

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 29 - Sardara Viale dei Platani 29-31

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 29 - Sardara Viale dei Platani 29-31

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Sardara, censito al C.U. al **foglio 26 particella 396 e particella 5076**; 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 a Rogito Notaio [REDACTED] del 15 gennaio 2002, trascritto il 12 febbraio 2002 ai nn°6248/4720.

Contro: [REDACTED]

In merito al quesito n°2

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

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni:

1) Ipoteca giudiziale iscritta il 23 febbraio 2018, ai nn°5314/707

A favore: [REDACTED]

In merito al quesito n°3

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

L'immobile in questione è tuttora di proprietà del [REDACTED] pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°4

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il presente lotto è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Sardara, l'accesso all'immobile può avvenire dai civici nn°29-31 del Viale dei Platani; l'area nella quale insistono i fabbricati di cui al presente lotto è distinta al C.T. al foglio 26 particella 396 di 2.065 mq e particella 5076 di 55 mq per complessivi 2.120 mq, ha forma irregolare, indicativamente trapezia e confina a Sud-Est con il Viale dei Platani e negli altri lati con proprietà private. Gli immobili sono allacciati alla pubblica fognatura ed sono dotati di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica, nell'intero lotto sono edificati due corpi di fabbrica di seguito brevemente descritti:

- ✓ **Fabbricato magazzino, uffici e vendita:** Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a magazzino, vendita ed uffici al piano primo a locale di sgombero.
- ✓ **Fabbricato Pesa:** 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 VENDITA

Il corpo di fabbrica in questione **(Foto da n°1 a n°4)** è ubicato al centro del lotto e vi si accede direttamente tramite due cancelli carrabili dall'area cortilizia confinante con il Viale dei Platani; il fabbricato è realizzato con muratura di pietrame e copertura a volta tirantata il tutto è in sufficiente stato di conservazione.

È così distribuito:

Piano Terra: Due uffici vendita **(Foto da n°5 a n°7)**, disimpegno coperto **(Foto n°8)**, locali magazzino **(Foto da n°9 a n°12)**, antibagno **(Foto n°13)** e bagno **(Foto n°14)**;

Piano Primo: Locale di sgombero al quale si accede da una scala comunicante con uno dei due uffici.

Le finiture di sufficiente qualità e stato sono così descritte:

Piano terra: Magazzini - i pavimenti sono realizzati con un battuto di cemento fugato, intonaci e tinteggiature in sufficiente stato di manutenzione, impianto elettrico fuori traccia, gli infissi finestra sono in ferro e vetro, gli ingressi sono realizzati in ferro. Uffici: la pavimentazione è realizzata con gres 30x30 cm; gli infissi interni sono in ferro, gli infissi esterni sono in ferro e vetro.

Piano primo - Non è stato possibile accedere al piano a causa della mancanza delle chiavi d'accesso all'ufficio al piano terra nel quale è posizionata la scala di comunicazione con il piano primo.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi sufficiente.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dal fabbricato è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata con una muratura in pietrame e soprastante ringhiera in ferro. L'area cortilizia destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci è pavimentata. Sono presenti, realizzata in aderenza con il lato Nord-Est del fabbricato principale, un locale pesa (**Foto n°3**) e, in aderenza ai lati Nord-Ovest e parte del lato Nord-Est, un'ampia tettoia (**Foto nn°15-16**).

SUPERFICI

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

Destinazione	Superficie mq
Fabbricato Magazzini, Uffici e Locale di Sgombero	
Piano Terra	
Magazzini e deposito	541,56
Uffici e vendita	51,44
Disimpegno coperto	23,67
Piano Primo	
Locale di sgombero	76,53
Locale pesa	
Pesa	5,06
Tettoia	276,64
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	1.221,63

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Sardara (**All. 4.1**), è individuato urbanisticamente con la **Zona B "Completamento residenziale"**; 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

Per le edificazioni si applicano i seguenti parametri:

- ✓ Indice fondiario 2,80 mc/mq;
- ✓ Rapporto di copertura 1/2

STIMA DELL'IMMOBILE

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

Al valore medio suggerito, inoltre, sono stati applicati i due coefficienti correttivi:

Deprezzamento Stato finiture = Le finiture dell'immobile sono in sufficiente stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Sufficiente 0,90**;

Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale = L'immobile ha almeno 64 anni, come si può rilevare dalla fotografia satellitare dell'epoca (**All. 7**), per cui il coefficiente da adottare sarà: **Dv&o = 0,689**

Destinazione	Superficie mq	Valore unitario	Valore Base
Fabbricato Magazzini, Uffici e Locale di Sgombero			
Piano Terra			
Magazzini e deposito	541,56	600,00	€ 324.936,00
Uffici e vendita	51,44	700,00	€ 36.008,00
Disimpegno coperto	23,67	450,00	€ 10.651,50
Piano Primo			
Locale di sgombero	76,53	300,00	€ 22.959,00

Locale pesa

Pesa	5,06	240,00	€ 1.214,40
Tettoia	276,64	180,00	€ 49.795,20
Sistemazioni esterne			
Cortile e viabilità	1.221,63	60,00	€ 73.297,80
Totale			€ 518.861,90
Coefficiente stato immobile - Sufficiente			0,90
Coefficiente vetustà immobile - Anni 64			0,689
Valore immobile			€ 321.746,26
Valore immobile arrotondato			€ 322.000,00

In merito al quesito n°5

- Accertino la presenza di eventuali abusi edilizi nella misura in cui tale circostanza incida sulla commerciabilità e/o valutazione degli immobili (eventuali oneri di sanatoria, oneri di demolizione ecc);

✚ CONFORMITÀ URBANISTICA

Gli scriventi hanno eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara riscontrando però che non sono presenti le progettazioni originarie riguardanti il corpo di fabbrica principale, il che è giustificabile con la data di realizzazione dell'immobile, cioè metà degli anni cinquanta, come peraltro si può rilevare dalla documentazione satellitare (All. 7) estratta dal sito sardegnageoportale.it; è presente altresì la seguente progettazione:

- 1) **Concessione per l'esecuzione di opere edili n°22 del 04 aprile 2005**
per la costruzione di tettoie piazzale.

Per quanto sopra, considerato da un confronto tra lo stato dei luoghi (All. 2) e l'ultimo progetto rilevato (All. 6) risulta quanto segue:

- 1) La dimensione delle tettoie realizzate è differente a quella rilevata;
- 2) Esistono delle differenze sulle dimensioni dell'immobile e sulle partizioni interne annoverabili nella normale tolleranza esecutiva.

La difformità di cui al punto 1 potrà essere sanata mediante la demolizione della tettoia realizzata in eccesso, le difformità di cui al punto 2 potranno essere sanate con un accertamento di conformità i cui costi sono stati ricompresi nella valutazione fatta.

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 presenti esclusivamente un Carrello elevatore diesel TCM FD25 e una seminatrice modello "Trinacria" della ditta Raciti meglio descritti nel volume dedicato ai macchinari.

In merito al quesito n°7

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

La valutazione del Carrello elevatore diesel TCM FD25 e una seminatrice modello "Trinacria" della ditta Raciti è riportata nel volume dedicato ai macchinari.

Il valore complessivo dei macchinari è pari a:

V_{macchinari Sardara} = 10.500,00 €.

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.

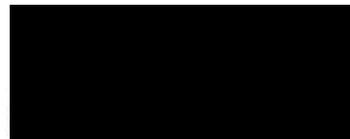
Cagliari 20 luglio 2018

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
