

**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 10 - Mandas Piazza Grazia Deledda 10

Cagliari 20 luglio 2018

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DEL

Lotto 10 - Mandas Piazza Grazia Deledda 10

Il presente fascicolo è dedicato all'immobile sito nel comune di Mandas, censito al C.U. al **foglio 10 particella 164 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 15 gennaio 2002 trascritto il 12 febbraio 2002 ai nn°6248/4720.

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 10 particella 164 sub 1 e 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 Mandas, l'accesso all'immobile può avvenire dal civico n°10 della Piazza Grazia Deledda; l'area del lotto nel quale insiste il fabbricato è distinta al C.T. al foglio 10 particella 117 di 1.725 mq.

Il lotto ha forma irregolare, indicativamente trapezia; si precisa a tal fine che il lotto in questione, ha confini catastali differenti dai confini reali, questo lo si può rilevare facilmente dal confronto tra la pianta catastale e la visione satellitare, detta differenza è dovuta, presumibilmente, alla rettificazione del muro di confine lato ovest della pianta catastale di comune accordo con il vicino. Il mappale ospitante l'immobile confina ad Nord con la Via Verdi ad Est con la Piazza Grazia Deledda 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 è edificato un solo corpo di fabbrica di seguito brevemente descritto:

- ✓ **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.

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.

FABBRICATO MAGAZZINO, UFFICI, VENDITA ED ABITAZIONE DEL CUSTODE

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto da n°1 a n°4**) è ubicato centralmente nel lotto in questione, vi si accede direttamente dall'area cortilizia confinante con la Piazza Grazia Deledda; 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, locale magazzino

e deposito **(Foto da n°8 a n°10)**, bagno con antibagno e ripostiglio esterno **(Foto n°19)**;

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 con disimpegno centrale **(Foto n°11)**, tre vani multiuso **(Foto da n°12 a n°15)**, cucina **(Foto n°16)** e bagno **(Foto n°17)**.

Le finiture di sufficiente qualità e stato sono così descritte:

Piano terra - Magazzini e disimpegno coperto: i pavimenti sono realizzati con un battuto di cemento fugato, intonaci e tinteggiature interne in mediocre stato di manutenzione per la presenza, in alcuni punti, di infiltrazioni per umidità di risalita, impianto elettrico fuori traccia, gli infissi finestra sono in ferro e vetro, gli ingressi sono realizzati con serrande avvolgibili in ferro. Uffici: gli infissi interni sono in ferro, gli infissi esterni sono in ferro e vetro.

Piano primo - Pavimenti in gres 30x30 cm, rivestimenti bagno realizzati in monocottura 20x20 cm a tutta altezza, nel bagno sono presenti lavabo, doccia, wc e bidet, i sanitari come le rubinetterie sono in sufficiente stato, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro dotati di scurino in alluminio, l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono realizzati sottotraccia; si rileva la presenza di alcune infiltrazioni provenienti dalla copertura **(Foto n°18)**.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato può definirsi sufficiente.

LOCALE PESA

Il corpo di fabbrica in questione (**Foto n°20**) è ubicato in aderenza nel lato Nord del fabbricato, vi si può 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, sono presenti gli infissi esterni in alluminio e vetro; lo stato di manutenzione complessivo 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 pavimentata con un battuto di cemento fugato.

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	274,74
Uffici e vendita	61,60
Disimpegno coperto	29,30
Piano Primo	
Casa del custode	100,10
Locali accessori	
Locale pesa	4,79
Ripostiglio	2,24
Sistemazioni esterne	
Cortile e viabilità	1.352,33

PRESCRIZIONI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'immobile oggetto del presente lotto, come si può rilevare dall'estratto del Pdf di Mandas (All. 4.1), è individuato urbanisticamente con la **Zona B2 "Completamento Esterno"**; 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.2.

- ✓ Indice di fabbricabilità fondiario 3,00 mc/mq;
- ✓ In caso di trasformazione per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sono ammessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di cui sopra, purché non

eccedano il 70% dell'indice fondiario preesistente purché previsti nel piano particolareggiato;

- ✓ L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e, in nessun caso i 10 mt.
- ✓ Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

STIMA DELL'IMMOBILE

Per il presente immobile si è ritenuto corretto realizzare esclusivamente la stima 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 paese 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 almeno 63 anni, come si può rilevare dalla fotografia satellitare dell'epoca (**All. 7**), per cui il coefficiente da adottare sarà **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	274,74	525,00	€ 144.238,50
Uffici e vendita	61,60	600,00	€ 36.960,00
Disimpegno coperto	29,30	400,00	€ 11.720,00
Piano Primo			
Casa del custode	100,10	650,00	€ 65.065,00
Locali accessori			
Locale pesa	4,79	210,00	€ 1.005,90
Ripostiglio	2,24	210,00	€ 470,40
Sistemazioni esterne			
Cortile e viabilità	1.352,33	50,00	€ 67.616,50
Totale			€ 327.076,30
Coefficiente stato immobile - Sufficiente			0,90
Coefficiente vetustà immobile - Anni 63			0,693
Valore immobile			€ 203.997,49
Valore immobile arrotondato			€ 204.000,00

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

- 1) **Licenza di costruzione n°12 del 19 marzo 1977** per la nuova costruzione di un locale per la protezione dell'apparecchio pesatore di una stadera a ponte in bilico;
- 2) **Domanda di concessione in sanatoria del 29 settembre 1986** per la realizzazione di un deposito di carburanti agricoli in muratura e soletta in cemento armato;
- 3) **Concessione edilizia n°57 del 20 novembre 1986** per la costruzione di n°2 silos in vetroresina.

Va precisato che le autorizzazioni sopra riportata non contengono elaborati grafici di dettaglio inerenti l'immobile in questione e nient'altro è stato rilevato presso l'ufficio tecnico comunale, il che è giustificabile con la data di realizzazione dell'immobile cioè metà degli anni cinquanta.

Per quanto sopra da un confronto tra lo stato dei luoghi (All. 2) e l'ultima planimetria ufficiale presentata cioè la planimetria catastale del 1955 (All. 3) risulta quanto segue:

- 1) Sia il deposito carburanti esterno oggetto di sanatoria, sia i sili non sono più presenti;
- 2) È presente un ripostiglio esterno;
- 3) È presente il blocco servizi interno composto da bagno e antibagno;
- 4) È stato fisicamente accorpato un magazzino (Foto nn°21-22) sito nel terreno confinante di proprietà di terzi.

Per quanto sopra, i primi tre punti dovranno essere sanati con un accertamento di doppia conformità i cui costi sono ricompresi nella valutazione stessa dell'immobile, l'ultimo punto dovrà essere eliminato mediante la chiusura dell'accesso al magazzino di proprietà di terzi.

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.

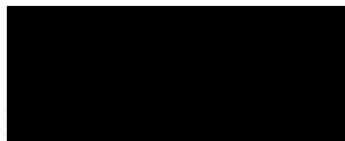
Cagliari 20 luglio 2018

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 similari 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.

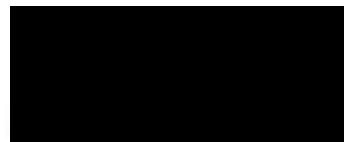
Cagliari, 23 ottobre 2018

I CONSULENTI TECNICI

Dr. Ing. MARCO DETTORI



Dr. Ing. ELISABETTA MUNTONI



Allegato 1

Tabella riportante i valori più probabili di vendita
