

**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 21 - Guasila Via Segariu 112

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 21 - Guasila Via Segariu n°112

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Guasila, censito al C.U. al **foglio 26 particella 159 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 a Rogito Notaio [REDACTED] del 30 gennaio 1996 trascritto il 27 febbraio 1996 ai nn°4508/3364.

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 in esame è gravato dalle seguenti iscrizioni:

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

A favore: [REDACTED]

Gravante sul foglio 26 particella 159 sub 1 e 159 sub 2.

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 Guasila, l'accesso all'immobile può avvenire dal civico da n°112 della Via Segariu; l'area nella quale insistono i fabbricati di cui al presente lotto è distinta al C.T. al foglio 26 particella 84 di 2.280 mq, ha forma regolare, indicativamente trapezia e confina a Nord con la Via Aldo Moro, a Sud con la Via Segariu a Est ed Ovest 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 tre corpi di fabbrica di seguito brevemente descritti:

- ✓ **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.

- ✓ **Fabbricato magazzino (ex deposito carburante):** Realizzato su di un livello destinato a magazzino.
- ✓ **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, VENDITA ED ABITAZIONE DEL CUSTODE

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°1 a n°3**) è ubicato in aderenza con il lato Est del lotto in questione, vi si accede direttamente tramite un cancello carrabile dall'area cortilizia confinante con la via Segariu (**Foto n°4**); il magazzino è realizzato con muratura di pietrame e copertura a volta tirantata, il magazzino d'ampliamento è realizzato con struttura mista muratura portante e telaio in acciaio con copertura in pannelli, la parte frontale destinata ad uffici ed abitazione del custode ha i solai in laterocemento, 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, scala di comunicazione al piano primo, locale magazzino principale (**Foto da n°8 a n°11**), locale magazzino secondario (**Foto nn°12-13**), locale deposito oli, locale deposito antiparassitari (**Foto n°14**), antibagno e bagno (**Foto nn°15-16**);

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 disimpegno centrale (**Foto n°17**), tre vani multiuso (**Foto da n°18 a n°20**), cucina (**Foto n°21**) e bagno (**Foto n°22**).

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 esterne in mediocre 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 in gres 30x30 cm; gli infissi interni sono, parte in alluminio e vetro e parte in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Piano primo - Pavimenti in gres 30x30 cm, rivestimenti bagno realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 180 cm, nel bagno sono presenti lavabo, doccia e wc, i sanitari, come le rubinetterie, sono in buono stato, gli intonaci e le tinteggiature sono in mediocre stato per la presenza, in diversi punti, di infiltrazioni per perdite localizzate

provenienti dalla copertura **(Foto n°19-23)**; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio e vetro, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sottotraccia. 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 parte pavimentata e parte piantumata. Sono presenti, realizzata in aderenza con il confine Ovest, un locale pesa **(Foto nn°24-25)** ed un locale, un tempo adibito a deposito carburanti, ora a magazzino **(Foto nn°26-27)**.

✚ 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 ed Abitazione del Custode	
Piano Terra	
Magazzini e deposito	736,08
Uffici e vendita	59,35
Disimpegno coperto	28,83
Piano Primo	
Casa del custode	95,99
Locale pesa	
Pesa	5,83

Locale ex deposito carburante

Magazzino	9,56
-----------	------

Sistemazioni esterne

Cortile e viabilità	1.440,35
---------------------	----------

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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

È consentita per concessione diretta la costruzione nei lotti ancora liberi, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi.

- ✓ L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà essere superiore a **(2,50 mc/mq)** nel caso vengano cedute al Comune aree da destinare a parcheggi pubblici, al di fuori delle sedi viarie, nella misura di 12 mq ogni 100 mc di costruzione aggiuntiva potrà passare a **(3,00 mc/mq)**.
- ✓ L'altezza massima non potrà essere superiore a **7,50 m**.

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 comun 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 sufficiente stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Sufficiente 0,90**;

Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale = L'immobile ha circa **63** anni 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 ed Abitazione del Custode			
Piano Terra			
Magazzini e deposito	736,08	525,00	€ 386.442,00
Uffici e vendita	59,35	600,00	€ 35.610,00
Disimpegno coperto	28,83	400,00	€ 11.532,00
Piano Primo			
Casa del custode	95,99	625,00	€ 59.993,75

Locale pesa

Pesa	5,83	210,00	€ 1.224,30
------	------	--------	------------

Locale ex deposito carburante

Magazzino	9,56	210,00	€ 2.007,60
-----------	------	--------	------------

Sistemazioni esterne

Cortile e viabilità	1.440,35	52,50	€ 75.618,38
---------------------	----------	-------	-------------

Totale € 572.428,03

Coefficiente stato immobile - Sufficiente 0,90

Coefficiente vetustà immobile - Anni 63 0,693

Valore immobile € 357.023,36

Valore immobile arrotondato € 357.000,00

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 Guasila 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; sono presenti altresì le seguenti progettazioni:

- 1) Nullaosta per l'esecuzione di opere edili n°11 del 13 marzo 1977 per la costruzione di una pubblica stadera;**

2) Concessione edilizia n°14 del 04 giugno 1979 per la costruzione di una tramoggia per la ricezione del grano alla rinfusa;

3) Concessione edilizia n°18 del 08 giugno 1998 per la ristrutturazione del fabbricato sede dell'agenzia di Guasila del [REDACTED]

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

Sono presenti piccole difformità sanabili quali il posizionamento leggermente differente delle aperture, piccole differenze delle dimensioni degli immobili rientranti nella normale tolleranza esecutiva e demolizione e realizzazione di due ambienti adibiti a Locale antiparassitario e deposito mediante la realizzazione di tramezzi interni, dette difformità sono sanabili con un semplice accertamento di doppia conformità il cui costo è ricompreso nella stima finale del lotto.

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 è presente esclusivamente un Carrello elevatore diesel TCM FD20 meglio descritto 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 FD20 è riportata nel volume dedicato ai macchinari.

Il valore complessivo è pari a **V macchinari Guasila Via Segariu = 1.000,00 €.**

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.

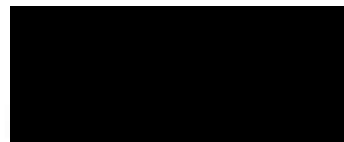
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
