

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 36 - Ales Via Umberto I° 148-150

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 36 - Ales Via Umberto I° 148-150

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Ales, censito al C.U. al **foglio 13 particella 939 sub 1 e sub 2**; nel seguito verrà data risposta ai singoli quesiti oggetto di perizia.

In merito al quesito n°1

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

L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED] con atto di vendita, Rogito del Notaio [REDACTED] del 15 gennaio 2002, trascritto il 14 febbraio 2002 ai nn°1682/1544.

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 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 ██████████

██████████ 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 Ales, l'accesso all'immobile può avvenire dai civici da nn°148 e 150 della Via Umberto I°; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. alla sezione A foglio 13 particella 939 di 1.444 mq. Il lotto ha forma irregolare, indicativamente rettangolare; si precisa a tal fine che il lotto in questione, ha confini catastali differenti dai confini reali, questo lo si può rilevare facilmente dal confronto tra la pianta catastale e la visione satellitare, detta differenza è dovuta, presumibilmente, all'eliminazione della risega presente nel muro di confine lato Nord della pianta catastale di comune accordo con il vicino. Il mappale ospitante l'immobile confina ad Nord-Est con la Via Umberto I° 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 è edificato un solo corpo di fabbrica di seguito brevemente descritto:

- ✓ **Fabbricato magazzino, uffici, vendita ed abitazione del custode:** Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a magazzino, vendita ed uffici al piano primo ad abitazione del custode.

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.

FABBRICATO MAGAZZINO, UFFICI, VENDITA ED ABITAZIONE DEL CUSTODE

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°1 a n°5**) è ubicato centralmente nel lotto in questione, vi si accede direttamente dall'area cortilizia confinante con la via Umberto I°; il magazzino è realizzato con muratura di pietrame e copertura a volta tirantata, la parte frontale, destinata ad uffici ed abitazione del custode, ha i solai in laterocemento, il tutto è in pessimo stato di conservazione. L'immobile è così distribuito:

Piano Terra: Due uffici vendita, disimpegno coperto (**Foto n°6**), scala di comunicazione al piano primo e locale magazzino e deposito;

Piano Primo: Abitazione del custode, alla quale si accede con una rampa di scale comunicante sia con il cortile sia con il disimpegno

coperto, composta da ingresso con disimpegno centrale **(Foto n°7)**, tre vani multiuso **(Foto da n°8 a n°10)**, cucina **(Foto n°11)** e bagno **(Foto n°12)**.

Le finiture di pessima qualità e stato sono così descritte:

Piano terra - Bisogna premettere che non è stato possibile accedere al piano terra dell'immobile a causa della mancanza delle chiavi d'accesso, per quanto sopra si descriverà quanto rilevato dall'esterno: i pavimenti del disimpegno coperto sono realizzati con un battuto di cemento fugato, intonaci e tinteggiature esterne in mediocre stato di manutenzione per la presenza, in diversi punti, di infiltrazioni per umidità di risalita e per perdite localizzate, gli infissi finestra sono in ferro e vetro, gli ingressi sono realizzati con serrande avvolgibili in ferro.

Piano primo - Pavimenti in monocottura 20x20 cm 25x25 cm, rivestimenti cucina realizzati in monocottura 20x20 cm solo dietro i fuochi, nel bagno realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 220 cm, nel bagno sono presenti lavabo, doccia, wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in mediocre stato, gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in alluminio e vetro, gli infissi esterni sono in parte in legno e vetro ed in parte in alluminio e vetro dotati di scurino in legno, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sottotraccia.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi pessimo.

✚ 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 asfaltata, a meno di piccole porzioni perimetrali sterrate.

✚ 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 ed Abitazione del Custode | |
| Piano Terra | |
| Magazzini e deposito | 302,97 |
| Uffici e vendita | 60,27 |
| Disimpegno coperto | 29,10 |
| Piano Primo | |
| Abitazione | 97,29 |
| Sistemazioni esterne | |
| Cortile e viabilità | 1.051,66 |

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Ales (**All. 4.1**), è individuato urbanisticamente con la **Zona D "Aree Artigianali/Industriali"**; 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 D

Modalità d'attuazione:

Intervento consentito previo apposito Piano di Lottizzazione convenzionato ovvero Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Categorie d'intervento:

- ✓ Indice di edificabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- ✓ Indice di copertura max 0,40 mq/mq;
- ✓ Altezza max 8,00 mt.

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 la destinazione urbanistica dell'area di sedime (D) 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 pessimo stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Pessimo 0,70**;

Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale = L'immobile ha almeno 63 anni, come si può rilevare dalle immagini satellitari (**All. 7**), per cui il coefficiente da adottare sarà: **Dv&o = 0,693**

Il valore finale determinato è meglio riportato nella seguente tabella:

| Destinazione | Superficie mq | Valore unitario | Valore Base |
|---|----------------------|------------------------|---------------------|
| Fabbricato Magazzini, Uffici ed Abitazione del Custode | | | |
| Piano Terra | | | |
| Magazzini e deposito | 302,97 | 212,50 | € 64.381,13 |
| Uffici e vendita | 60,27 | 527,50 | € 31.792,43 |
| Disimpegno coperto | 29,10 | 159,38 | € 4.637,81 |
| Piano Primo | | | |
| Abitazione | 97,29 | 490,00 | € 47.672,10 |
| Sistemazioni esterne | | | |
| Cortile e viabilità | 1.051,66 | 20,00 | € 21.033,20 |
| Totale | | | € 169.516,66 |
| Coefficiente stato immobile - Pessimo | | | 0,700 |
| Coefficiente vetustà immobile - Anni 63 | | | 0,693 |
| Valore immobile | | | € 82.232,53 |
| Valore immobile arrotondato | | | € 82.000,00 |

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

1) Autorizzazione per l'esecuzione di opere edili, n°17 del 21 novembre 1983 per l'esecuzione di lavori di manutenzione varia nei magazzini siti in via Umberto I° n° 141;

Va precisato che l'autorizzazione sopra riportata non contiene elaborati grafici inerenti l'immobile in questione e nient'altro è stato rilevato presso l'ufficio tecnico comunale, il che è giustificabile con la data di realizzazione dell'immobile cioè metà degli anni cinquanta.

Per quanto sopra, da un confronto tra lo stato dei luoghi (All. 2) e l'ultima planimetria ufficiale presentata cioè la planimetria catastale del 1955 (All. 3) risulta quanto segue:

Non vi sono difformità degne di nota non annoverabili nella normale tolleranza esecutiva.

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 non sono presenti macchinari, pertanto il presente quesito perde di significato.

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 non sono presenti macchinari, pertanto il presente quesito perde di significato.

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.

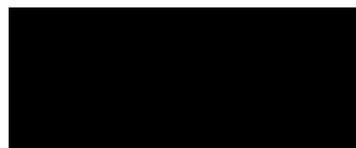
Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

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
