

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 22 - Guasila Via Villanovafranca s.n.c.

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 22 - Guasila Via Villanovafranca s.n.

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Guasila ed individuato al C.U. al **foglio 26 particella 72 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 14 gennaio 1986 trascritto il 10 febbraio 1986 ai nn°3069/2409

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 volontaria iscritta il 30 settembre 2014 ai nn°23431/2528

A favore: [REDACTED]

Gravante sul foglio 26 particella 72 sub 1 e 72 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 gruppo di fabbricati in esame costituenti il presente lotto è ubicato nella periferia Nord Ovest del Comune di Guasila; l'accesso agli immobili può avvenire da un cancello carrabile senza numero civico prospettante la Via Villanovafranca; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al Foglio 26 Part. 700 di 12.150 mq. Il lotto ha forma irregolare, indicativamente trapezia e confina a Nord con la Via Villanovafranca ed a Ovest una strada di penetrazione agraria e negli altri lati con proprietà private. Nell'intero lotto sono edificati tre corpi di fabbrica distinti di seguito brevemente elencati:

- ✓ **Fabbricato Uffici ed Abitazione del Custode:** Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a locale uffici ed al piano primo ad abitazione del custode;
- ✓ **Silo per cereali:** Realizzato su di un livello ed utilizzato per lo stoccaggio dei cereali;

- ✓ **Silo per cereali e magazzino:** Realizzato su di un livello ed utilizzato in parte per lo stoccaggio dei cereali e parte come magazzino.

Gli scriventi sottolineano che trattandosi di immobili 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 UFFICI ED ABITAZIONE DEL CUSTODE

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°1 a n°4**) è realizzato con una struttura in muratura portante, tamponature in laterizio e solai in laterocemento. È così distribuito:

Piano Terra: ufficio (**Foto n°5**), blocco servizi composto da antibagno e bagno, loggiato e scala d'accesso (**Foto n°6**) al

Piano Primo composto da: Ingresso soggiorno (**Foto nn°7-8**), cucina (**Foto nn°9-10**), due disimpegni centrali, due camere da letto (**Foto nn°11-12**), e due bagni (**Foto nn°13-14**).

Le finiture di buona qualità e stato sono così descritte:

Piano Terra: I pavimenti dell'intero piano sono realizzati con un gres 10x20 cm, il bagno è rivestito con una monocottura 15x15 cm fino

all'altezza di 165 cm, nel bagno sono presenti lavabo, bidet e wc; i sanitari, come le rubinetterie, sono in sufficiente stato d'uso; gli intonaci e le tinteggiature sono in buono stato, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio e vetro, dotati di avvolgibile in PVC;

Piano Primo: I pavimenti dell'intero piano sono realizzati con un gres 20x20 cm, il bagno è rivestito con una monocottura 25x20 cm fino all'altezza di 200 cm, in un bagno sono presenti lavabo, vasca, bidet e wc, nell'altro bagno sono presenti lavabo e wc; i sanitari, come le rubinetterie, sono in sufficiente stato d'uso; gli intonaci e le tinteggiature sono in sufficiente stato, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio e vetro, dotati di avvolgibile in PVC;

Impianti: L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, l'impianto idrico è sottotraccia il riscaldamento è assente. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi buono.

SILO PER CEREALI

Il fabbricato in questione (**Foto da n°15 a n°18**) è distribuito su di un unico livello ed in un unico ambiente adibito a silo (**Foto nn°19-20**), vi si accede direttamente dal cortile interno, ha struttura realizzata con intelaiatura in conglomerato cementizio armato, pannelli prefabbricati autoportanti in conglomerato cementizio armato e solaio di copertura alveolare in cemento precompresso; il pavimento è realizzato con un

battuto di cemento fugato e dotato di griglie di scolo, gli infissi sono in ferro e vetro, gli accessi sono garantiti da delle serrande avvolgibili in ferro dotate di rinforzi per sostenere la spinta del peso delle granaglie, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia; il tutto è in buono stato di conservazione.

SILO PER CEREALI E MAGAZZINO

Il corpo di fabbrica in esame **(Foto da n°21 a n°23)** è distribuito su di un unico livello ed è diviso in due ambienti distinti adibiti rispettivamente a magazzino **(Foto nn°24-26)** ed a silo granaglie **(Foto n°26)**; ai singoli ambienti componenti il corpo di fabbrica vi si accede direttamente dal cortile interno; il fabbricato ha struttura realizzata con intelaiatura in conglomerato cementizio armato, pannelli prefabbricati autoportanti in conglomerato cementizio armato e solaio di copertura alveolare in cemento precompresso; il pavimento è realizzato con un battuto di cemento fugato e dotato di griglie di scolo, gli infissi sono in ferro e vetro, gli accessi sono garantiti da delle serrande avvolgibili in ferro dotate di rinforzi per sostenere la spinta del peso delle granaglie, l'impianto elettrico è realizzato fuori traccia; il tutto è in buono stato di conservazione

SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dai fabbricati è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata in parte in cemento

armato con soprastante ringhiera metallica. L'area cortilizia, destinata a parcheggio, viabilità e stoccaggio merci è in parte asfaltata (**Foto n°30**) ed in parte piantumata, è presente tra i due capannoni una tettoia in lamiera di circa 450 mq (**Foto da n°27 a n°30**) ed alcune baracche per alloggiamento di animali (**Foto nn°31-32**).

+ 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	
Uffici e bagno	73,45
Loggiato	25,00
Piano Primo	
Casa del custode	98,45
Silo per cereali	
Silo	1.688,91
Silo per cereali e magazzino	
Silo e magazzini	1.452,65
Sistemazioni esterne	
Tettoia	926,96
Cortile e viabilità	7.983,03

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 D Sottozona D.2 "Zona industriale, artigianale e commerciale"** 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 - Sottozona D2.

Modalità d'intervento

Tale sottozona individua comparti ben definiti del territorio comunale nei quali già operano attività artigianali, commerciali e di servizio, inserite in un sistema viario esistente. In tali comparti sono consentiti interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione degli stabilimenti esistenti, mediante concessione singola, nel rispetto dei seguenti parametri e disposizioni::

- ✓ Altezza max 10,00 m
- ✓ Indice copertura 0,6 mq/mq;
- ✓ I distacchi minimi dai confini sono i seguenti:
 - mt 5 dai confini privati;
 - mt 10 dai confini stradali.

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 e la destinazione urbanistica dell'area, non consentono 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 **13** anni per cui il coefficiente da adottare sarà **Dv&o = 0,925**

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			
Uffici e bagno	73,45	600,00	€ 44.070,00
Loggiato	25,00	120,00	€ 3.000,00
Piano Primo			
Casa del custode	98,45	625,00	€ 61.531,25
Silo per cereali			
Silo	1.688,91	525,00	€ 886.677,75
Silo per cereali e magazzino			
Silo e magazzini	1452,65	525,00	€ 762.641,25
Sistemazioni esterne			
Tettoia	926,96	150,00	€ 139.044,00
Cortile e viabilità	7.983,03	52,50	€ 419.109,08
Totale			€ 2.316.073,33

Coefficiente stato immobile - Buono	1,00
Coefficiente vetustà immobile - Anni 27	0,812
Valore immobile	€ 1.880.651,54
Valore immobile arrotondato	€ 1.881.000,00

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

- 1) **Concessione edilizia n°12 del 05 maggio 1986** per la "Costruzione di un centro di stoccaggio cereali composto da due magazzini con meccanizzazione di carico e scarico".

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

- 1) **Dimensioni degli immobili:** sono presenti delle differenze tra le dimensioni di progetto e quelle reali rientranti però nella normale tolleranza esecutiva;

- 2) **Sili**: Il numero delle aperture realizzate è minore di quello previsto in progetto;
- 3) **Tettoia**: La superficie della tettoia realizzata è maggiore di quella assentita;
- 4) **Baracche per animali**: sono state realizzate delle baracche non previste nel progetto.

Per quanto sopra il presente lotto è difforme dall'ultima progettazione approvata; le prime tre difformità potranno essere comodamente sanate con un accertamento di doppia conformità, mentre l'ultima difformità dovrà essere bonificata con la rimozione di quanto realizzato in abuso; gli oneri complessivi per la conformizzazione sono considerati compresi nel valore finale stimato.

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 diversi macchinari meglio descritti nel volume dedicato.

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 delle attrezzature presenti nel lotto è riportata nel volume dedicato ai macchinari.

Il valore complessivo dei macchinari è il seguente:

Valore Macchinari Guasila Via Villanovafranca = 65.0925,80 €.

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 per cui il 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 per cui il 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

**RISPOSTE ALLA RICHIESTA DI PRECISAZIONI
INERENTI LA PERIZIA DI STIMA DEI BENI
PATRIMONIO DEL**

**E LA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DI PERIZIA
PREMESSE**

In data 20 aprile 2018 i sottoscritti Dott. Ing. Marco Dettori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] e Dott. Ing. Elisabetta Muntoni iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al [REDACTED] sono stati incaricati dall'Ing. [REDACTED] nella qualità di Direttore Generale del [REDACTED] di redigere apposita consulenza tecnica al fine di individuare e valutare i cespiti, beni mobili ed immobili, patrimonio del [REDACTED]

In data 12 agosto 2018 gli scriventi hanno consegnato la relazione tecnica con la descrizione e stima dei beni a noi elencati dal [REDACTED] [REDACTED] nonché con le verifiche ipocatastali, riportate nel Volume B di perizia, dall'esame del quale sono emersi una serie di immobili, non indicati inizialmente dalla committenza, ma in buona parte appartenenti al [REDACTED]

Successivamente, gli attestatori hanno rappresentato agli scriventi la necessità di integrare la prima consulenza al fine di fornire alcune precisazioni sinteticamente riportate nel seguito:

- ✓ *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.

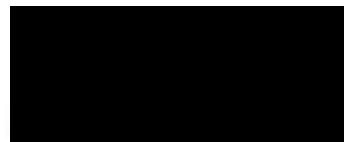
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
