dei dispositivi di sicurezza già presenti (quali ad esempio pulsanti di arresto di emergenza visibili etc.).

Fatte le premesse di cui sopra, le considerazioni svolte sui macchinari presenti presso l'azienda tengono conto prudenzialmente delle problematiche sopra esposte e della impossibilità di verifica più dettagliata. *Le stime effettuate pertanto si riferiscono ai macchinari nello stato in cui si trovano attualmente al netto dei costi necessari per adeguare i macchinari che necessitano alle normative vigenti.*

Detto questo la determinazione dei valori di mercato è stata quindi realizzata sia intervistando i tecnici delle ditte che producono gli stessi macchinari, sia inviando via internet le fotografie degli stessi macchinari a ditte concorrenti, i differenti valori ricavati sono stati poi analizzati ed elaborati eliminando i valori più elevati e quelli più bassi poi mediando i valori residui. Il valore di mercato dei beni è riportato nello schema allegato (All. 8).

I macchinari sono di seguito riportati:

**Lotto 5)** Impianto automatico a programmazione elettronica per la produzione di staffe e grandi dimensioni Marca MEP S.p.A. Modello Planet 16 Plus Matricola 186103 Versione 1I0756, dotato di marchio CE, dichiarazione di conformità, anno di costruzione 2008 **(Foto da n°M01 a n°M05);**

**Lotto 6)** Trattore per semirimorchio Cardi 503 N26 Targa SS008957 del 1989 annessa gru applicata sul telaio marca Cofma modello C18 30 N da 9000 Kg, anno 1989, con verifiche periodiche da effettuare **(Foto nn°M06 - M07);**

**Lotto 7)** Trattore per semirimorchio Volvo Truck CO FH12 Targa DX795SC del 1999 (Foto nn°M09 - M10);

**Lotto 8)** Autocarro per trasporto cose Volvo FL10 Targa BZ162NF del 1989 con annessa gru applicata sul telaio dietro cabina marca Cormach modello 19.000 E3 anno 2007, dotata di marchio CE, con verifiche periodiche da effettuare (Foto da n°M11 a n°M13);

**Lotto 9)** Autocarro per trasporto cose Volvo FL10 Targa AW546EL del 1990 con annessa gru applicata sul telaio dietro cabina anno 2007, marca Cormach modello 19.000 E3, dotata di marchio CE, con verifiche periodiche da effettuare (Foto da n°M14 a n°M16);

**Lotto 10)** Autocarro per trasporto cose Volvo Truck CO FH12 380 Targa BH178HR del 1994 con annessa gru applicata sul telaio dietro cabina, marca Cormach modello 19.000 E3, anno 1998, dotata di marchio CE, con verifiche periodiche da effettuare (Foto nn°M17-M18).

In definitiva, con riferimento all'allegato (All. 8), la stima del valore dei beni mobili oggetto di valutazione è pari a:

**Valutazione dei macchinari**

**$V_{\text{mach.lotti 5-10}} = 215.650,00 \text{ €}$**

## **CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale degli immobili e dei macchinari oggetto di consulenza, alla data attuale è pari a:

**Lotto 1)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,600 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part. 621;

**$V_{\text{comm lotto 1}} = 1.994.000,00 \text{ €}$**

**Lotto 2)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Cagliari in Viale Monastir km 3,500 distinto al N.C.E.U. alla Sezione A foglio 5 part 1.475;

**$V_{\text{comm lotto 2}} = 1.428.000,00 \text{ €}$**

**N.d.R.** L'immobile è difforme dall'ultima progettazione approvata, gli abusi non sanabili ed il costo della demolizione e ricostruzione servizi e uffici sono già compresi nell'importo stimato.

**Lotto 3)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Iglesias in Località Sa Stoia distinto al N.C.E.U. alla Sezione E foglio 4 mappale 476;

**$V_{\text{comm lotto 3}} = 290.000,00 \text{ €}$**

**N.d.R.** L'immobile è difforme dall'ultima progettazione approvata, gli abusi sono sanabili con accertamento di conformità ed il costo della sanatoria è già compresa nell'importo stimato.

**Lotto 4)** Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato ad uso industriale edificato nel Comune di Nuoro in Località Prato Sardo distinto al N.C.E.U. alla Foglio 38 part. 337;

**$V_{\text{comm lotto 4}} = 694.000,00 \text{ €}$**

N.d.R. L'immobile è difforme dall'ultima progettazione approvata, gli abusi sono sanabili con accertamento di conformità ed il costo della sanatoria è già compresa nell'importo stimato.

**Lotto 5)** Impianto automatico a programmazione elettronica per la produzione di staffe e grandi dimensioni Marca MEP S.p.A. Modello Planet 16 Plus Matricola 186103 Versione 1I0756;

**V<sub>comm lotto 5</sub> = 169.650,00 €**

**Lotto 6)** Trattore per semirimorchio Cardi 503 N26 Targa SS008957 del 1989 con annessa gru caricatrice Cofma applicata sul cassone;

**V<sub>comm lotto 6</sub> = 9.000,00 €**

**Lotto 7)** Trattore per semirimorchio Volvo Truck CO FH12 Targa DX795SC del 1999;

**V<sub>comm lotto 7</sub> = 10.000,00 €**

**Lotto 8)** Autocarro per trasporto cose Volvo FL10 con annessa gru applicata sul telaio dietro cabina Targa BZ162NF del 1989;

**V<sub>comm lotto 8</sub> = 8.000,00 €**

**Lotto 9)** Autocarro per trasporto cose Volvo FL10 con annessa gru applicata sul telaio dietro cabina Targa AW546EL del 1990;

**V<sub>comm lotto 9</sub> = 8.000,00 €**

**Lotto 10) Autocarro per trasporto cose Volvo Truck CO FH12 380 Targa  
BH178HR del 1994:**

**$V_{\text{comm lotto 10}} = 11.000,00 \text{ €}$**

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima è pari a **4.621.650,00 €**  
diconsi **Quattromilioneisicentoventunmilaseicentocinquanta euro.**

Cagliari 28 novembre 2015

**IL PERITO**

Dr. Ing. MARCO DETTORI

