

**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 6 - Gesico Strada Provinciale 30 s.n.c.**

Cagliari 20 luglio 2018

## PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

### **Lotto 6 - Gesico Strada Provinciale 30 s.n.c.**

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Gesico, censito al C.U. al **foglio 25 particella 145**; 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 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 25 particella 145.

### 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 nella periferia Sud del Comune di Gesico, l'accesso all'immobile può avvenire da due cancelli carrabili privi di numero civico prospettanti la Strada Provinciale n°30; l'area nella quale insistono i fabbricati di cui al presente lotto è distinta al C.T. al foglio 25 particella 145 di 2.695 mq, ha forma irregolare, indicativamente trapezia e confina a Ovest con la Strada Provinciale n°30 e negli altri lati con proprietà private. L'immobile è allacciato alla pubblica fognatura ed è dotato di allaccio alla rete idrica comunale ed alla rete elettrica, nell'intero lotto sono edificati due corpi di fabbrica di seguito brevemente descritti:

- ✓ **Fabbricato magazzino, uffici e vendita:** Realizzato su di due livelli destinati, al piano terra a magazzino, vendita ed uffici al piano primo a locale di sgombero.
- ✓ **Fabbricato Pesa:** Realizzato su di un livello.

**Gli scriventi premettono 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.**

**Ed inoltre che non è stata visionata la documentazione relativa al CPI dell'attività a suo tempo svolta.**

#### **+ FABBRICATO MAGAZZINO, UFFICI E VENDITA**

Il corpo di fabbrica in questione **(Foto da n°1 a n°4)** è ubicato al centro del lotto in questione, vi si accede direttamente dall'area cortilizia tramite due cancelli carrabili prospettanti il Viale dei Platani; il fabbricato è realizzato con muratura di pietrame e copertura a volta a botte tirantata il tutto è in mediocre stato di conservazione.

È così distribuito:

**Piano Terra:** Due uffici vendita **(Foto nn°5-6)**, disimpegno coperto **(Foto n°7)**, locale magazzino **(Foto nn°8-9)**;

**Piano Primo:** Locale di sgombero **(Foto n°11)** al quale si accede da una scala comunicante **(Foto n°10)** con uno dei due uffici con antibagno **(Foto n°12)** e bagno **(Foto n°13)**.

Le finiture di pessima qualità e stato sono così descritte:

**Piano terra:** Magazzini - i pavimenti sono realizzati con un battuto di cemento fugato, intonaci e tinteggiature in cattivo stato di

manutenzione per la presenza di numerose infiltrazioni dalla copertura **(Foto n°14)**, impianto elettrico fuori traccia, gli infissi finestra sono in ferro e vetro, gli ingressi sono realizzati in ferro. Uffici: la pavimentazione dell'unico ufficio accessibile è realizzata con un battuto di cemento; gli infissi interni sono in ferro, gli infissi esterni sono in ferro e vetro.

**Piano primo** - Il locale di sgombero è pavimentato con un battuto di cemento, il bagno ed antibagno con un gres 30x30 cm; nel blocco servizi ci sono wc, bidet e lavabo, le rubinetterie come i sanitari sono in mediocre stato d'uso e manutenzione.

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 rete metallica con interposti paletti in ferro. L'area cortilizia destinata a parcheggio viabilità e stoccaggio merci è in parte pavimentata ed in parte sterrata. È presente, realizzato in aderenza con il lato Nord del fabbricato, un locale pesa **(Foto n°4)**.

#### **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 e Locale di sgombero</b> |                      |
| <b>Piano Terra</b>                               |                      |
| Magazzini e deposito                             | 578,88               |
| Uffici e vendita                                 | 51,50                |
| Disimpegno coperto                               | 24,66                |
| <b>Piano Primo</b>                               |                      |
| Locale di sgombero                               | 85,42                |
| <b>Locale pesa</b>                               |                      |
| Pesa   | 4,79                 |
| <b>Locale tramoggia</b>                          |                      |
| Tramoggia  | 1,53                 |
| <b>Sistemazioni esterne</b>                      |                      |
| Cortile e viabilità                              | 2.033,64             |

## **PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del PUC di Gesico (**All. 4.1**), è individuato urbanisticamente con la **Zona E "Agricola"**; da una lettura delle Norme Tecniche d'Attuazione, che si allegano limitatamente all'estratto d'interesse (**All. 4.2**), le potenzialità edificatorie dell'area ospitante l'immobile sono le seguenti:

### **Zona E**

Per le edificazioni di fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo si applicano i seguenti parametri:

- ✓ Indice fondiario 0,20 mc/mq.

## 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 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 pessimo stato per cui il coefficiente da adottare sarà: **Pessimo 0,70**;

**Deprezzamento vetustà ed obsolescenza funzionale** = L'immobile ha almeno **63** anni per cui il coefficiente da adottare sarà: **Dv&o = 0,693**

Il valore finale determinato è meglio riportato nella seguente tabella:

| <b>Destinazione</b>                              | <b>Superficie<br/>mq</b> | <b>Valore<br/>unitario</b> | <b>Valore Base</b> |
|--|--------------------------|----------------------------|--------------------|
| <b>Fabbricato Magazzini e Locale di sgombero</b> |                          |                            |                    |
| <b>Piano Terra</b>                               |                          |                            |                    |
| Magazzini e deposito                             | 578,88                   | 350,00                     | € 202.608,00       |
| Uffici e vendita                                 | 51,50                    | 475,00                     | € 24.462,50        |
| Disimpegno coperto                               | 24,66                    | 250,00                     | € 6.165,00         |

|  |          |        |                     |
|--|----------|--------|---------------------|
| <b>Piano Primo</b>                             |          |        |                     |
| Locale di sgombero                             | 85,42    | 175,00 | € 14.948,50         |
| <b>Locale pesa</b>                             |          |        |                     |
| Pesa   | 4,79     | 140,00 | € 670,60            |
| <b>Locale tramoggia</b>                        |          |        |                     |
| Tramoggia                                      | 1,53     | 140,00 | € 214,20            |
| <b>Sistemazioni esterne</b>                    |          |        |                     |
| Cortile e viabilità                            | 2.033,64 | 35,00  | € 71.177,40         |
| <b>Totale</b>                                  |          |        | <b>€ 320.246,20</b> |
| <b>Coefficiente stato immobile - Pessimo</b>   |          |        | <b>0,70</b>         |
| <b>Coefficiente vetustà immobile - Anni 63</b> |          |        | <b>0,693</b>        |
| <b>Valore immobile</b>                         |          |        | <b>€ 155.351,43</b> |
| <b>Valore immobile arrotondato</b>             |          |        | <b>€ 155.000,00</b> |

#### 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 Gesico riscontrando però che non sono presenti le progettazioni originarie riguardanti il lotto in esame, 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.

Per quanto sopra, l'unico confronto che può essere effettuato è tra lo stato dei luoghi (All. 2) e la pianta catastale del 1987 (All. 6), primo documento ufficiale rinvenuto, da tale confronto risulta che:

**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.

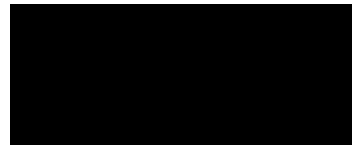
Cagliari 20 luglio 2018

**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.

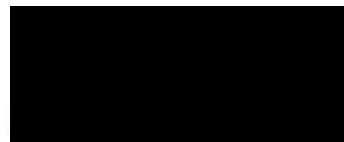
Cagliari, 23 ottobre 2018

**I CONSULENTI TECNICI**

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



---

## **Allegato 1**

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

---

