

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 35 - Abbasanta Via Sant'Agostino 10

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 35 - Abbasanta Via Sant'Agostino 10

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Abbasanta, censito al C.U. al **foglio 19 particella 348 Sub. 1-2-3**; nel seguito verrà data risposta ai singoli quesiti oggetto di perizia.

In merito al quesito n°1

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

L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED] con atto di vendita, Rogito del Notaio [REDACTED] del 10 ottobre 1990, trascritto il 07 novembre 1990 ai nn°5710/4462.

Contro: Arca Bruno.

In merito al quesito n°2

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

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

In merito al quesito n°3

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

L'immobile in questione è tuttora di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°4

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente lotto è ubicato nella periferia Nord Ovest del Comune di Abbasanta, l'accesso all'immobile può avvenire dal civico n°10 della Via Sant'Agostino; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al foglio 19 particella 348 di 1.672 mq va detto che la superficie reale è maggiore di quella catastale, come peraltro si può facilmente vedere dal confronto tra l'immagine satellitare e le planimetrie catastali poiché comprende anche una porzione della particella 85; la superficie reale può essere quantificata in circa 4.170 mq complessivi. Il lotto ha forma irregolare, confina ad Nord con area demaniale a Sud con la Via Sant'Agostino e negli altri lati con proprietà private.

Nell'intero lotto sono edificati tre corpi di fabbrica di seguito brevemente descritti:

- ✓ **Fabbricato magazzini, uffici e locale:** Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a magazzini, vendita ed uffici ed al piano primo un ufficio;
- ✓ **Fabbricato ex spogliatoi:** Realizzato su di un livello ora destinato a deposito.
- ✓ **Fabbricato depositi e tettoia:** Realizzato su di un livello.

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

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

FABBRICATO MAGAZZINO, UFFICI, E LOCALE

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto nn°1-2**) è ubicato sul lato Est del lotto in questione, vi si accede direttamente dall'area cortilizia con cancello carrabile dalla Via S. Agostino; il magazzino è realizzato con struttura con travi e pilastri in c.a., tamponature in muratura intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento, la parte frontale destinata ad ufficio pesa è su due livelli ed ha i solai in laterocemento, il tutto è in mediocre stato di conservazione.

È così distribuito:

Piano Terra: Un ampio locale vendita (**Foto nn°3-4**), con bagni (**Foto nn°5-6**), ufficio (**Foto n°7**), due magazzini (**Foto da n°8 a n°11**), locale antiparassitari (**Foto n°12**), bagno (**Foto n°13**), ufficio pesa con bagno (**Foto nn°15-16**) e scala di comunicazione al piano primo

Piano Primo: locale ufficio (**Foto n°17**).

Le finiture di mediocre qualità e stato sono così descritte:

Piano terra: nell'area vendita i pavimenti sono realizzati con un gres 30x30 cm, nei magazzini in battuto di cemento fugato, intonaci e tinteggiature esterne e interne in sufficiente stato di manutenzione, gli infissi finestra sono in ferro e vetro, gli ingressi sono realizzati con portelloni scorrevoli in ferro. Due dei bagni sono rivestiti in monocottura 10x30 cm fino a 180 cm ed hanno tutti lavabo e wc. Impianti elettrici sono fuori traccia e idrico sottotraccia.

Piano primo - Pavimenti in marmette di graniglia 20x20 cm, intonaci e tinteggiature in mediocre stato; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi mediocre.

FABBRICATO EX SPOGLIATOI

Realizzato su un livello fuori terra e accessibile dal cortile centrale (**Foto n°18**), è rappresentato da un fabbricato con struttura in muratura

portante, oggi adibito a deposito e bagni **(Foto da n°19 a n°23)**. Lo stato di conservazione può definirsi pessimo.

Le finiture sono così descritte: pavimenti in gres 20x20 cm, rivestimenti dei bagni fino a 180 cm con piastrelle 20x20 cm, sanitari composti da doccia, wc e lavabo in pessimo stato di manutenzione; impianto elettrico e idrico sottotraccia.

+ FABBRICATO DEPOSITI E TETTOIA

Anch'esso con accesso diretto dall'area cortilizia, è un ampio deposito diviso in quattro ambienti composto da un fabbricato con copertura ad una falda in ondulina metallica, muratura portante in pietrame, pavimento con battuto di cemento e portelloni di ingresso metallici, Annessi al deposito vi sono sili in vetroresina ubicati posteriormente. Il tutto è in mediocre stato di conservazione **(Foto da n°24 a n°29)**.

+ SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dai fabbricati è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata con blocchi di cemento. L'area cortilizia, destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci, è in parte pavimentata con battuto di cemento **(Foto n°30)**.

+ 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 Magazzini, Uffici e Locale vendita	
Piano Terra	
Locale vendita	231,28
Ufficio	29,84
Magazzini	530,46
Piano Primo	
Ufficio	29,84
Ex spogliatoi e bagni	
Spogliatoi	39,43
Depositi e Tettoia	
Depositi	239,92
Tettoia	30,87
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	3.337,96

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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

Zona B - Modalità d'attuazione:

- ✓ L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà essere superiore all'indice di zona (**3,00 mc/mq**), così pure il rapporto di copertura dovrà essere pari a 2/3;
- ✓ Altezza massima 7,50 m.

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Deprezzamento Stato finiture = Le finiture dell'immobile sono in mediocre stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Mediocre 0,800**;

Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale = L'immobile ha circa **45** anni per cui il coefficiente da adottare sarà **Dv&o = 0,755**

Il valore finale determinato è meglio riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Valore Base
Fabbricato Magazzini, Uffici e Locale vendita			
Piano Terra			
Locale vendita	231,28	612,50	€ 141.659,00
Ufficio	29,84	542,50	€ 16.188,20
Magazzini	530,46	242,50	€ 128.636,55
Piano Primo			
Ufficio	29,84	542,50	€ 16.188,20

Ex spogliatoi e bagni

Spogliatoi	39,43	542,50	€ 21.390,78
------------	-------	--------	-------------

Depositi e Tettoia

Depositi	239,92	145,50	€ 34.908,36
----------	--------	--------	-------------

Tettoia	30,87	72,75	€ 2.245,79
---------	-------	-------	------------

Sistemazioni esterne

Cortile e viabilità*	3.337,96	25,00	€ 83.449,00
----------------------	----------	-------	-------------

Totale			€ 444.665,88
---------------	--	--	---------------------

Coefficiente stato immobile - Mediocre	0,800
---	--------------

Coefficiente vetustà immobile - Anni 45	0,755
--	--------------

Valore immobile	€ 268.578,19
------------------------	---------------------

Valore immobile arrotondato	€ 269.000,00
------------------------------------	---------------------

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 Abbasanta 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 Abbasanta che hanno interessato l'immobile per cui è consulenza:

- 1) **Concessione edilizia n°24 del 02 ottobre 2002** per la realizzazione di un locale da adibire a deposito presidi sanitari e modifiche interne ad uno esistente;

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

- ✓ Mancata realizzazione di un bagno e di un disimpegno nel locale al primo piano sopra il locale pesa;
- ✓ Realizzazione di una porta tra il magazzino merci varie e l'ufficio pesa e mancata realizzazione di una finestra;
- ✓ Lievi differenze nelle dimensioni planimetriche degli ambienti che possono essere annoverate nella normale tolleranza esecutiva.

Le differenze riscontrate possono essere agevolmente sanate in accertamento di conformità i cui costi sono già ricompresi nel valore degli immobili.

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 sono alcuni presenti macchinari, la cui descrizione è riportata nel capitolo ad essi dedicato.

In merito al quesito n°7

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

Nell'immobile in questione sono alcuni presenti macchinari, la cui descrizione è riportata nel capitolo ad essi dedicato. Si riporta di seguito il valore complessivo riscontrato: **V macchinari Abbasanta = 13.492,80 €**

RIFIUTI

In merito al quesito n°8

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

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

In merito al quesito n°9

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

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

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

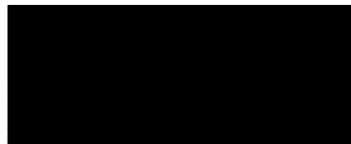
Cagliari 20 luglio 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



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



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



Volume D - Precisazioni alle relazioni

Cagliari 23 ottobre 2018

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

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

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

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

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

Alla presente richiesta gli scriventi rispondono come segue.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Direzioni Provinciali, quali:

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

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

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

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

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

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

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

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

Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
