

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 26 - San Gavino Monreale

Via Tommaseo 1

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 26 - San Gavino Monreale Via Tommaseo n°1

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di San Gavino Monreale, censito al C.U. al **foglio 29 particella 354 Sub 1 e Sub 2 e particella 399**; 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]

Particella 399 - L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED] con atto di fusione a Rogito Notaio [REDACTED] del 01 ottobre 1975 trascritto il 19 dicembre 1975 ai nn°16829/14004.

A Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Particella 354 Sub. 1 e 2 - 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]

+ Parte dell'area di sedime del presente Lotto

Quota pari al 100% della piena proprietà dei terreni siti a San Gavino Monreale individuato al C.T. al foglio 29 particella 615 di 1037 mq e particella 598 di mq 526.

L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED]

[REDACTED] con atto trascritto il 07 aprile 1955 ai nn°2900/175.

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;**

Particella 399 - L'immobile non è gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Particella 354 Sub. 1 e 2 - 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 ██████████
██████████ 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 San Gavino Monreale, l'accesso all'immobile può avvenire, tramite due cancelli carrabili, dal civico da n°1 della Via Tommaseo o dal civico n°2 della Via Dante; l'area nella quale insistono i fabbricati di cui al presente lotto è distinta al C.T. al foglio 29 particella 397 di 720 mq, particella 398 di 960 mq, particella 598 di 526 mq, particella 615 di 1.037 mq e 616 di 473 mq per complessivi 3.716 mq, ha forma regolare, indicativamente rettangolare e confina a Sud con la Via Dante, a Est con la Via Tommaseo 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 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:** Realizzato su di un livello destinato a magazzino.
- ✓ **Locale 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°4**) è ubicato nella porzione Est del lotto in questione, vi si può accedere direttamente dall'area cortilizia interna; il magazzino è realizzato con muratura di pietrame e copertura a volta a botte tirantata, 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 nn°5-6**), disimpegno coperto (**Foto n°7**), scala di comunicazione al piano primo (**Foto n°8**), locale magazzino principale (**Foto da n°9 a n°11**), locale deposito

antiparassitari **(Foto n°12)**, antibagno **(Foto n°13)** e bagno **(Foto n°14)**;

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°15)**, tre camere **(Foto da n°16 a n°18)**, cucina **(Foto n°19)** e bagno **(Foto n°20)**.

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 con serrande avvolgibili in ferro. Uffici e bagni: la pavimentazione è realizzata in gres 30x30 cm; gli infissi interni sono in legno e vetro, gli infissi esterni sono in ferro e vetro.

Piano primo - Pavimenti in marmette di graniglia 20x20 cm, rivestimenti bagno realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 160 cm, nel bagno sono presenti lavabo, bidet, vasca e wc, i sanitari, come le rubinetterie, sono in sufficiente stato, gli intonaci e le tinteggiature sono in mediocre stato per la presenza, in alcuni punti, di infiltrazioni dalla copertura; gli infissi interni sono in legno e vetro, quelli esterni sono in legno 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 sufficiente.

+ FABBRICATO MAGAZZINO

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°21 a n°23**) è ubicato nella porzione Ovest del lotto in questione, vi si accede direttamente dall'area cortilizia; il magazzino è realizzato con muratura di pietrame e copertura a volta a botte in cemento amianto, il tutto è in mediocre stato di conservazione.

È così distribuito:

Piano Terra: Locale magazzino;

Le finiture di mediocre qualità e stato sono così descritte:

Piano terra: Magazzino - i pavimenti sono realizzati con un battuto di cemento fugato, intonaci e tinteggiature esterne in mediocre stato di manutenzione per la presenza, in alcuni punti, di umidità di risalita, impianto elettrico fuori traccia, gli infissi finestra sono in ferro e vetro, gli infissi d'ingresso sono assenti. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi mediocre.

+ SISTEMAZIONI ESTERNE

La porzione residua del lotto non occupata dai fabbricati è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata con una muratura in pietrame e soprastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro nel lato via Dante, con ringhiera in ferro nel lato via Tommaseo; sono presenti due cancelli carrabili prospettanti il civico n°1 della via Tommaseo ed il civico 2 della Via Dante. L'area cortilizia destinata a parcheggio viabilità e

stoccaggio merci è solo parzialmente pavimentata. È presente, realizzato in aderenza con il fabbricato principale, un locale pesa **(Foto nn°2-4)**.

+ 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	515,37
Uffici e vendita	62,70
Disimpegno coperto	28,83
Piano Primo	
Casa del custode	97,74
Locale pesa	
Pesa	5,40
Fabbricato Magazzino	
Piano Terra	
Magazzino	327,44
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	2.776,26

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di San Gavino Monreale **(All. 4.1)**, è individuato urbanisticamente con la **Zona S2 "Servizi"**; 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 S2

- ✓ L'indice di fabbricabilità fondiario non dovrà essere superiore a **(2,00 mc/mq)**.

Nell'area in questione dovranno essere preventivamente osservate le Norme d'attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico

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 **55** anni per cui il coefficiente da adottare sarà **Dv&o = 0,723**

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	515,37	600,00	€ 309.222,00
Uffici e vendita	62,70	700,00	€ 43.890,00
Disimpegno coperto	28,83	450,00	€ 12.973,50
Piano Primo			
Casa del custode	97,74	750,00	€ 73.305,00
Locale pesa			
Pesa	5,40	240,00	€ 1.296,00
Fabbricato Magazzino			
Piano Terra			
Magazzino	327,44	600,00	€ 196.464,00
Sistemazioni esterne			
Cortile e viabilità	2.776,26	60,00	€ 166.575,60
Totale			€ 803.726,10
Coefficiente stato immobile - Sufficiente			0,90
Coefficiente vetustà immobile - Anni 55			0,723
Valore immobile			€ 522.984,57
Valore immobile arrotondato			€ 523.000,00

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 San Gavino Monreale riscontrando però che non sono presenti le progettazioni originarie riguardanti i due corpi di fabbrica

principali, il che è giustificabile con la data di realizzazione degli immobili, cioè metà degli anni cinquanta per il primo mentre era già presente nel 1968 il secondo, come peraltro si può rilevare dalla documentazione satellitare (All. 7) estratta dal sito sardegnageoportale.it; sono presenti altresì le seguenti progettazioni e/o autorizzazioni:

- 1) **Licenza di costruzione n°18/77/E del 21 marzo 1977** per la costruzione di una stadera ponte a bilico;
- 2) **Concessione n°46/79/V del 31 maggio 1979** per la costruzione di una tramoggia incassata nel terreno;
- 3) **Autorizzazione n°74/87 M del maggio 1987** per la manutenzione, impermeabilizzazione pensiline, sostituzione pluviali, ripristino intonaci, tinteggiatura e pavimenti.

Per quanto sopra, considerato che può essere realizzato solo un confronto tra lo stato dei luoghi (All. 2) e l'ingombro rilevabile nella planimetria generale allegata alla Licenza di costruzione n°18/77/E del 21 marzo 1977 (All. 6) e alla distribuzione interna rilevabile dalle planimetrie catastali (All. 3) risulta quanto segue:

Le dimensioni esterne degli immobili, leggermente differenti, sono annoverabili nella normale tolleranza esecutiva, mentre è rilevabile una differente distribuzione interna nel magazzino principale con la realizzazione del locale deposito antiparassitari, del antibagno e bagno che potranno essere sanati con un accertamento di conformità il cui costo è da intendersi ricompreso nella valutazione finale dell'immobile.

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

- Esegua 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.

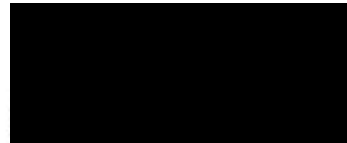
Cagliari 20 luglio 2018

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

**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] 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.

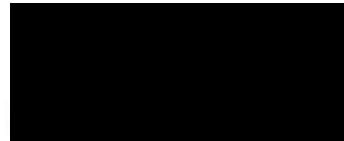
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
