

**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 11 - Pula Via La Marmora 93-95**

Cagliari 20 luglio 2018

## PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

### **Lotto 11 - Pula Via La Marmora 93-95**

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Pula, censito al C.U. al **foglio 36 particella 553 sub 4 e sub 5**; 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]

**1.1** L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED] con atto a Rogito Segretario Comunale del Comune di Pula del 26 gennaio 1957, trascritto il 28 aprile 1959 ai nn°5265/4731.

**Contro:** Comune di Pula.

**1.2** 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]

#### **+ Parte dell'area di sedime del presente Lotto**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana di mq 184 sita a Pula individuato al C.U. al foglio 36 particella 542.**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dell'area urbana di mq 20 sita a Pula individuato al C.T. al foglio 36 particella 540 (reliquato stradale).**

**Quota pari al 100% della piena proprietà dell'ente urbano di mq 20 sita a Pula individuato al C.T. al foglio 36 particella 543.**

**1.3** L'immobile in esame è stato acquisito dal [REDACTED] con atto a Rogito Notaio [REDACTED] del 06 dicembre 2013, trascritto il 02 gennaio 2014 ai nn°17/11.

**Contro:** Comune di Pula.

### **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 della seguente iscrizione:

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

**A favore:** [REDACTED]

Gravante sul foglio 36 particella 540 di 20 mq.

### **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 Pula, l'accesso all'immobile può avvenire dai civici da nn°93 e 95 della Via La Marmora; l'area di pertinenza del lotto è distinta al C.T. al Foglio 36 particella 542 di 184 mq, particella 543 di 20 mq e particella 553 di 2.738 mq per complessivi 2.942 mq. Il lotto ha forma irregolare, indicativamente trapezia e confina a Ovest con la Via La Marmora negli altri lati, in parte con la via Porrino, ed in parte 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 distinti di seguito brevemente elencati:

- ✓ **Fabbricato magazzini, 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;
- ✓ **Locale deposito carburanti:** Costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato su di un livello diviso in due ambienti.

**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 MAGAZZINI, UFFICI, VENDITA ED ABITAZIONE DEL CUSTODE**

Il corpo di fabbrica in questione **(Foto da n°1 a n°4)** è ubicato centralmente nel lotto e vi si accede direttamente dall'area cortilizia confinante con la via La Marmora; l'immobile è realizzato con struttura in muratura di pietrame portante 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 buono stato di conservazione.

È così distribuito:

**Piano Terra:** Due uffici vendita **(Foto nn°5-6)**, locale vendita **(Foto da n°7 a n°9)**, bagno con antibagno **(Foto nn°10-11)**, tre magazzini individuati in pianta come magazzino 1 **(Foto nn°12-13)**, magazzino 2 **(Foto nn°11-15)** e magazzino 3 **(Foto nn°16-17)**;

**Piano Primo:** Abitazione del custode, alla quale si accede con una rampa di scale **(Foto n°18)** comunicante con il cortile, composta da un ingresso con disimpegno centrale **(Foto n°19)**, tre camere da letto **(Foto da n°20 a n°23)**, sala da pranzo con annessa cucina **(Foto da n°24 a n°26)**, bagno **(Foto n°27)** e ripostiglio **(Foto n°28)**.

Le finiture di buona 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 in ferro e vetro con serrande avvolgibili in ferro. Bagno: I pavimenti del bagno sono in gres 30 x 30 cm, i rivestimenti sono realizzati in monocottura 15x15 cm a tutta altezza, nel bagno sono presenti lavabo, doccia wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in sufficiente stato; Uffici e deposito: gli infissi interni sono in alluminio e vetro, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Sono presenti infiltrazioni per umidità di risalita.

**Piano primo** - Pavimenti in gres 30x30 cm, rivestimenti bagno realizzati in monocottura 20x20 cm fino all'altezza di 160 cm, nel bagno sono presenti lavabo, doccia, wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in sufficiente stato, rivestimenti della cucina realizzati in monocottura solo dietro i fuochi, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro dotati di avvolgibile in PVC, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sottotraccia. Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi buono.

#### **LOCALE DEPOSITO CARBURANTI**

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°29 a n°31**) è ubicato nella porzione Nord del lotto, vi si accedere direttamente ed esclusivamente dal cortile interno; l'immobile è realizzato con una struttura in muratura portante e solaio in laterocemento, è intonacato e

tinteggiato è presente una pavimentazione in battuto di cemento, il solaio è parzialmente crollato, è assente un infisso esterni; lo stato di manutenzione complessivo può definirsi pessimo.

#### **✚ SISTEMAZIONI ESTERNE**

La porzione residua del lotto non occupata dai due fabbricati è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata con una muratura intonacata e soprastante ringhiera in ferro. L'area cortilizia, destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci, è in piccola parte pavimentata con un battuto di cemento (**Foto n°32**) ed in gran parte sterrata.

#### **✚ SUPERFICI**

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

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>
<b>Fabbricato Magazzini ed Abitazione del Custode</b>	
<b>Piano Terra</b>	
Magazzini e deposito	580,46
Uffici e vendita	125,44
<b>Piano Primo</b>	
Casa del custode	131,47
<b>Locale deposito carburanti</b>	
Locale deposito	23,70
<b>Sistemazioni esterne</b>	
Cortile e viabilità	2.212,41

## **PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

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

#### **Modalità d'intervento**

Nella zona B gli interventi si attuano in base ai seguenti parametri:

- ✓ indice di edificabilità fondiario massimo pari a 3 mc/mq; non derogabile per accordi fra privati;
- ✓ l'altezza massima consentita 7,50 mt.;
- ✓ numero massimo di piani 2;
- ✓ la distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt., la distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non inferiore a 10,00 mt.;
- ✓ Deve essere garantita una superficie minima per la sosta privata e relativo spazio di manovra, anche se interrata o seminterrata, pari a 1 mq./10 mc. di edificato

La totalità delle prescrizioni è meglio rappresentata nell'estratto della Norme d'Attuazione del PUC (**All. 4.2**).

## 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 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 buono stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Buono 1,00**;

**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:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore Base</b>
<b>Fabbricato Magazzini ed Abitazione del Custode</b>			
<b>Piano Terra</b>			
Magazzini e deposito	580,46	800,00	€ 464.368,00
Uffici e vendita	125,44	1.350,00	€ 169.344,00
<b>Piano Primo</b>			
Casa del custode	131,47	1.200,00	€ 157.764,00

<b>Locale deposito carburanti</b>			
Locale deposito	23,70	320,00	€ 7.584,00
<b>Sistemazioni esterne</b>			
Cortile e viabilità	2.212,40	80,00	€ 176.992,00
<b>Totale</b>			<b>€ 976.052,00</b>
<b>Coefficiente stato immobile - Buono</b>			<b>1,00</b>
<b>Coefficiente vetustà immobile - Anni 50</b>			<b>0,740</b>
<b>Valore immobile</b>			<b>€ 722.278,48</b>
<b>Valore immobile arrotondato</b>			<b>€ 722.000,00</b>

#### ✚ Valutazione della cubatura edificabile

Considerato che, come detto in precedenza, si potrebbero edificare 6.255 mc. Il valore della cubatura, definito sulla base di un'analisi di mercato svolta tra le principali agenzie immobiliari di Pula citate in precedenza, e sulla scorta di alcuni annunci di vendita rilevati in rete, si può prudenzialmente stimare pari a **100,00 €/mc** per cui avremo:

$$V_{imm} = 100,00 \text{ €/mc} \times 6.255 \text{ mc} = \mathbf{625.500,00 \text{ €}}$$

Dalla cifra sopra determinata dovranno essere decurtati i costi di demolizione dell'esistente comprensivi di trasporto e conferimento a discarica quantificabili in **70,00 €/mc vuoto per pieno** che, moltiplicati per la cubatura dell'esistente pari a **5.314 mc** ci danno un costo di demolizione pari a:

$$\mathbf{Costo demolizione} = 5.314,00 \text{ mc} \times 70,00 \text{ €/mc} = \mathbf{371.980,00 \text{ €}}$$

Per cui il valore del presente lotto calcolato con il metodo del valore di trasformazione sarà pari a:

$$V_{\text{imm}} = 625.500,00 \text{ €} - 371.980,00 \text{ €} = \mathbf{253.520,00 \text{ €}}.$$

**Risulta evidente che, al momento, vista la crisi immobiliare ed il basso prezzo delle aree edificabili, la demolizione dell'esistente e la vendita dell'area edificabile è palesemente antieconomica.**

### **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 Pula riscontrando però che non è presente la progettazione originaria riguardante il corpo di fabbrica principale, il che è giustificabile con la data di realizzazione dell'immobile, cioè metà degli anni sessanta, come peraltro si può rilevare dalla documentazione satellitare (All. 7) estratta dal sito sardegnageoportale.it datata 1968 che rappresenta l'immobile; è presente altresì la seguente progettazione e/o autorizzazione:

- 1) Concessione in sanatoria n°64 del 14 febbraio 1989** per la costruzione di un deposito carburanti.

Per quanto sopra, considerato che l'immobile è stato realizzato ante 1967, come da indicazioni dell'ufficio tecnico, che può essere realizzato

solo un confronto tra lo stato dei luoghi (**All. 2**) e l'ingombro rilevabile nella planimetria generale allegata alla Concessione n°64 del 14 febbraio 1989 (**All. 6**) 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 è presente esclusivamente un Carrello elevatore diesel TCM FD25 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 FD25 è riportata nel volume dedicato ai macchinari. Si riporta il valore complessivo

$$V_{\text{macchinari Pula}} = 1.500,00 \text{ €}$$

## **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 sono presenti alcuni rifiuti di seguito sinteticamente elencati: pedane in legno (**Foto n°R1**).

**In merito al quesito n°9**

- **Stimino il costo di mercato per lo smaltimento;**

Il costo necessario per smaltire i rifiuti rilevati nel presente lotto, onnicomprensivo di caratterizzazione, trasporto a discarica ed oneri di discarica può quantificarsi in **500,00 €**.

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

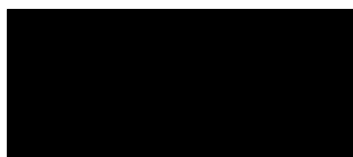
Cagliari 20 luglio 2018

**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.

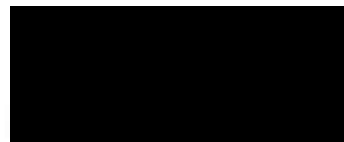
Cagliari, 23 ottobre 2018

**I CONSULENTI TECNICI**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



---

## **Allegato 1**

**Tabella riportante i valori più probabili di vendita**

---

